

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bianchelli Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 2/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2/2024 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

All'udienza del 05/02/2024, il sottoscritto Geom. Bianchelli Enrico, con studio in Via Ippolito Nievo, 11 - 60015 - Falconara Marittima (AN), email enrico.bianchelli@gmail.com, PEC e.bianchelli@pecgeometrian.it, Tel. 071 9160792, Fax 071 9160792, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - VIALE VIII MARZO, 15C , piano 1

Trattasi di un nuovo complesso residenziale (anno 2003/2008) con servizi e collegamenti in prossimità della frazione urbanizzata Ponte Rio (PU) attraversata dalla Strada Provinciale 424 che collega Marotta (SS16 Adriatica) con Pergola ed è a circa 10 Km dalla zona costiera balneare di Marotta ed a circa 6 Km da Monterado. In particolare la zona presenta case basse a schiera, in linea o singole. Vedi Allegato n.1 Estratto di mappa e foto n.1-2-3.

In zona sono presenti locali commerciali ed un parco per bambini con alberature varie.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - VIALE VIII MARZO, 15C , piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,77 mq	85,12 mq	1	85,12 mq	2,70 m	1
Balconi scoperti	41,73 mq	41,73 mq	0,25	10,43 mq	0,00 m	1
Posto auto coperto	33,53 mq	38,23 mq	0,50	19,11 mq	0,00 m	S1
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,40	5,20 mq	0,00 m	PIANO TERRA
Totale superficie convenzionale:				119,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				119,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Vedi Allegato n.2 -Elaborato planimetrico

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/09/2008 al 22/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1017, Sub. 14 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 14 mq Rendita € 12,76 Piano terra
Dal 18/09/2008 al 22/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1017, Sub. 26 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 14 mq Rendita € 40,39

		Piano S1
Dal 18/09/2008 al 22/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1017, Sub. 45 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 14 mq Rendita € 320,86 Piano 1°
Dal 22/01/2009 al 18/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1017, Sub. 26 Categoria C6 Cl.2, Cons. 34 Superficie catastale 37 mq Rendita € 40,39 Piano S1
Dal 22/01/2009 al 18/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1017, Sub. 14 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 14 mq Rendita € 12,76 Piano terra
Dal 19/10/2015 al 18/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1017, Sub. 14 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 14 mq Rendita € 12,76 Piano terra

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonchè con quanto presente nell'atto di pignoramento.

ASTE GIUDIZIARIE®
DATI CATASTALI

ASTE GIUDIZIARIE®

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1017	45		A2	2	5,5	83 mq	340,86 €	PRIMO	
	3	1017	26		C6	2	34	34 mq	40,39 €	S1	
	3	1017	14		C6	1	13	13 mq	12,76 €	TERRA	

ASTE GIUDIZIARIE®
Corrispondenza catastale

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
5 di 13

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

vedi Allegato n.3 -Planimetria Catastale Appartamento- Allegato n.4 - Visura Catastale Appartamento- Allegato n.5- Planimetria Catastale Garage- Allegato n.6 - Visura Catastale Garage - Allegato n.7 - Planimetria Catastale posto auto- Allegato n. 8 - Visura Catastale posto auto

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato di conservazione e d'uso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù' di passaggio dall'appartamento per mezzo di una botola per ispezionare il sottotetto, sia dal terrazzo che dal solaio per passaggio sottotetti di altre unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è costruito con struttura portante in c.a. con solai di piano e copertura a tetto in latero cemento e blocco scala di accesso al piano alle due unità;(vedi foto n.1)

il presente lotto è composto da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, bagno, due camere da letto, ripostiglio, terrazzo ed un balcone.

Le rifiniture dell'immobile sono:

-pavimento in ceramica 34x34 su ingresso-soggiorno, cucina-pranzo e bagno;(vedi foto n.4-5-6)

-con parquet in listoni su disimpegno, nelle due camere e nel ripostiglio;(vedi foto n.7-8-9)

-pareti intonacate e tinteggiate;

-piastrelle di rivestimento in ceramica nel bagno e cucina;

-porte interne laccate bianche;

-finestre e porta-finestre in legno massello con vetro termico e persiane in alluminio colorato;

-portone d'ingresso del tipo blindato;

-balconi con pavimento in ceramica e muretti in c.a.(vedi foto n.10-11-12)

-garage con pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in ceramica e bagno, porta basculante in ferro (vedi foto n.13-14)

-impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale esterna a gas-metano ed elementi radianti in ghisa.

La superficie netta dell'appartamento sono di mq. 72,77,balcone mq.12,61,terrazzo mq.29,12,garage mq.33,57, posto auto mq.13,00.

Lo stato d'uso e manutenzione risulta buono, sia dell'appartamento che del garage.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis **** e da suo figlio minore.

Diritto di abitazione, Trascrizione R.P. 5671 R.G.8711 del 12/04/2022.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/2009 al 18/05/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cafiero Enrico di Mondolfo	22/01/2009	106017	21745
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	29/01/2009	1851	1098
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Vedi atto di compravendita Allegato n.9.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 19/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ancona il 29/01/2009
Reg. gen. 1852 - Reg. part. 333
Importo: € 200.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a ANCONA il 12/01/2024

Reg. gen. 598 - Reg. part. 459

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il PRG del Comune di Trecastelli (Monterado) inserisce tale immobile nella Zona C1M Residenziale- Terziaria di Espansione con densità edilizia Medio Alte, di cui all'art.58 della NTA.(vedi Allegato n.10 -Stralcio di P.R.G.)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Permesso di Costruire n. 11/2006 del 21/10/2006 Pratica edilizia n.28/2006 prot.n.4332

DIA n.28/2007 prot.n.3162 del 04/06/2008

Certificato di regolare esecuzione e fine lavori in data 24/11/2008 prot.n.6455

Certificato di Agibilità n.8/2009 in data 10/4/2009

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 338,58

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Millesimi di proprietà generale 85/1000, millesimi luce 42/1000
Millesimi garage 16/1000, millesimi luce 67/1000
Millesimi posto auto 1,00/1000

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - VIALE VIII MARZO, 15C , piano 1
 Trattasi di un nuovo complesso residenziale (anno 2003/2008) con servizi e collegamenti in prossimità della frazione urbanizzata Ponte Rio (PU) attraversata dalla Strada Provinciale 424 che collega Marotta (SS16 Adriatica) con Pergola ed è a circa 10 Km dalla zona costiera balneare di Marotta ed a circa 6 Km da Monterado. In particolare la zona presenta case basse a schiera, in linea o singole. Vedi Allegato n.1 Estratto di mappa e foto n.1-2-3. In zona sono presenti locali commerciali ed un parco per bambini con alberature varie.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1017, Sub. 45, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 1017, Sub. 26, Categoria C6 - Fg. 3, Part. 1017, Sub. 14, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 143.832,00
 Nella valutazione sono state prese in considerazione le valutazioni medie dei luoghi, la localizzazione dei centri urbani (Ponte Rio-Monterado) e lo stato attuale d'uso e conservazione sia del singolo immobile che nel complesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trecastelli (AN) - VIALE VIII MARZO, 15C , piano 1	119,86 mq	1.200,00 €/mq	€ 143.832,00	100,00%	€ 143.832,00
Valore di stima:					€ 143.832,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Falconara Marittima, li 19/06/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - APPARTAMENTO
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - APPARTAMENTO
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - GARAGE
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - GARAGE
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - POSTO AUTO
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - POSTO AUTO
- ✓ N° 5 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - STRALCIO DI PRG
- ✓ N° 14 Foto
- ✓ N° 5 Altri allegati - A.P.E.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bianchelli Enrico



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - VIALE VIII MARZO, 15C , piano 1
Trattasi di un nuovo complesso residenziale (anno 2003/2008) con servizi e collegamenti in prossimità della frazione urbanizzata Ponte Rio (PU) attraversata dalla Strada Provinciale 424 che collega Marotta (SS16 Adriatica) con Pergola ed è a circa 10 Km dalla zona costiera balneare di Marotta ed a circa 6 Km da Monterado. In particolare la zona presenta case basse a schiera, in linea o singole. Vedi Allegato n.1 Estratto di mappa e foto n.1-2-3. In zona sono presenti locali commerciali ed un parco per bambini con alberature varie.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1017, Sub. 45, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 1017, Sub. 26, Categoria C6 - Fg. 3, Part. 1017, Sub. 14, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il PRG del Comune di Trecastelli (Monterado) inserisce tale immobile nella Zona C1M Residenziale- Terziaria di Espansione con densità edilizia Medio Alte, di cui all'art.58 della NTA.(vedi Allegato n.10 -Stralcio di P.R.G.)



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trecastelli (AN) - VIALE VIII MARZO, 15C, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1017, Sub. 45, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 1017, Sub. 26, Categoria C6 - Fg. 3, Part. 1017, Sub. 14, Categoria C6	Superficie	119,86 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato di conservazione e d'uso.		
Descrizione:	Trattasi di un nuovo complesso residenziale (anno 2003/2008) con servizi e collegamenti in prossimità della frazione urbanizzata Ponte Rio (PU) attraversata dalla Strada Provinciale 424 che collega Marotta (SS16 Adriatica) con Pergola ed è a circa 10 Km dalla zona costiera balneare di Marotta ed a circa 6 Km da Monterado. In particolare la zona presenta case basse a schiera, in linea o singole. Vedi Allegato n.1 Estratto di mappa e foto n.1-2-3. In zona sono presenti locali commerciali ed un parco per bambini con alberature varie.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis **** e da suo figlio minore. Diritto di abitazione, Trascrizione R.P. 5671 R.G.8711 del 12/04/2022.		



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ancona il 29/01/2009
Reg. gen. 1852 - Reg. part. 333
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a ANCONA il 12/01/2024
Reg. gen. 598 - Reg. part. 459
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

