

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bisci Annamaria, nell'Esecuzione Immobiliare 294/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 294/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



All'udienza del 22/02/2024, il sottoscritto Geom. Bisci Annamaria, con studio in Piazza Guglielmo Marconi, 7 - 60043 - Cerreto d'Esi (AN), email studiobisci@fastwebnet.it, PEC a.bisci@pecgeometrian.it, Tel. 0732 678595, Fax 0732 770242, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Piazza L. Bissolati (angolo Via XIV Luglio) (Coord. Geografiche: 43.60649291814543, 13.365744782116964)

Negozio ubicato nella frazione di Castelferretti comune di Falconara Marittima, nel centro della suddetta frazione a circa km. 5,00 dal capoluogo. L'immobile è posizionato ad angolo tra Piazza Bissolati e Via XIV Luglio, in zona sono presenti negozi, mercati ed è posizionato in prossimità della Strada Statale n.76, dell'Autostrada A14 e dell'Aeroporto R. Sanzio.

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** - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Piazza L. Bissolati (angolo Via XIV Luglio)

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 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Legale Rappresentante sig. **** Omissis ****

CONFINI

Il fabbricato è posto ad angolo tra Piazza Leonida Bissolati e Via XIV Luglio, con cui confina ed a sud-ovest con il mappale 244.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	54,46 mq	70,86 mq	1	70,86 mq	2,98 m	T
Totale superficie convenzionale:				70,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/09/2010 al 14/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 238, Sub. 20 Categoria C1 Cl.2, Cons. 48 Superficie catastale 77 mq Rendita € 1.432,68 Piano T Graffato NO

Il subalterno n.20 è stato creato dalla fusione dei subalterni nn.13-17-18 per variazione per ristrutturazione - frazionamento e fusione del 16/09/2010 Prot. AN0181865.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

22	238	20		C1	2	48	77 mq	1432,86 €	T	NO
----	-----	----	--	----	---	----	-------	--------------	---	----

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di negozio, sito nel castello di Castelferretti, al piano terra ad angolo tra Via XIV Luglio e Piazza Bissolati. L'immobile è stato recentemente ristrutturato; nel 2010, presenta infissi finestre e porte finestre (vetrine) in legno con vetro termico, solai in legno a vista e finiture in mattone di laterizio faccia-vista, pavimenti in gres porcellanato. L'impianto di caldo freddo è fornito di due pompe di calore. Il tutto in ottimo stato di manutenzione e conservazione, vedasi foto allegate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Diritto prelazione Ministero dei Beni Culturali ai sensi del Decreto Legislativo n.42/2004.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Immobile facente parte del castello di Castelferretti, esposto nell'angolo sud-est. Struttura portante in laterizio faccia-vista, solai in legno a vista travi e filetti in legno con elementi; pianelle in laterizio. Le pareti interne sono intonacate a civile, con particolari lasciati in mattone faccia-vista, gli infissi sono in legno con vetrocamera. Esistono gli impianti ed i relativi certificati sostituiti nella recente ristrutturazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/10/2020
- Scadenza contratto: 30/09/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato con contratto di locazione dalla Ditta **** Omissis **** vedasi contratto allegato.

Canone mensile: € 450,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/2004 al 30/03/2007	**** Omissis ****	Denuncia Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/06/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Ancona			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/03/2007 al 27/10/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bucci Guido	30/03/2007	62565	18737
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Ancona	17/04/2007	10556	5988
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/09/2010 al 25/06/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini Stefano	27/09/2010	51764	20167
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Ancona	05/10/2010	21553	12451



ASTE GIUDIZIARIE®			
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 attualmente invariata.

In data 01/03/2024 è stata presentata la trascrizione dell'accettazione tacita all'eredità della sig.ra **** Omissis **** a cura del creditore procedente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 27/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ancona il 14/01/2011
Reg. gen. 51345 - Reg. part. 20571
Quota: 1/1
Importo: € 440,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 220,00
Rogante: Notaio Sabatini Stefano
Data: 13/01/2011
N° repertorio: 52345
N° raccolta: 20571

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobile**
Trascritto a Ancona il 23/12/2023
Reg. gen. 4990 - Reg. part. 456
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

In data 01/03/2024 sono state Trascritte sul subalterno 13 (origine del sub.20) le accettazioni tacite di eredità ai numeri Reg. Particolare e Reg Gen. 3032/4274 e 3033/4275, riferite all'atto Notarile Bucci Guido del 30/03/2007 rep.62565.

Vedasi relazione del Custode Giudiziario con ispezioni ipotecaria allegate datata 15/03/2024 e 27/06/2024.

NORMATIVA URBANISTICA

Zona SAT B1 ZUR 1 ZTO A Centro Storico
(facciate tutelate dalla Sovraintendenza).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Previa accesso agli atti in Municipio, sono presenti i seguenti titoli abilitativi:

Permesso di Costruire n.11/2009 per Restauro e Ris. Conservativo;

Autorizzazione Sovraintendenza prot.2891/2010;

D.I.A. Prot. n.561/2010 Variante in corso d'opera;

Agibilità prot. 42916 del 27/09/2010.

I certificati degli impianti, vengono allegati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non c'è corrispondenza tra l'ultima variante e lo stato dei luoghi; ovvero non corrisponde la finestra nel vano wc e non è presente il tramezzo che divideva la cella frigorifera. Per sanare tale irregolarità dovrà essere presentata Scia in Sanatoria art. 37 T.U.380/2001 e Autorizzazione Sovraintendenza per beni culturali, i costi sono i seguenti. Oblazione per Scia € 1.032,00 + € 163,00 Diritti Segreteria + € 111,00 Diritti Segreteria per Paesaggistica, più presumibile parcella tecnica pari ad € 1.800,00 più iva e cassa, secondo quanto previsto per legge, per un totale approssimativo di € 3.106,00.

La variazione catastale è stata presentata dalla sottoscritta con autorizzazione del Giudice.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Piazza L. Bissolati (angolo Via XIV Luglio)
 Negozio ubicato nella frazione di Castelferretti comune di Falconara Marittima, nel centro della suddetta frazione a circa km. 5,00 dal capoluogo. L'immobile è posizionato ad angolo tra Piazza Bissolati e Via XIV Luglio, in zona sono presenti negozi, mercati ed è posizionato in prossimità della Strada Statale n.76, dell'Autostrada A14 e dell'Aeroporto R. Sanzio.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 238, Sub. 20, Categoria C1, Graffato NO
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 100.664,00
 Il valore commerciale del bene esecutato è stato determinato tenendo conto; dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e conservazione, delle finiture, degli impianti presenti e di ogni altro elemento utile, lo stesso viene determinato tenendo conto, sia del valore venale per conoscenza di mercato, agenzie, osservatorio immobiliare e per capitalizzazione del reddito.
 Valore Capitalizzazione
 Rendita annua lorda € 5.400,00 (da contratto)
 Detrazioni: imposte tasse, manutenzioni, ammortamento, assicurazioni ecc. 25%
 Rendita annua netta €(5.400,00-1.350,00) = € 4.050,00
 Adottando un tasso di capitalizzazione del 4%
 Il valore a capitalizzazione risulta € 101.250,00
 Valore a Mercato
 Superficie mq.70,86
 Valore unitario parametrico €/mq 1.500,00
 Stima valore di Mercato mq. (70,86 * 1.500) = € 106.290,00
 La media dei valori ottenuti €(101.250,00 + 106.290,00)/2 = € 103.770,00
 A tale valore, viene detratta la spesa per sanare l'irregolarità urbanistica riscontrata pari a € 3.106,00
 Valutazione complessiva € (103.770,00-3.106,00) = € 100.664,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Falconara Marittima (AN) - Piazza L. Bissolati (angolo Via XIV Luglio)	70,86 mq	1.420,60 €/mq	€ 100.664,00	100,00%	€ 100.664,00
				Valore di stima:	€ 100.664,00

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.

Cerreto d'Esi, li 29/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bisci Annamaria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Raccomandata, Pec avv,ti (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale Operazioni Peritali (Aggiornamento al 13/03/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Accesso Atti, PdC, DIA e Agibilità (Aggiornamento al 20/03/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atto notarile di provenienza Notaio Stefano Sabatini
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visura, Planimetria (Aggiornamento al 05/06/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Contratto di affitto
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificazione Impianti
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria aggiornata (Aggiornamento al 27/06/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Attestazione Prestazioni Energetica
- ✓ N° 10 Foto - Fotografie



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Piazza L. Bissolati (angolo Via XIV Luglio)
Negozio ubicato nella frazione di Castelferretti comune di Falconara Marittima, nel centro della suddetta frazione a circa km. 5,00 dal capoluogo. L'immobile è posizionato ad angolo tra Piazza Bissolati e Via XIV Luglio, in zona sono presenti negozi, mercati ed è posizionato in prossimità della Strada Statale n.76, dell'Autostrada A14 e dell'Aeroporto R. Sanzio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 238, Sub. 20, Categoria C1, Graffato NO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Zona SAT B1 ZUR 1 ZTO A Centro Storico (facciate tutelate dalla Sovrintendenza).



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - Piazza L. Bissolati (angolo Via XIV Luglio)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 238, Sub. 20, Categoria C1, Graffato NO	Superficie	70,86 mq
Stato conservativo:	Trattasi di negozio, sito nel castello di Castelferretti, al piano terra ad angolo tra Via XIV Luglio e Piazza Bissolati. L'immobile è stato recentemente ristrutturato; nel 2010, presenta infissi finestre e porte finestre (vetrine) in legno con vetro termico, solai in legno a vista e finiture in mattone di laterizio faccia-vista, pavimenti in gres porcellanato. L'impianto di caldo freddo è fornito di due pompe di calore. Il tutto in ottimo stato di manutenzione e conservazione, vedasi foto allegate.		
Descrizione:	Negozio ubicato nella frazione di Castelferretti comune di Falconara Marittima, nel centro della suddetta frazione a circa km. 5,00 dal capoluogo. L'immobile è posizionato ad angolo tra Piazza Bissolati e Via XIV Luglio, in zona sono presenti negozi, mercati ed è posizionato in prossimità della Strada Statale n.76, dell'Autostrada A14 e dell'Aeroporto R. Sanzio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Ancona il 14/01/2011

Reg. gen. 51345 - Reg. part. 20571

Quota: 1/1

Importo: € 440,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 220,00

Rogante: Notaio Sabatini Stefano

Data: 13/01/2011

N° repertorio: 52345

N° raccolta: 20571

