

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tarsi Tiziano, nell'Esecuzione Immobiliare 90/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

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	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 90/2024 del R.G.E.....	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

All'udienza del 24/07/2024, il sottoscritto Geom. Tarsi Tiziano, con studio in Via Bonopera, 32 - 60019 - Senigallia (AN), email info@geometrarsi.it, PEC tiziano.tarsi@geopec.it, Tel. 368 3305676, Fax 071 64290, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Corso Garibaldi, 91, piano 3

Unità immobiliare posta al terzo piano di edificio residenziale e direzionale servito da scala comune, ubicato nel centro storico del Comune di Ancona in una delle vie principali in zona quasi prettamente pedonale. L'unità è un appartamento adibito ad ufficio ed è privo di posto auto ma può usufruire del parcheggio pubblico della vicina Piazza Stamira

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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** - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Corso Garibaldi, 91, piano 3

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare sita al piano terzo confina con:

Sub 36 sul lato sinistro

Sub 37 sul lato destro

Il fronte si affaccia su Corso Garibaldi

Il retro con corte comune

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	132,00 mq	160,80 mq	1	160,80 mq	3,20 m	3
Balcone scoperto	9,10 mq	9,10 mq	0,25	2,27 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				163,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				163,07 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/07/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 38, Sub. 28, Zc. U Categoria A2 Cl.6, Cons. 5.5 Superficie catastale 112 mq Rendita € 2,00 Piano 3
Dal 10/07/1989 al 26/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 38, Sub. 28, Zc. U Categoria A10 Cl.7, Cons. 5.5 Superficie catastale 112 mq Rendita € 3,00

		Piano 3
Dal 26/12/1991 al 24/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 38, Sub. 28, Zc. U Categoria A10 Cl.7, Cons. 5.5 Superficie catastale 112 mq Rendita € 2.840,51 Piano 3
Dal 24/11/1998 al 25/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 38, Sub. 28, Zc. U Categoria A10 Cl.7, Cons. 5.5 Superficie catastale 112 mq Rendita € 2.840,51 Piano 3

I dati catastali corrispondono

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	38	28	U	A10	7	5.5	123 mq	2840,51 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria depositata agli atti del NCEU il 29.08.1986, presenta un WC con accesso dal vano ufficio posto alla sinistra del corridoio, mentre nello stato di fatto il vano è tutto destinato a ufficio, inoltre in prossimità del restringimento del corridoio, è stata realizzato un divisorio con una porta e nella planimetria non è riportato, infine in prossimità dell'ingresso è stato realizzato una bussola di accesso in legno.

PRECISAZIONI

Attualmente l'ufficio è utilizzato dall'esecutato ed è privo di allacci all'acquedotto e metano

PATTI

Non sono presenti

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buona stato conservativo, salvo le normali opere di manutenzione come la tinteggiatura e il ripristino degli allacci alle varie utenze

PARTI COMUNI

L'accesso all'unità immobiliare è consentito da scala e/o ascensore di uso comune agli altri condomini presenti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le fondazioni, non visibili sono del tipo continuo e non si notano lesioni che possano far presumere cedimenti delle stesse.

L'edificio è esposto, con i suoi 3 prospetti liberi ai quattro i punti cardinali, tranne un lato in aderenza ai restanti appartamenti

Le strutture verticali sono costituite da pilastri, travi, solette e cordoli in cemento armato eseguito in opera e si presentano in buono stato di conservazione

I solai sono in laterocemento in buono stato conservativo

La copertura è piana con solaio in laterocemento, non sono presenti infiltrazioni

Le pareti esterne di tamponamento sono in muratura di laterizio a cassa vuota senza interposto materiale coibente e con rivestimento esterno con intonaco tinteggiato.

I pavimenti, in alcune stanze sono in parquet, in altre in quadrotti di graniglia i bagni in ceramica.

Gli infissi in legno sono protetti da persiane sempre in legno e sono dotati di vetro termico

Non sono presenti volte

La scala di accesso è comune e al piano terra è protetta da inferriata con apertura automatica i gradini e i sottogradi sono in marmo

L'unità immobiliare è dotata anche di ascensore

L'immobile è dotato di tutti gli impianti, riscaldamento, idrico, gas e servizi igienici sanitari anche se al momento alcune utenze come il metano non è attiva.

L'immobile è dotato di corte comune

L'unità non è dotata di garage ed è ubicata in centro storico in zona pedonale

Scala e ascensore sono condominiali

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal proprietario esecutato dove svolge la sua attività

**** Omissis ****



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio SABATUCCI Corrado	24/11/1998	69231	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	26/11/1998	18437	11753
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ancona	10/12/1998	4501	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario
 Iscritto a Ancona il 13/06/2006
 Reg. gen. 15454 - Reg. part. 3606
 Quota: 170.000,00
 Importo: € 340.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 170.000,00
 Rogante: Notaio CHIAFALA' Antonio
 Data: 09/06/2006
 N° repertorio: 1855

• **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario

Iscritto a Ancona il 26/05/2011

Reg. gen. 10805 - Reg. part. 2272

Quota: 1120000,00

Importo: € 1.120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 560.000,00

Rogante: Notaio Pratico' Antonino

Data: 25/05/2011

N° repertorio: 12684

N° raccolta: 4711

• **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 20/07/2012

Reg. gen. 13537 - Reg. part. 2024

Quota: 360000,00

Importo: € 360.000,00

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 180.000,00

Rogante: Notaio PRATICO' Antonino

Data: 18/07/2012

N° repertorio: 13634

N° raccolta: 5234

• **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Ancona il 05/04/2017

Reg. gen. 6398 - Reg. part. 1000

Quota: 468705,38

Importo: € 468.705,38

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 234.352,69

Rogante: Equitalia

Data: 04/04/2017

N° repertorio: 1306

N° raccolta: 317

• **Ipoteca della** derivante da Ruolo avviso di accertamento

Iscritto a Ancona il 20/12/2019

Reg. gen. 27337 - Reg. part. 4006

Quota: 952835,90

Importo: € 952.835,90

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 476.417,95

Rogante: Agenzia entrate e riscossione

Data: 10/12/2019

N° repertorio: 2093

N° raccolta: 319

• **Ipoteca della riscossione** derivante da Ingiunzione fiscale

Iscritto a Ancona il 22/04/2024

Reg. gen. 8301 - Reg. part. 1071

Quota: 105054,96
Importo: € 105.054,96
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 52.527,48
Rogante: Ancona Entrate Srl
Data: 18/04/2024
N° repertorio: 10
N° raccolta: 2024

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 09/05/2024
Reg. gen. 9633 - Reg. part. 6937
Quota: 104337,37
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 500.00 €.

NORMATIVA URBANISTICA

Edificio ricadente in zona urbanistica del centro storico

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il complesso immobiliare è stato costruito con i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia originaria: n. 73 del 1947

e seguenti varianti e interventi:

n. 2 del 1948

n. 52 del 1949

n. 130 del 1949

n. 180 del 1951

n. 66 del 1952

n. 175 del 1953

n. 108 del 1954



n. 4 del 1956
n. 179 del 1955
n. 80 del 1955

L'unità immobiliare in argomento è stata autorizzata come residenza ma successivamente ha cambiato la sua destinazione da residenza ad ufficio, tale modifica è stata autorizzata a seguito del rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1228/93 rilasciata in data 25.03.1993

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal sopralluogo effettuato si è potuto verificare che l'unità immobiliare presenta delle difformità rispetto a quanto autorizzato con concessione in sanatoria e precisamente:

- Non è presente il WC all'interno del primo ufficio entrando sulla sinistra
- Lungo il corridoio è stata realizzata una parete divisoria con inserimento di una porta scorrevole

Per sanare le difformità sarà necessario presentare una CILA in sanatoria con i seguenti costi a carico dell'acquirente:

- Sanzione 1.032,00 €
- Costo pratica CILA 500,00 €
- Diritti di Segreteria CILA 100,00 €
- Variazione catastale 300,00 €
- Spese catasto 50,00 €

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 960,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 12.053,00

Alla data del 31.12.2023 il debito residuo è di €. 11.096,00

Bene non divisibile

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

- Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Corso Garibaldi, 91, piano 3
 Unità immobiliare posta al terzo piano di edificio residenziale e direzionale servito da scala comune, ubicato nel centro storico del Comune di Ancona in una delle vie principali in zona quasi prettamente pedonale. L'unità è un appartamento adibito ad ufficio ed è privo di posto auto ma può usufruire del parcheggio pubblico della vicina Piazza Stamira
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 38, Sub. 28, Zc. U, Categoria A10
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 220.144,50
 Per la stima e la determinazione del più probabile valore di mercato, è stato utilizzato il metodo di comparazione per immobili compravenduti in zona e con stesse caratteristiche.
 Da indagini di mercato su fabbricati simili a quelli oggetto di stima e da dati forniti dall'Agenzia del Territorio, per il Comune di Ancona per l'anno 2024, nella zona dove ricade l'immobile, da informazioni assunte, il valore di mercato a metro quadro di appartamenti simili in normale trattativa di compravendita, oscilla tra i 1.200 e i 1.500 euro
 Dovrà essere presentata una sanatoria per modifiche nella distribuzione interna e il costo previsto per pratica in comune, variazione catastale e sanzione amministrativa è di circa 3.500,00=

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Ancona (AN) - Corso Garibaldi, 91, piano 3	163,07 mq	1.350,00 €/mq	€ 220.144,50	100,00%	€ 220.144,50
				Valore di stima:	€ 220.144,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nell'iscrizione n. 10805/2272 del 26/05/2011 Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 25/05/2011 numero di repertorio 12684/4711 Notaio Pratico' Antonino con sede in Falconara Marittima, a favore della Banca Popolare di Ancona SpA con sede in Jesi (AN) CF 00078240421 (domiciliata in Ancona Corso Stamira, 14), l'ipoteca oltre ad essere contro **** Omissis **** è iscritta anche a carico di **** Omissis **** e **** Omissis ****

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.

Senigallia, li 04/11/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Tarsi Tiziano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Pianta dell'unità immobiliare (Aggiornamento al 04/11/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Licenza edilizia (Aggiornamento al 04/11/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 04/11/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 04/11/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborato allegato a licenza edilizia (Aggiornamento al 09/10/1947)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborato concessione in sanatoria (Aggiornamento al 25/03/1993)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Corso Garibaldi, 91, piano 3
Unità immobiliare posta al terzo piano di edificio residenziale e direzionale servito da scala comune, ubicato nel centro storico del Comune di Ancona in una delle vie principali in zona quasi prettamente pedonale. L'unità è un appartamento adibito ad ufficio ed è privo di posto auto ma può usufruire del parcheggio pubblico della vicina Piazza Stamira
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 38, Sub. 28, Zc. U, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Edificio ricadente in zona urbanistica del centro storico



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Corso Garibaldi, 91, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 38, Sub. 28, Zc. U, Categoria A10	Superficie	163,07 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buona stato conservativo, salvo le normali opere di manutenzione come la tinteggiatura e il ripristino degli allacci alle varie utenze		
Descrizione:	Unità immobiliare posta al terzo piano di edificio residenziale e direzionale servito da scala comune, ubicato nel centro storico del Comune di Ancona in una delle vie principali in zona quasi prettamente pedonale. L'unità è un appartamento adibito ad ufficio ed è privo di posto auto ma può usufruire del parcheggio pubblico della vicina Piazza Stamira		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal proprietario esecutato dove svolge la sua attività **** Omissis ****		



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario

Iscritto a Ancona il 13/06/2006

Reg. gen. 15454 - Reg. part. 3606

Quota: 170.000,00

Importo: € 340.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 170.000,00

Rogante: Notaio CHIAFALA' Antonio

Data: 09/06/2006

N° repertorio: 1855

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario

Iscritto a Ancona il 26/05/2011

Reg. gen. 10805 - Reg. part. 2272

Quota: 1120000,00

Importo: € 1.120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 560.000,00

Rogante: Notaio Pratico' Antonino

Data: 25/05/2011

N° repertorio: 12684

N° raccolta: 4711

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 20/07/2012

Reg. gen. 13537 - Reg. part. 2024

Quota: 360000,00

Importo: € 360.000,00

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 180.000,00

Rogante: Notaio PRATICO' Antonino

Data: 18/07/2012

N° repertorio: 13634

N° raccolta: 5234

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Ancona il 05/04/2017

Reg. gen. 6398 - Reg. part. 1000

Quota: 468705,38

Importo: € 468.705,38

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 234.352,69

Rogante: Equitalia



ASTE GIUDIZIARIE
Data: 04/04/2017
N° repertorio: 1306
N° raccolta: 317

- **Ipoteca della** derivante da Ruolo avviso di accertamento

Iscritto a Ancona il 20/12/2019

Reg. gen. 27337 - Reg. part. 4006

Quota: 952835,90

Importo: € 952.835,90

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 476.417,95

Rogante: Agenzia entrate e riscossione

Data: 10/12/2019

N° repertorio: 2093

N° raccolta: 319

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ingiunzione fiscale

Iscritto a Ancona il 22/04/2024

Reg. gen. 8301 - Reg. part. 1071

Quota: 105054,96

Importo: € 105.054,96

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 52.527,48

Rogante: Ancona Entrate Srl

Data: 18/04/2024

N° repertorio: 10

N° raccolta: 2024

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 09/05/2024

Reg. gen. 9633 - Reg. part. 6937

Quota: 104337,37

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente