

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cantani Piero, nell'Esecuzione Immobiliare 200/2022 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Partita IVA:

contro

Codice fiscale:

Nato a:

Codice fiscale:

Nato a:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Normativa urbanistica	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 200/2022 del R.G.E.	10
Lotto Unico	10



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Cantani Piero, con studio in Via Crocioni, 13 - 60131 - Ancona (AN), email piero.cantani@gmail.com, PEC piero.cantani@archiworldpec.it, Tel. 3401018800, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Podesti 1

DESCRIZIONE

Appartamento situato al terzo piano, con cantina al piano seminterrato, di un edificio posto nel centro storico di Ancona, con ingresso in via Podesti n. 1; l'edificio, realizzato negli anni 30 del '900, ha struttura in muratura portante. Gli affacci sono su via Podesti (soggiorno e cucina) e su via del Traffico (camere da letto e bagni). Il condominio è composto da 4 appartamenti.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Podesti 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:

- _____ (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: _____
Nata a: _____
- _____ (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: _____
Nato a: _____



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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dato quanto riportato in atti, revoca provvedimento di assegnazione dell'abitazione alla sig.ra con provvedimento del 07.06.2019, dalla visura catastale viene indicato che il diritto di abitazione 1/1 è stabilita a seguito di sentenza dell'Autorità Giudiziaria del 03.02.2021, Tribunale di Ancona, rep.n. 221 "Assegnazione godimento della casa", Voltura n. 2025.1/2021 - pratica n. AN0037224, in atti dal 29.04.2021

CONFINI

Nord- altra proprietà
Sud - altra proprietà e affaccio su corte interna
Est - su via Podesti
Ovest - su via del Traffico

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	123,10 mq	156,50 mq	1,00	156,50 mq	3,40 m	3
Cantina	8,28 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	2,50 m	S1
Quota lastrico solare condominiale	26,00 mq	26,00 mq	0,18	4,68 mq	0,00 m	4
Balcone scoperto	4,50 mq	4,50 mq	0,25	1,13 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				164,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				164,31 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

La proprietà dal 1996 è di:

diritto di proprietà 1/2
diritto di proprietà 1/2



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	298	25		A2	4	7 vani	171 mq	723,04 €	S1-3	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione e, a seguito delle modifiche intervenute con la pratica depositata presso l'UTC, è stata elaborata una diversa distribuzione interna e ricavati due bagni (entrambi con finestra).

Da segnalare la presenza di macchie di umidità sul solaio delle due camere da letto poste su lato verso via del Traffico; sicuramente il danno è dovuto ad una infiltrazione dal tetto (condominiale).

Per effettuare una stima del danno occorre effettuare delle indagini sul lastrico solare e sul tetto, con un costo orientativamente di circa 2000,00 euro.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio è parte del blocco di edifici tipici del centro storico con struttura in muratura portante; il rivestimento esterno è in pietra sino al primo piano, occupato da attività commerciali, e a mattoncini ai piani superiori. Tra la facciata in pietra e i piani successivi, al primo piano ad abitazione, le finestre sono sovrastate da un arco a tutto sesto, mentre nei piani successivi, il disegno riprende il motivo rettilineo. Nella prima serie di finestre su via Podesti e su Corso Stamira il motivo cambia, indicando la maggiore importanza della seconda strada sulla prima.

L'altezza interna utile è di 3,40 m.

Il portone di ingresso su via Podesti è dotato di pulsantiera/citofono; si accede al primo piano attraverso una scala che porta al piano di access delle cantine.

Il condominio non ha ascensore.

Le scale sono rivestite in pietra e corrimano in legno su ringhiera in ferro e sono illuminate da luce zenitale mediante un lucernario.

All'interno dell'appartamento, nella zona disimpegno, l'altezza è ribassata; di pregio il disegno della facciata che

riprende la tipologia dei primi decenni del '900, con uno stile detto "neoromanico" ha una partitura che . Il cantonale

Solai in laterocemento.

Copertura a falde e copertura in coppi.

Pavimentazione in legno nel soggiorno; le finestre del soggiorno sono in legno con il doppio vetro e avvolgibili;

La cucina e il soggiorno sono separati da una porta scorrevole.

La cucina ha il pavimento in monocottura bianca, con piastrelle di 60x60 cm ; la finestra in cucina è con doppio vetro e avvolgibile elettrico.

Nella zona notte la camera da letto principale ha la porta finestra che affaccia sul terrazzino verso via del Traffico, mentre le due camere hanno le finestre che affacciano su via del Traffico; la finestra della camera da letto principale ha i portelloni; sul terrazzino affaccia anche la finestra del bagno, dove è collocata la caldaia a gas; entrambi le finestre hanno i portelloni. Le camere da letto su via del traffico hanno segni di umidità proveniente dal tetto e dal lastrico solare condominiale.

I bagni hanno wc, bidet, lavabo, acqua fredda e calda e impianto sottotraccia; il bagno tra le due camere ha ala doccia, mentre il bagno accanto la cucina è dotato di vasca. I bagni hanno il rivestimento sino a 2,10.

La porta di ingresso a due ante è blindata e rivestita in legno;

La cantina, facilmente raggiungibile, ed è posta al piano sottostrada; ha porta di ingresso in legno e pavimento in monocottura bianca e pareti intonacate.

L'appartamento ha antenna digitale e parabola.

L'impianto elettrico è sottotraccia con salvavita

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato dall'esecutato sig.ra (diritto di abitazione con sentenza dell'autorità giudiziaria del 03/02/2021 trascritto in atti) e dai figli maggiorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio realizzato negli anni 30 del '900 è individuato, nel PRG vigente, alla tavola 7B del centro urbano, e gli interventi ammessi sono regolati dall'Art. 34 "Categorie principali di intervento" - CPI 2 "Risanamento Conservativo" delle Norme Tecniche di Attuazione.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile realizzato negli anni '30 del '900 è situato in via Podesti, nel centro storico di Ancona, nell'area denominata "spina dei corsi", parte degli edifici posti tra Corso Stamira e Corso Garibaldi.

Presso l'Ufficio tecnico comunale è presente un solo atto depositato per differente distribuzione interna, comunicato il 22.04.1997 ai sensi dell'art. 26 della L.47/85.

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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono spese condominiali già deliberate; annualmente l'importo condominiale è di 600,00 euro l'anno.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Podesti 1
Appartamento situato al terzo piano, con cantina al piano seminterrato, di un edificio posto nel centro storico di Ancona, con ingresso in via Podesti n. 1; l'edificio, realizzato negli anni 30 del '900, ha



struttura in muratura portante. Gli affacci sono su via Podesti (soggiorno e cucina) e su via del Traffico (camere da letto e bagni). Il condominio è composto da 4 appartamenti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 298, Sub. 25, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 262.896,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancona (AN) - Via Podesti 1	164,31 mq	1.600,00 €/mq	€ 262.896,00	100,00%	€ 262.896,00
Valore di stima:					€ 262.896,00

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.



Ancona, li 08/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cantani Piero



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Podesti 1

Appartamento situato al terzo piano, con cantina al piano seminterrato, di un edificio posto nel centro storico di Ancona, con ingresso in via Fodesti n. 1; l'edificio, realizzato negli anni 30 del '900, ha struttura in muratura portante. Gli affacci sono su via Podesti (soggiorno e cucina) e su via del Traffico (camere da letto e bagni). Il condominio è composto da 4 appartamenti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 298, Sub. 25, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio realizzato negli anni 30 del 900 è individuato, nel PRG vigente, alla tavola 7B del centro urbano, e gli interventi ammessi sono regolati dall'Art. 34 "Categorie principali di intervento" - CPI 2 "Risanamento Conservativo" delle Norme Tecniche di Attuazione.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 200/2022 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Via Podesti 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 298, Sub. 25, Categoria A2	Superficie	164,31 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione e, a seguito delle modifiche intervenute con la pratica depositata presso l'UTC, è stata elaborata una diversa distribuzione interna e ricavati due bagni (entrambi con finestra). Da segnalare la presenza di macchie di umidità sul solaio delle due camere da letto poste su lato verso via del Traffico; sicuramente il danno è dovuto ad una infiltrazione dal tetto (condominiale). Per effettuare una stima del danno occorre effettuare delle indagini sul lastrico solare e sul tetto, con un costo orientativamente di circa 2000,00 euro.		
Descrizione:	Appartamento situato al terzo piano, con cantina al piano seminterrato, di un edificio posto nel centro storico di Ancona, con ingresso in via Podesti n. 1: l'edificio, realizzato negli anni 30 del '900, ha struttura in muratura portante. Gli affacci sono su via Podesti (soggiorno e cucina) e su via del Traffico (camere da letto e bagni). Il condominio è composto da 4 appartamenti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento è occupato dall'esecutato (diritto di abitazione con sentenza dell'autorità giudiziaria del 03/02/2021 trascritto in atti) e dai figli maggiorenni.		

