
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marcellini Gianfranco, nell'Esecuzione Immobiliare 129/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *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	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Provenienze Ventennali	6
Normativa urbanistica	6
Regolarità edilizia	6
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 129/2024 del R.G.E.	10
Lotto Unico	10

INCARICO

In data 05/07/2024, il sottoscritto Ing. Marcellini Gianfranco, con studio in Viale Della Vittoria, 77 - 60123 - Ancona (AN), email gmarcellini@tin.it, PEC gianfranco.marcellini@ingpec.eu, Tel. 336 630790, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/07/2024 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 Arcevia (AN) - Via E. Ramazzani n. 127

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è ubicato in Arcevia, Via E. Ramazzani n. 127, nel pieno centro storico della cittadina, in zona di elevato valore storico, artistico, culturale. E' parte di un edificio a carattere residenziale disposto su quattro elevazioni: piano seminterrato, piano terra, piano primo e secondo, contenente due u.i. a destinazione abitativa. I locali oggetto della presente perizia sono situati al piano primo con destinazione appartamento, al piano seminterrato e terra con destinazione cantine e ripostigli. E' porzione di un antico complesso edilizio costruito lungo Via E. Ramazzani risalente a molti secoli fa. Si trova in area omogenea A, sottozona A1 per la pregevolezza del contesto urbanistico. L'accesso avviene direttamente attraverso uno storico portone da Via Ramazzani su cui si affaccia il fronte principale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Via E. Ramazzani n. 127

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)

CONFINI

L'immobile confina con via pubblica su due lati, proprietà **** Omissis ****, **** Omissis **** ed altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,00 mq	71,00 mq	1	71,00 mq	2,80 m	primo
Ripostigli	18,00 mq	27,00 mq	0,20	5,40 mq	2,60 m	terra
Cantina	49,00 mq	59,00 mq	0,20	11,80 mq	2,50 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				88,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La titolarità catastale **** Omissis **** e **** Omissis **** corrisponde a quella reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	93	115	4		A4	5	5,5	95 mq	190,31 €	S1 - T - 1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

NON si dichiara la conformità catastale.

Lo stato di fatto dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale. Si sono riscontrate alcune difformità riguardanti: modifiche alla distribuzione degli spazi interni, variazione di alcune altezze interne, diversa destinazione di alcuni spazi. La regolarizzazione necessita della redazione di una nuova pratica presso l'Agenzia delle Entrate al fine del corretto censimento del bene pignorato. Le relative spese ed oneri ammontano a circa 500,00 euro. Restano esclusi eventuali oneri aggiuntivi riferiti a casi particolari di censimento catastale al momento non valutabili che potrebbero insorgere.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L' u.i. in oggetto comprende diverse destinazioni: appartamento posto al piano primo, ripostiglio e locale sgombero posti al piano terra e cantina posta al piano seminterrato. L'ingresso avviene dal fronte principale che si estende lungo Via E. Ramazzani attraverso un ampio e storico portone. Il collegamento al piano primo avviene attraverso un antico ingresso e una pregevole scala in pietra consumata dal tempo. L'accesso al ripostiglio-locale sgombero avviene in prossimità del portone mentre per accedere alla cantina si percorre una scala in parte crollata.

La struttura dell'edificio è in muratura di pietra, i solai di piano sono in travature di legno e tavolato. I divisori interni in muratura di pietra e in laterizi forati. L'antica facciata principale, lungo Via Ramazzani, si presenta in stato di degrado con numerose riprese che ne compromettono l'estetica e la funzionalità. Sulle quattro aperture, presenti sulla stessa facciata, sono presenti tre persiane in cattivo stato di conservazione ed una è mancante.

L'appartamento posto al piano primo ha subito una recente ristrutturazione interna che ha portato ad un completo rinnovamento e ad una diversa distribuzione degli spazi rendendolo moderno e fruibile. Le pareti risultano intonacate con rifinitura a fino. Si accede direttamente alla zona giorno composta da un ampio soggiorno con adiacente zona cottura, una porta separa dalla zona notte composta da ingresso, due camere e bagno. Le travi in legno della zona giorno sono lasciate in vista mentre nella zona notte sono state rivestite in cartongesso.

I pavimenti sono tutti in parquet, il bagno è dotato di tutti gli accessori con rivestimenti e pavimenti in maiolica. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in legno muniti di vetro-camera.

L'impianto di riscaldamento autonomo, a radiatori, è alimentato con gas metano di rete con caldaia posta nel bagno. Non sono presenti le Certificazioni di conformità degli impianti, la caldaia a gas non è dotata di libretto né delle verifiche periodiche.

I locali del piano terra, adibiti a ripostiglio e locale sgombero, non hanno subito interventi di riqualificazione presentano quindi caratteristiche, strutture e finiture tipiche dell'antico impianto originario. Hanno caratteristiche molto povere sono inoltre quasi del tutto occupati da materiali vari ed oggetti ingombranti che hanno impedito una completa accessibilità. Sono dotati di impianto elettrico.

Il locale seminterrato destinato a cantina è stato recentemente reso accessibile per intervento della Custodia giudiziaria liberandolo da masserie ed oggetti vari che occupavano l'intero volume. Si presenta in totale stato di

abbandono. La scala di accesso è crollata nella sua parte terminale. Ha struttura in pietra a volta, è suddiviso in due vani aerati da una piccola finestra e da una "bocca di lupo". I locali non sono pavimentati, terreno e detriti, crolli parziali occupano gran parte della superficie. Per i locali del piano terra e del piano seminterrato non è stato possibile effettuare appieno il rilievo a causa dello stato dei luoghi per cui le superfici devono intendersi stimate. Per una maggiore descrizione dei luoghi si rimanda alla documentazione allegata e alla documentazione fotografica.

Il locale necessita di interventi di recupero edilizio per ristabilirne l'accessibilità e la completa fruibilità con un costo che si stima in circa 5.600 €

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 risulta attualmente invariata.

Vedi Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 comma 2 c.p.c.)



NORMATIVA URBANISTICA

L'area ricade in Zona omogenea A, sottozona A1, "Centri storici sottoposti a tutela" normata dall'art. 34 delle NTA del PRG del Comune di Arcevia. Interventi consentiti sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'U.T. del Comune di Arcevia è risultata la totale assenza di pratiche edilizie e della agibilità. L'unica dimostrazione dello stato dei luoghi preesistente risulta dalla planimetria catastale con data 19/04/1993 a firma del geom. Marco Carelli. Essendo lo stato attuale molto difforme da essa risulta necessario presentare una SCIA in sanatoria al fine di regolarizzare la situazione. Il costo ammonta a circa 2.600 € e comprende sanzione, spese accessorie e tecniche.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Via E. Ramazzani n. 127

L'immobile in oggetto è ubicato in Arcevia, Via E. Ramazzani n. 127, nel pieno centro storico della cittadina, in zona di elevato valore storico, artistico, culturale. E' parte di un edificio a carattere residenziale disposto su quattro elevazioni: piano seminterrato, piano terra, piano primo e secondo, contenente due u.i. a destinazione abitativa. I locali oggetto della presente perizia sono situati al piano primo con destinazione appartamento, al piano seminterrato e terra con destinazione cantine e ripostigli. E' porzione di un antico complesso edilizio costruito lungo Via E. Ramazzani risalente a molti secoli fa. Si trova in area omogenea A, sottozona A1 per la pregevolezza del contesto urbanistico. L'accesso avviene direttamente attraverso uno storico portone da Via Ramazzani su cui si affaccia il fronte principale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 115, Sub. 4, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 56.448,00

La consistenza degli immobili oggetto del pignoramento è stata determinata considerando le varie superfici dedotte dagli atti e documenti presenti e dalle misurazioni eseguite in loco durante i sopralluoghi effettuati. Va fatto emergere che il più probabile valore di stima, viene espresso, in via di determinazione finale, a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Arcevia (AN) - Via E. Ramazzani n. 127	88,20 mq	640,00 €/mq	€ 56.448,00	100,00%	€ 56.448,00
				Valore di stima:	€ 56.448,00

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 27/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Marcellini Gianfranco



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Via E. Ramazzani n. 127

L'immobile in oggetto è ubicato in Arcevia, Via E. Ramazzani n. 127, nel pieno centro storico della cittadina, in zona di elevato valore storico, artistico, culturale. E' parte di un edificio a carattere residenziale disposto su quattro elevazioni: piano seminterrato, piano terra, piano primo e secondo, contenente due u.i. a destinazione abitativa. I locali oggetto della presente perizia sono situati al piano primo con destinazione appartamento, al piano seminterrato e terra con destinazione cantine e ripostigli. E' porzione di un antico complesso edilizio costruito lungo Via E. Ramazzani risalente a molti secoli fa. Si trova in area omogenea A, sottozona A1 per la pregevolezza del contesto urbanistico. L'accesso avviene direttamente attraverso uno storico portone da Via Ramazzani su cui si affaccia il fronte principale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 115, Sub. 4, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'area ricade in Zona omogenea A, sottozona A1, "Centri storici sottoposti a tutela" normata dall'art. 34 delle NTA del PRG del Comune di Arcevia. Interventi consentiti sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 129/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Arcevia (AN) - Via E. Ramazzani n. 127		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 115, Sub. 4, Categoria A4	Superficie	88,20 mq
Descrizione:	L'immobile in oggetto è ubicato in Arcevia, Via E. Ramazzani n. 127, nel pieno centro storico della cittadina, in zona di elevato valore storico, artistico, culturale. E' parte di un edificio a carattere residenziale disposto su quattro elevazioni: piano seminterrato, piano terra, piano primo e secondo, contenente due u.i. a destinazione abitativa. I locali oggetto della presente perizia sono situati al piano primo con destinazione appartamento, al piano seminterrato e terra con destinazione cantine e ripostigli. E' porzione di un antico complesso edilizio costruito lungo Via E. Ramazzani risalente a molti secoli fa. Si trova in area omogenea A, sottozona A1 per la pregevolezza del contesto urbanistico. L'accesso avviene direttamente attraverso uno storico portone da Via Ramazzani su cui si affaccia il fronte principale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

 ASTALEGALE.NET