

## TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Battista Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 117/2025 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SOMMARIO

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Incarico.....                               | 4  |
| Premessa.....                               | 4  |
| Lotto 1.....                                | 5  |
| Descrizione.....                            | 6  |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 6  |
| Titolarità.....                             | 6  |
| Confini.....                                | 7  |
| Consistenza.....                            | 7  |
| Dati Catastali.....                         | 7  |
| Stato conservativo.....                     | 8  |
| Parti Comuni.....                           | 8  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 8  |
| Stato di occupazione.....                   | 9  |
| Provenienze Ventennali.....                 | 9  |
| Formalità pregiudizievoli.....              | 10 |
| Normativa urbanistica.....                  | 10 |
| Regolarità edilizia.....                    | 11 |
| Lotto 2.....                                | 13 |
| Descrizione.....                            | 14 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 14 |
| Titolarità.....                             | 14 |
| Confini.....                                | 15 |
| Consistenza.....                            | 15 |
| Dati Catastali.....                         | 15 |
| Stato conservativo.....                     | 15 |
| Parti Comuni.....                           | 16 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 16 |
| Stato di occupazione.....                   | 16 |
| Provenienze Ventennali.....                 | 17 |
| Formalità pregiudizievoli.....              | 17 |
| Normativa urbanistica.....                  | 17 |
| Regolarità edilizia.....                    | 18 |
| Stima / Formazione lotti.....               | 20 |
| <b>Lotto 1</b> .....                        | 20 |
| <b>Lotto 2</b> .....                        | 21 |
| Riepilogo bando d'asta.....                 | 23 |

|                                                                                             |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Lotto 1</b> .....                                                                        | 23 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                                                        | 23 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 117/2025 del R.G.E. ....                          | 24 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 127.458,80</b> .....                                     | 24 |
| <b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 76.824,00</b> .....                                      | 24 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....                               | 25 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Corinaldo (AN) - via Crocefissetto n. 2..... | 25 |
| <b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Trecastelli (AN) - via San Rocco ..... | 25 |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 25/07/2025, il sottoscritto Ing. Di Battista Marco, con studio in Corso G. Amendola, 17 - 60123 - Ancona (AN), email studio@studiotecnicodsd.it, PEC pec@pec.studiotecnicodsd.it, Tel. 071 99 86 568, Fax 071 205 827, 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** - Fabbricato civile ubicato a Corinaldo (AN) - via Crocefissetto n. 2
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Trecastelli (AN) - via San Rocco

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Corinaldo (AN) - via Crocefissetto n. 2

## DESCRIZIONE

Edificio indipendente di civile abitazione, di 2 piani fuori terra, con corte esclusiva e piccolo frustolo di terreno, su cui insiste una dichiarazione di inagibilità dell'immobile ex art. 26, DPR 380/2001 e RD 1265/1934 del Comune di Corinaldo.

Posizione semicentrale, subito al di fuori delle mura che cingono il centro storico di Corinaldo.

Zona a prevalente destinazione residenziale, con edificazione a carattere semintensivo e intensivo.

Discreta dotazione di parcheggi.

Zona servita dalle principali reti tecnologiche e dalla rete stradale comunale e provinciale.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Certificazione notarile del 04/07/2025 a firma del notaio Niccolò Tiecco di Perugia, allegata alla presente perizia

## 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

Sub. 7 della part. 138, via Crocefissetto, part. 383, salvo altri

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 50,00 mq            | 65,00 mq            | 1            | 65,00 mq                        | 2,75 m  | T     |
| Abitazione                            | 50,00 mq            | 65,00 mq            | 1            | 65,00 mq                        | 3,00 m  | 1     |
| Cortile                               | 240,00 mq           | 240,00 mq           | 0,1          | 24,00 mq                        | 0,00 m  | T     |
| Terreno                               | 52,00 mq            | 52,00 mq            | 0,1          | 5,20 mq                         | 0,00 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 159,20 mq                       |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 159,20 mq                       |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il piano primo: l'altezza indicata è quella media

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |               |               |                     |                 |                                 |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------|---------------|---------------------|-----------------|---------------------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      |               |               | Dati di classamento |                 |                                 |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona<br>Cens. | Categori<br>a | Classe              | Consiste<br>nza | Superfic<br>ie<br>catastal<br>e | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 15     | 138   | 6    |               | C2            |                     |                 |                                 |         |       | sub. 4   |

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |        |                |                     |                    |          |  |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|----------------|---------------------|--------------------|----------|--|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |        |                |                     |                    |          |  |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona<br>Cens.       | Qualità | Classe | Superfici<br>e | Reddito<br>dominica | Reddito<br>agrario | Graffato |  |

|    |     |  |  |                         |   |           |        |        |  |
|----|-----|--|--|-------------------------|---|-----------|--------|--------|--|
| 15 | 707 |  |  |                         |   | ha are ca | le     |        |  |
|    |     |  |  | Seminativ<br>o arborato | 5 | 00 00 52  | 0,13 € | 0,16 € |  |

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la corrispondenza catastale: la consistenza, il classamento e la rappresentazione del sub. 6 (e del sub. 4) sono completamente difformi dallo stato di fatto.

I fabbricati originari (individuati sotto il sub. 6) furono oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia che portarono alla creazione di un nuovo organismo edilizio diverso per consistenza e destinazione (vedi capitolo "Regolarità edilizia").

A seguito delle avvenute trasformazioni edilizie, la variazione catastale non fu mai portata a compimento.

La regolarizzazione catastale, la quale dovrà comunque essere operata dopo la regolarizzazione edilizia (vedi capitolo "Regolarità edilizia"), comporterà un impegno tecnico (e conseguentemente economico) significativo, finalizzato a:

- aggiornamento della mappa catastale, per riportare la corretta consistenza e individuazione dei fabbricati e delle corti
- aggiornamento della consistenza, del classamento e della rappresentazione catastale del fabbricato

Il sub. 4 è la corte esclusiva del sub. 6

Il sub. 3, anch'esso riportato nell'elenco dei beni posti in vendita, è bene comune non censibile (corte) a tutti i subalterni della part. 138

### **STATO CONSERVATIVO**

Generalmente buono per quanto attiene al fabbricato.

Per quanto attiene l'opera di sostegno del terreno verso via del Crocefissetto, essa presenta alcune deficienze conservative (fuoripiombo)

### **PARTI COMUNI**

Corte comune (part. 138, sub. 3)

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Edificio indipendente di civile abitazione, di 2 piani fuori terra, con corte esclusiva e piccolo frustolo di terreno (per le condizioni di conservazione, vedi il cap. "Stato Conservativo").

L'edificio attuale è frutto di un intervento di ristrutturazione edilizia iniziato nel 1998.

L'abitazione è così articolata: zona giorno al piano terra (ingresso, soggiorno/pranzo/cucina unico ambiente, bagno con antibagno); zona notte al piano primo (2 camera da letto, vano pluriuso, bagno, disimpegno); i due livelli sono collegati da una scala a chiocciola interna.

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono:

fondazioni: non visibili; dal deposito presso il Genio Civile risultano fondazioni profonde su pali in c.a.

esposizione: su 4 lati (Nord, Est, Sud, Ovest)

altezza interna utile: piano terra 2,75 m; piano primo 3 m (altezza media)

struttura verticale: a telai in c.a.

solai: latero-cemento

copertura: tetto a capanna

manto di copertura: tegole in laterizio

pareti esterne: muratura con paramento esterno in laterizio "faccia a vista"

pareti interne: in laterizio, rifinite con intonaco e tinteggiatura o "faccia a vista"

pavimentazioni interne: ceramica (piano terra); legno (piano primo)

infissi esterni: alluminio con taglio termico + vetro camera; alcune finestre e porte-finestre sono munite di persiane in alluminio; portoncino d'ingresso in metallo/legno

infissi interni: legno

volte: /

scale: interna, a chiocciola; struttura e parapetto in acciaio, gradini in vetro

impianto elettrico: sottotraccia a 220 V

impianto idrico: con caldaia a gas metano per acqua calda sanitaria (stessa del riscaldamento)

impianto termico: riscaldamento autonomo, con caldaia a gas metano, radiatori in acciaio

terreno esclusivo: corte esclusiva e piccolo frustolo di terreno incolto; sulla corte, verso via del Crocefissetto è presente un'opera di sostegno del terreno, realizzata in legno con le tecniche dell'ingegneria naturalistica (per le condizioni di conservazione, vedi il cap. "Stato Conservativo")

posto auto: /

soffitta, cantina o simili: /

dotazioni condominiali: vedi il capitolo "Parti comuni"

altro: un caminetto a legna nella zona soggiorno; un condizionatore monosplit (solo aria fredda) alquanto datato

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Vedi certificazione notarile del 04/07/2025 a firma del notaio Niccolò Tiecco di Perugia, allegata alla presente perizia

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 09/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 20/10/2010  
Reg. gen. 23269 - Reg. part. 5461  
Importo: € 28.000,00  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca legale** derivante da ruolo art. 77 DPR 602/1973  
Iscritto a Ancona il 27/10/2014  
Reg. gen. 16543 - Reg. part. 2508  
Importo: € 139.029,74  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria  
Iscritto a Ancona il 24/03/2025  
Reg. gen. 5939 - Reg. part. 954  
Importo: € 344.000,00  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria  
Iscritto a Ancona il 19/06/2025  
Reg. gen. 13366 - Reg. part. 2150  
Importo: € 40.000,00  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 26/06/2025  
Reg. gen. 14046 - Reg. part. 9930  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

PRG del Comune di Corinaldo approvato con DCC 42 del 25/09/2006 e varianti del 2012 e 2020  
Zona Territoriale Omogenea:  
zona B, art. 21 delle NTA  
sottozona B2.1 "incomplete", art. 23 delle NTA

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato, nella sua configurazione attuale, trae origine da un intervento di ristrutturazione autorizzato con Concessione Edilizia n. 2036 del 25/02/1998 (Pratica n. 5041, Prot. n. 189): tale ristrutturazione prevede la trasformazione di un garage e di alcune accessori ad esso giustapposti, elevati per un solo piano fuori terra, in un nuovo fabbricato di 2 piani fuori terra ad uso abitativo, elevato sostanzialmente sul sedime dell'originario garage.

Successivamente:

- Cambio di intestazione della CE 2036/1998, volturata il 15/12/1998, prot. n. 13424 da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- Comunicazione di inizio lavori, prot. n. 5004 del 27/04/1999
- Denuncia di Inizio Attività n. 872/2003 del 08/07/2003, per completamento dei lavori di cui alla CE 2036/1998 e costruzione della recinzione verso via Crocefissetto, quest'ultima apparentemente mai realizzata
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 2663/2015, prot. n. 2225 del 23/06/2015 per la costruzione di un'opera di sostegno del terreno e accesso pedonale a servizio del fabbricato

Il progetto delle strutture del fabbricato è depositato presso la Regione Marche (servizio ex Genio Civile), progetto n. 1879/98; non risultano depositate né la Relazione a Struttura Ultimata, né il Certificato di Collaudo Statico.

Non risulta il Certificato di Agibilità del fabbricato. In merito a questo aspetto:

- 21/12/2010: il Comune di Corinaldo comunica l'avvio del procedimento ex L. 241/90 per la verifica della conformità edilizia dell'immobile, da momento non risulta presentata la Comunicazione di Fine dei Lavori, né la richiesta del Certificato di Agibilità completa della documentazione per il suo ottenimento (aggiornamento catastale, dichiarazioni di conformità degli impianti, ecc.)
- 03/03/2011: verificato in data 30/12/2010 che l'immobile è utilizzato senza il relativo Certificato di Agibilità e che non risulta depositata la documentazione per ottenerlo, il Comune comunica l'avvio del procedimento per la dichiarazione di inagibilità dell'immobile ex art. 26, DPR 380/2001 e RD 1265/1934
- 12/02/2014: il Comune comunica la dichiarazione di inagibilità dell'immobile ex art. 26, DPR 380/2001 e RD 1265/1934

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- 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.

Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Infatti eccede le tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001:

1) la maggiore altezza delle due porte-finestre al piano terra (prospetti Est e Sud)

Inoltre (vedi anche sopra):

2) per quanto riguarda il deposito presso il Genio Civile, non risultano depositate né la Relazione a Struttura Ultimata, né il Certificato di Collaudo Statico

3) non risulta comunicata la fine dei lavori presso il Comune di Corinaldo

4) non risulta il calcolo e i relativi elaborati tecnico/strutturali della scala

5) non risulta attivata la procedura per l'ottenimento dell'agibilità dell'immobile presso il Comune di Corinaldo

Per quanto attiene alla sanabilità delle suddette irregolarità, si ritiene quanto segue:

\* 1) si dovrà procedere alla regolarizzazione mediante sanatoria edilizia (SCIA in Sanatoria); in tale occasione potranno essere emendate le ulteriori modeste difformità presenti, rientranti nelle nozioni di tolleranze costruttive ex art. 34-bis del DPR 381/2001 (modesti scostamenti di misure, mancata realizzazione della pensilina a sbalzo sul fronte Sud, la quale non ha rilevanza strutturale per il fabbricato)

\* 2) dovrà procedersi alla redazione della Relazione a Struttura Ultimata e al collaudo statico del fabbricato, con deposito finale del Certificato di Collaudo Statico

\* 3) dovranno essere depositati ex novo gli elaborati (calcolo e tavole e certificazioni dei materiali) della scala di collegamento al piano 1°

Le procedure per emendare quanto ai punti 1), 2) e 3) sono propedeutiche alle procedure per emendare quanto ai punti 4) e 5)

\* 4), 5) dovrà provvedersi ad una procedura di Segnalazione Certificata di Agibilità con contestuale comunicazione di fine dei lavori (tardiva e quindi soggetta all'applicazione di sanzione pecuniaria): tale procedura comporterà la produzione delle Dichiarazioni di Conformità o di Rispondenza degli Impianti e di tutte le dichiarazioni e asseverazioni necessarie, nonché dell'aggiornamento della consistenza e rappresentazione catastale (vedi anche il capitolo "Dati catastali")

L'APE è redatto dallo scrivente CTU, come da disposizioni di incarico del GE

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Trecastelli (AN) - via San Rocco

## DESCRIZIONE

Laboratorio artigianale occupante una porzione del piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra. Il bene si trova ai margini dell'agglomerato urbano di Ripe, capoluogo del Comune sparso di Trecastelli. Zona a destinazione artigianale e residenziale, con edificazione a carattere semintensivo. Discreta dotazione di parcheggi. Zona servita dalle principali reti tecnologiche e dalla rete stradale comunale e provinciale.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Certificazione notarile del 04/07/2025 a firma del notaio Niccolò Tiecco di Perugia, allegata alla presente perizia

## 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

Sub. 1 (corte comune), sub. 8, sub. 5 (piano primo), salvo altri

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Laboratorio artigianale               | 210,00 mq           | 230,00 mq           | 1            | 230,00 mq                       | 3,90 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 230,00 mq                       |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 230,00 mq                       |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |               |        |                 |                                 |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|---------------|--------|-----------------|---------------------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |               |        |                 |                                 |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona<br>Cens.       | Categori<br>a | Classe | Consiste<br>nza | Superfic<br>ie<br>catastal<br>e | Rendita  | Piano | Graffato |
| Ripe                    | 2      | 494   | 3    |                     | C3            | U      | 218 mq          | 230 mq                          | 292,73 € | T     |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la completa corrispondenza catastale: nella planimetria non sono riportate due partizione interne, una uscita sul prospetto Sud-Est, una porta interna di collegamento con altra u.i. adiacente.

La regolarizzazione catastale dovrà comunque essere operata dopo la regolarizzazione edilizia (vedi capitolo "Regolarità edilizia").

## STATO CONSERVATIVO

## PARTI COMUNI

---

Corte comune (sub. 1)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Laboratorio artigianale occupante una porzione del piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra. Il laboratorio è circondato per tre lati da una corte comune; il quarto lato è adiacente ad altra unità immobiliare.

Il piano primo copre solo parzialmente il sedime del fabbricato, sicché il laboratorio è parzialmente coperto dall'unità immobiliare al piano primo e parzialmente ha copertura propria.

Per le condizioni di conservazione, vedi il cap. "Stato Conservativo".

L'edificazione risale all'inizio degli anni '80 del XX sec.

L'unità immobiliare è così articolata: vano di ingresso, ufficio, vano di passaggio, antibagno/spogliatoio, due bagni, ampia area propriamente adibita a laboratorio artigianale

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono:

fondazioni: non rilevabili

esposizione: su 3 lati (Nord-Est, Sud-Est, Sud-Ovest)

altezza interna utile: 3,9 m

struttura verticale: calcestruzzo armato

solai: predalles (solaio di separazione col piano primo)

copertura: struttura in calcestruzzo armato prefabbricato

manto di copertura: onduline in fibrocemento

pareti esterne: muratura intonacata (paramenti esterni con intonaco grezzo)

pareti interne: muratura intonacata

pavimentazioni interne: ceramica (ufficio e servizi); industriale a base cementizia (laboratorio)

infissi esterni: metallo/vetro; portoncino d'ingresso in alluminio/vetro

infissi interni: legno

volte: /

scale: /

impianto elettrico: fuoritraccia

impianto idrico: presente

impianto termico: riscaldamento autonomo, con pompa di calore

terreno esclusivo: /

posto auto: /

soffitta, cantina o simili: /

dotazioni condominiali: vedi il capitolo "Parti comuni"

altro: /

## 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: 22/12/2017
- Scadenza contratto: 21/12/2029

Durata: 6 anni con decorrenza 02/01/2018, rinnovato per ulteriori 6 anni, salvo disdetta del locatore.

Canone: 4.200,00 euro annui, con aggiornamento annuale, su richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati (ISTAT).

Per dettagli, vedi il contratto di locazione allegato alla presente perizia tecnica (allegato 11-00\_Lotto2\_ContrattoDiLocazione)

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Vedi certificazione notarile del 04/07/2025 a firma del notaio Niccolò Tiecco di Perugia, allegata alla presente perizia

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 09/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria  
Iscritto a Ancona il 24/03/2025  
Reg. gen. 5939 - Reg. part. 954  
Importo: € 344.000,00  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 26/06/2025  
Reg. gen. 14046 - Reg. part. 9930  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Relativamente all'intero fabbricato, risultano le seguenti autorizzazioni e pratiche edilizie:

06/07/1982 Concessione n. 729 (prot. n. 280/'80, pratica n. 729/8): autorizzazione originaria per l'edificazione del fabbricato ad uso artigianale [pratica relativa all'intero fabbricato]

06/06/1983 Variante prot. n. 1455: autorizzazione a diversa distribuzione interna di u.i. al piano terra [pratica relativa ad altra u.i. estranea alla procedura]

30/05/1986 Concessione n. 729/bis (prot. n. 4403, pratica n. 729/bis): autorizzazione all'ampliamento/sopraelevazione del fabbricato artigianale [pratica relativa al piano primo del fabbricato, ove sono presenti altre uu.ii. estranee alla procedura]

11/09/1987 Opere interne ex art. 26, Legge 47/1985: diversa distribuzione interna del piano terra [pratica relativa alla u.i. periziata]

04-01-1991 Concessione n. 1783 (prot. n. 4017, pratica n. 90): costruzione di recinzione [pratica relativa all'intero fabbricato]

12/03/1998 Concessione Edilizia n. 2709 (prot. n. 6690, pratica n. 1174): cambio d'uso del piano primo da ufficio a civile abitazione [pratica relativa al piano primo del fabbricato, ove sono presenti altre uu.ii. estranee alla procedura]

28-10-2003 DIA n. 578 (prot. n. 7837): realizzazione di pertinenza [pratica relativa ad altra u.i. estranea alla procedura]

12/11/2005 Certificato di Agibilità Parziale prot. 8730, relativo al solo piano terra del fabbricato [pratica relativa al piano terra del fabbricato, ove è presente la u.i. periziata]

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.

Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i progetti allegati alle ultime autorizzazioni:

- 1) non è presente la parete divisoria interna nella zona laboratorio (vedi pratica del 11/09/1987 per opere interne ex art. 26, Legge 47/1985)
- 2) sono presenti due pareti divisorie (non "a tutta altezza") nella zona di ingresso, antistante all'ufficio e ai servizi
- 3) è presente una porta (uscita di sicurezza) sul prospetto Sud-Est
- 4) non è presente la finestra a nastro alta sul prospetto Sud-Ovest
- 5) a rigore, la distribuzione interna che riguarda il vano ufficio e i servizi igienici non è conforme, poiché, sebbene riportata nella tavola grafica allegata alla pratica del 11/09/1987 (art. 26, Legge 47/1985), essa non figura nell'oggetto della medesima pratica

Per quanto attiene alla sanabilità delle suddette irregolarità, si ritiene quanto segue:  
per 1, 2, 3, 4, 5, si dovrà procedere alla regolarizzazione mediante sanatoria edilizia (SCIA in Sanatoria)

Si segnala che la dichiarazione di conformità allegata al Certificato di Agibilità non è provvista degli allegati obbligatori per legge.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Corinaldo (AN) - via Crocefissetto n. 2  
Edificio indipendente di civile abitazione, di 2 piani fuori terra, con corte esclusiva e piccolo frustolo di terreno, su cui insiste una dichiarazione di inagibilità dell'immobile ex art. 26, DPR 380/2001 e RD 1265/1934 del Comune di Corinaldo. Posizione semicentrale, subito al di fuori delle mura che cingono il centro storico di Corinaldo. Zona a prevalente destinazione residenziale, con edificazione a carattere semintensivo e intensivo. Discreta dotazione di parcheggi. Zona servita dalle principali reti tecnologiche e dalla rete stradale comunale e provinciale.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 707, Qualità Seminativo arborato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 138, Sub. 6, Categoria C2, Graffato sub. 4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 167.160,00

| Identificativo corpo                                                           | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 -<br>Fabbricato civile<br>Corinaldo (AN) - via<br>Crocefissetto n. 2 | 159,20 mq                | 1.050,00 €/mq   | € 167.160,00       | 100,00%          | € 167.160,00 |
|                                                                                |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 167.160,00 |

Valore di stima: € 167.160,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento       | Valore | Tipo |
|-------------------------------|--------|------|
| Stato d'uso e di manutenzione | 3,00   | %    |

|                                                                                                                                                |           |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---|
| Rischio assunto per mancata garanzia - vizi occulti                                                                                            | 4,00      | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica si veda le note del capitolo regolarità edilizia comprensiva dell'agibilità e regolarizzazione catastale | 28.000,00 | € |

**Valore finale di stima: € 127.458,80**

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Trecastelli (AN) - via San Rocco  
 Laboratorio artigianale occupante una porzione del piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra. Il bene si trova ai margini dell'agglomerato urbano di Ripe, capoluogo del Comune sparso di Trecastelli. Zona a destinazione artigianale e residenziale, con edificazione a carattere semintensivo. Discreta dotazione di parcheggi. Zona servita dalle principali reti tecnologiche e dalla rete stradale comunale e provinciale.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 494, Sub. 3, Categoria C3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 89.700,00

| Identificativo corpo                                                        | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale Trecastelli (AN) - via San Rocco | 230,00 mq                | 390,00 €/mq     | € 89.700,00        | 100,00%          | € 89.700,00 |
| Valore di stima:                                                            |                          |                 |                    |                  | € 89.700,00 |

Valore di stima: € 89.700,00

## Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento                                           | Valore   | Tipo |
|-------------------------------------------------------------------|----------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica                             | 4.000,00 | €    |
| Rischio assunto per mancata garanzia - per vizi occulti           | 3,00     | %    |
| Stato di possesso contratto locazione opponibile                  | 5,00     | %    |
| Oneri di regolarizzazione catastale                               | 500,00   | €    |
| Oneri per regolarizzazione impianti (Dichiarazioni di Conformità) | 1.200,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 76.824,00**

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 30/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Di Battista Marco

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - <Verbali OOPP (Aggiornamento al 09/03/2026)
- ✓ N° 2 Foto (Aggiornamento al 09/03/2026)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - e visure (Aggiornamento al 02/10/2025)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza (Aggiornamento al 17/02/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione notarile (Aggiornamento al 04/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 09/04/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia (Aggiornamento al 25/02/1998)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - dichiarazione inagibilità (Aggiornamento al 12/02/2014)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia (Aggiornamento al 03/08/1982)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 10/09/1987)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto Locazione (Aggiornamento al 21/12/2017)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 10/11/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Attestato Prestzione Energetica (Aggiornamento al 28/05/2026)

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Corinaldo (AN) - via Crocefissetto n. 2  
Edificio indipendente di civile abitazione, di 2 piani fuori terra, con corte esclusiva e piccolo frustolo di terreno, su cui insiste una dichiarazione di inagibilità dell'immobile ex art. 26, DPR 380/2001 e RD 1265/1934 del Comune di Corinaldo. Posizione semicentrale, subito al di fuori delle mura che cingono il centro storico di Corinaldo. Zona a prevalente destinazione residenziale, con edificazione a carattere semintensivo e intensivo. Discreta dotazione di parcheggi. Zona servita dalle principali reti tecnologiche e dalla rete stradale comunale e provinciale.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 707, Qualità Seminativo arborato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 138, Sub. 6, Categoria C2, Graffato sub. 4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: PRG del Comune di Corinaldo approvato con DCC 42 del 25/09/2006 e varianti del 2012 e 2020 Zona Territoriale Omogenea: zona B, art. 21 delle NTA sottozona B2.1 "incomplete", art. 23 delle NTA

**Prezzo base d'asta: € 127.458,80**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Trecastelli (AN) - via San Rocco  
Laboratorio artigianale occupante una porzione del piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra. Il bene si trova ai margini dell'agglomerato urbano di Ripe, capoluogo del Comune sparso di Trecastelli. Zona a destinazione artigianale e residenziale, con edificazione a carattere semintensivo. Discreta dotazione di parcheggi. Zona servita dalle principali reti tecnologiche e dalla rete stradale comunale e provinciale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 494, Sub. 3, Categoria C3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: PRG del Comune di Ripe zona D1 "aree artigianali e nuclei commerciali" NTA art. 17.1

**Prezzo base d'asta: € 76.824,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 117/2025 DEL R.G.E.

## LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 127.458,80

| Bene N° 1 - Fabbricato civile |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |           |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:                   | Corinaldo (AN) - via Crocefissetto n. 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |           |
| Diritto reale:                | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:           | Fabbricato civile<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fg. 15, Part. 707, Qualità<br>Seminativo arborato<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 15, Part. 138, Sub. 6,<br>Categoria C2, Graffato sub. 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Superficie | 159,20 mq |
| Stato conservativo:           | Generalmente buono per quanto attiene al fabbricato. Per quanto attiene l'opera di sostegno del terreno verso via del Crocefissetto, essa presenta alcune deficienze conservative (fuoripiombo)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |           |
| Descrizione:                  | Edificio indipendente di civile abitazione, di 2 piani fuori terra, con corte esclusiva e piccolo frustolo di terreno, su cui insiste una dichiarazione di inagibilità dell'immobile ex art. 26, DPR 380/2001 e RD 1265/1934 del Comune di Corinaldo. Posizione semicentrale, subito al di fuori delle mura che cingono il centro storico di Corinaldo. Zona a prevalente destinazione residenziale, con edificazione a carattere semintensivo e intensivo. Discreta dotazione di parcheggi. Zona servita dalle principali reti tecnologiche e dalla rete stradale comunale e provinciale. |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:       | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |           |
| Stato di occupazione:         | L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |           |

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.824,00

| Bene N° 2 - Laboratorio artigianale |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:                         | Trecastelli (AN) - via San Rocco                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |           |
| Diritto reale:                      | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:                 | Laboratorio artigianale<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 2, Part. 494, Sub. 3,<br>Categoria C3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Superficie | 230,00 mq |
| Stato conservativo:                 | Generalmente discreto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |           |
| Descrizione:                        | Laboratorio artigianale occupante una porzione del piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra. Il bene si trova ai margini dell'agglomerato urbano di Ripe, capoluogo del Comune sparso di Trecastelli. Zona a destinazione artigianale e residenziale, con edificazione a carattere semintensivo. Discreta dotazione di parcheggi. Zona servita dalle principali reti tecnologiche e dalla rete stradale comunale e provinciale. |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:             | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |           |
| Stato di occupazione:               | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |           |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA CROCEFISSETTO N. 2**

### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 20/10/2010  
Reg. gen. 23269 - Reg. part. 5461  
Importo: € 28.000,00  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca legale** derivante da ruolo art. 77 DPR 602/1973  
Iscritto a Ancona il 27/10/2014  
Reg. gen. 16543 - Reg. part. 2508  
Importo: € 139.029,74  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria  
Iscritto a Ancona il 24/03/2025  
Reg. gen. 5939 - Reg. part. 954  
Importo: € 344.000,00  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria  
Iscritto a Ancona il 19/06/2025  
Reg. gen. 13366 - Reg. part. 2150  
Importo: € 40.000,00  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

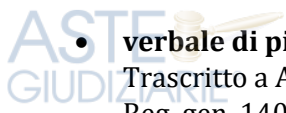
- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 26/06/2025  
Reg. gen. 14046 - Reg. part. 9930  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA SAN ROCCO**

### Iscrizioni

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria  
Iscritto a Ancona il 24/03/2025  
Reg. gen. 5939 - Reg. part. 954  
Importo: € 344.000,00  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni



- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 26/06/2025

Reg. gen. 14046 - Reg. part. 9930

Formalità a carico della procedura

