

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Staffolani Dino, nell'Esecuzione Immobiliare 135/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 135/2025 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

All'udienza del 27/08/2025, il sottoscritto Ing. Staffolani Dino, con studio in Via Casone, 8 - 60027 - Osimo (AN), email dino.staffolani@gmail.com, PEC dino.staffolani@ingpec.eu, Tel. 071 781354 - 3391825378, Fax 071 7132534 - 071 781354, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - VIA ROMA 167, piano 3

Appartamento al terzo piano di un edificio costruito all'inizio degli anni 70 situato nel comune di Rosora (AN), frazione Angeli, composto da: zona giorno con ingresso, cucina/pranzo, soggiorno e zona notte con disimpegno bagno due camere grandi e cassetta.

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** - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - VIA ROMA 167, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 del 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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

confina con vano scale e distacchi su Via Roma, su corte comune e Ferrovie dello Stato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,00 mq	96,00 mq	1	96,00 mq	3,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				96,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/10/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 331, Sub. 4 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6 Rendita € 0,35 Piano 3
Dal 01/01/1992 al 23/11/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 331, Sub. 4 Categoria A2

		Cl.6, Cons. 6 Rendita € 387,34 Piano 3
Dal 23/11/1993 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 331, Sub. 4 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6 Rendita € 387,34 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 31/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 331, Sub. 4 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6 Superficie catastale 96 mq Rendita € 387,34 Piano 3

ASTE GIUDIZIARIE® DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato	
	9	331	4		A2	6	6	96 mq	387,34 €	3		

Corrispondenza catastale

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

Lo stato attuale dell'immobile è perfettamente conforme alla planimetria catastale

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

PATTI



Non esistono contratti di locazione in essere - l'immobile è abitato dai genitori e dal fratello dell'esecutata ****
Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione, tuttavia le parti comuni dell'edificio necessitano di manutenzione, in particolare il rifacimento della tinteggiatura esterna e delle scale.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale avente parti comune le scale e la corte

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non risultano servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: nord-sud-est-ovest;
Altezza utile: 3.00 mt;
Strutture verticali: in conglomerato cementizio armato;
Solai: in latero-cemento;
Manto di copertura: piano a terrazzo;
Pareti esterne: intonaco rifinito a civile con la tinteggiatura da rifare
Pareti interne: intonaco civile tinteggiato a calce;
Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica;
Rivestimenti: bagno e cucina in ceramica;
Impianto elettrico e idrico sottotraccia;
Impianto termico: autonomo con caldaia a metano ed elementi radianti in ghisa;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato dai genitori e dal fratello dell'esecutata **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 18/10/1988 al	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione

23/11/1993	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		18/10/1988		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	JESI (AN)	24/02/1989	23	495

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 29/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 03/10/2007
Reg. gen. 26203 - Reg. part. 6571
Importo: € 54.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GRARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 03/10/2007
Reg. gen. 26202 - Reg. part. 6570
Importo: € 216.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO
Iscritto a ANCONA il 14/04/2017
Reg. gen. 7160 - Reg. part. 1159

Quota: 1/2

Importo: € 491.324,72

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

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 12/03/2009

Reg. gen. 5365 - Reg. part. 3259

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a ANCONA il 15/07/2025

Reg. gen. 15674 - Reg. part. 11118

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio ricade in zona "B1-AMBITI CONSOLIDATI DI COMPLETAMENTO (art. 45)" nel Piano Regolatore Generale del comune di Rosora

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è stato costruito con NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI Prat. n. 100 prot.1221 del 30/08/1968 e risulta perfettamente conforme allo stato attuale

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - VIA ROMA 167, piano 3
 Appartamento al terzo piano di un edificio costruito all'inizio degli anni 70 situato nel comune di Rosora (AN), frazione Angeli, composto da: zona giorno con ingresso, cucina/pranzo, soggiorno e zona notte con disimpegno bagno due camere grandi e cameretta.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 331, Sub. 4, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 88.320,00
 Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate dell'OMI si evince che l'immobile ricade nella fascia "Suburbana/ANGELI" e che per gli immobili di categoria A2, quale è quello oggetto di pignoramento, i valori di mercato sono compresi tra 630 e 920 €/mq in condizioni normali. Tenuto conto di ciò e delle caratteristiche reali dell'immobile (buone) si assume il valore di 920 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rosora (AN) - VIA ROMA 167, piano 3	96,00 mq	920,00 €/mq	€ 88.320,00	100,00%	€ 88.320,00
Valore di stima:					€ 88.320,00

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.

Osimo, li 31/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Staffolani Dino

ELENCO ALLEGATI:

ASTE GIUDIZIARIE®
✓ Atto di provenienza
✓ Concessione edilizia

ASTE GIUDIZIARIE®

- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Planimetrie catastali (Aggiornamento al 31/12/2025)
- ✓ Estratti di mappa (Aggiornamento al 31/12/2025)
- ✓ Foto (Aggiornamento al 28/11/2025)
- ✓ Altri allegati - perizia di stima - versione privacy
- ✓ Altri allegati - elenco delle note ipotecarie (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ Visure e schede catastali (Aggiornamento al 31/12/2025)
- ✓ Altri allegati - Ricevuta d'invio della perizia agli esecutari
- ✓ Altri allegati - Ricevuta d'invio della perizia al creditore procedente

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - VIA ROMA 167, piano 3
Appartamento al terzo piano di un edificio costruito all'inizio degli anni 70 situato nel comune di Rosora (AN), frazione Angeli, composto da: zona giorno con ingresso, cucina/pranzo, soggiorno e zona notte con disimpegno bagno due camere grandi e cametta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 331, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade in zona "B1-AMBITI CONSOLIDATI DI COMPLETAMENTO (art. 45)" nel Piano Regolatore Generale del comune di Rosora



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rosora (AN) - VIA ROMA 167, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 331, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	96,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato di conservazione, tuttavia le parti comuni dell'edificio necessitano di manutenzione, in particolare il rifacimento della tinteggiatura esterna e delle scale.		
Descrizione:	Appartamento al terzo piano di un edificio costruito all'inizio degli anni 70 situato nel comune di Rosora (AN), frazione Angeli, composto da: zona giorno con ingresso, cucina/pranzo, soggiorno e zona notte con disimpegno bagno due camere grandi e camera.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GRARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 03/10/2007
Reg. gen. 26202 - Reg. part. 6570
Importo: € 216.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 03/10/2007
Reg. gen. 26203 - Reg. part. 6571
Importo: € 54.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO
Iscritto a ANCONA il 14/04/2017
Reg. gen. 7160 - Reg. part. 1159
Quota: 1/2
Importo: € 491.324,72
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 12/03/2009
Reg. gen. 5365 - Reg. part. 3259
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a ANCONA il 15/07/2025
Reg. gen. 15674 - Reg. part. 11118
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

