

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Domizioli Simona, nell'Esecuzione Immobiliare 136/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



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
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 136/2025 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12



All'udienza del 27/08/2025, il sottoscritto Geom. Domizioli Simona, con studio in Via Pavarotti, 33/o - 60027 - Osimo (AN), email sdomizioli@tiscali.it, PEC s.domizioli@pecgeometrian.it, Tel. 335 53 44 334, Fax 071 7230906, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Numana (AN) - via Monte Albano, 34/b

Trattasi di un immobile destinato ad abitazione di proprietà di **** Omissis ****, ubicato al piano primo di una palazzina, inserito in un contesto residenziale con accesso dal vano scala condominiale

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Numana (AN) - via Monte Albano, 34/b

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il bene confina a nord con altra unità immobiliare non oggetto di esecuzione, ad est con il vano scala condominiale, a sud ed ovest i lati sono liberi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,00 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	2,75 m	1
Balcone scoperto	6,70 mq	6,70 mq	0,40	2,68 mq	0,00 m	1
Cantina	3,50 mq	4,50 mq	0,30	1,35 mq	2,45 m	S1
Totale superficie convenzionale:				38,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è ubicato in zona a ridosso del centro, in prossimità dell'area cimiteriale, in buona posizione. Ben collegato con la spiaggia e in prossimità delle vie di comunicazione principale che uniscono Numana ai centri turistici limitrofi. Sona a destinazione prevalentemente residenziale, sono a breve distanza il porto, strutture turistiche e uffici pubblici. Inserito in un complesso di palazzine di recente ristrutturazione, con aree verdi e giardini.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/07/1991 al 21/06/2000	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1142, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 251,77 Piano 1-S1
Dal 21/06/2000 al 08/07/2025	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1142, Sub. 5 Categoria A2 Cl. 2, Cons. 2,5 Superficie catastale 35 mq Rendita € 251,77 Piano 1-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	1142	5		A2	2	2,5	35 mq	251,77 €	1-S1	

Corrispondenza catastale

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

A seguito di rilievo architettonico dei luoghi, comparato con la planimetria catastale, si riscontra corrispondenza tra la planimetria presente in banca dati e lo stato dei luoghi

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in discreto stato di conservazione

PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni all'immobile in esecuzione il vano scala e l'androne condominiale, oltre la corte esterna, censita al Catasto Terreni al Foglio 2, particella 808. La denominazione attuale è ricostruibile dalla visura catastale storiche che si allega alla procedura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento si articola in un ambiente giorno, una camera da letto e un bagno, oltre a un vano cantina posto su altro piano.

L'immobile ha struttura portante in cemento armato; non avendo effettuato sondaggi, nulla può dirsi in merito alla tipologia del solaio di interpiano, così come delle fondazioni.

La copertura è a falde e il manto di finitura del tetto è realizzato con elementi in laterizio.

Le pareti esterne sono a cassa vuota, intonacate e tinteggiate; le tramezzature interne sono realizzate con forati, intonacati e tinteggiati, così come i soffitti. Nell'angolo cottura e nel bagno sono presenti rivestimenti in monocottura.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in monocottura di vario formato e colore, posate a correre.

Le porte interne sono cieche, in legno tamburato con finitura ciliegio. Il portoncino d'ingresso presenta un pannello di finitura dello stesso tipo.

Gli infissi esterni sono in legno, con vetro semplice, e sono dotati di persiane a ante in legno.

Gli impianti sono realizzati sottotraccia; il riscaldamento avviene tramite radiatori alimentati a gas ed è presente uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda.

Per quanto riguarda la conformità degli impianti, si evidenzia che non sono state rinvenute certificazioni; pertanto, nulla può dirsi in merito.

Dalla zona giorno e dalla camera è possibile accedere a due balconi non collegati, con pavimentazione in klinker e ringhiera in metallo.

Fa parte dell'abitazione una cantina di modeste dimensioni, posta al piano primo sottostrada, accessibile dal vano scala condominiale, pavimentata, intonacata e tinteggiata, e dotata di impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo il bene non era abitato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/2000 al 02/07/2025	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SANDRO SCOCCIANTI	21/06/2000	269863	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI ANCONA	23/06/2000	7867	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 22/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ANCONA il 23/04/2014
Reg. gen. 6083 - Reg. part. 896
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 44.592,43
Spese: € 1.352,00
Data: 07/04/2014
N° repertorio: 883/2014
- **ALTRO ATTO** derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
Iscritto a FIRENZE il 07/06/2016
Reg. gen. 10517 - Reg. part. 1763
Quota: 1/1
Importo: € 1.151.045,76
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 575.522,88
Rogante: Pubblico ufficiale EQUITALIA
Data: 06/06/2016
N° repertorio: 1022/316
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ANCONA il 25/11/2022
Reg. gen. 29241 - Reg. part. 4094
Quota: 1/1
Importo: € 3.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 554,91
Rogante: GIUDICE DI PACE DI ANCONA
Data: 12/06/2019
N° repertorio: 824

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI**
Trascritto a PRELIMINARE DI VENDITA PER AUTENTICA il 31/01/2014
Reg. gen. 1188 - Reg. part. 853



Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 25/09/2014

Reg. gen. 14916 - Reg. part. 11061

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

- **ATTO GIUDIZIARIO Data**

Trascritto a ANCONA il 02/07/2025

Reg. gen. 14548 - Reg. part. 10262

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Le formalità sopra riportate sono quelle presenti nella relazione no
Tuttavia da una verifica eseguita, due delle formalità riportate, (IPOT
INGIUNTIVO

Iscritto a ANCONA il 23/04/2014-Reg. gen. 6083 - Reg. part. 896 -Con
CAUTELARE

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 25/09/2014 Reg. gen. 14916 - Reg. part. 11061 -Contro
**** Omissis ****, interessano beni erroneamente iscritti ad Ancona no a Numana.

Le trascrizioni non interesseranno le attività future sul bene.

esecuzione.
a DECRETO

ESECUTIVO O

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

A seguito della richiesta di accesso agli atti, il comune ha estratto le seguenti autorizzazioni:

- 70/a/tt del 25/02/1981

- 70/b/77 del 13/07/1982

- 70/c/77 del 29/06/1983

Si rappresenta che i titoli sono stati consegnati dal tecnico comunale, il perito non ha avuto modo di verificare se quanto consegnato e tutto quanto presentato sull'appartamento. Pertanto non si risponde in alcun modo nel caso in futuro si trovassero altre autorizzazioni. La perizia viene redatta sulla sola scorta di quanto presente nei titoli consegnati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito del sopralluogo e dal rilievo si riscontra che l'appartamento è come rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli sopra elencati. La cantina al piano sottostrada primo non risulta presente nel progetto ma è rappresentata nella planimetria catastale allegata all'atto di trasferimento.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Si evidenzia che al punto 2 dell'atto che si allaga viene descritto un posto atto, rappresentato anche nell'allegato, non inserito nell'esecuzione.

E' stato richiesto lo stato dei pagamenti all'amministrazione di condominio, risultano dei pagamenti da effettuare che alla data del 10.10.2020 ammontavano a € 1272,74.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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, 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Numana (AN) - via Monte Albano, 34/b
Trattasi di un immobile destinato ad abitazione di proprietà di **** Omissis ****, ubicato al piano primo di una palazzina, inserito in un contesto residenziale con accesso dal vano scala condominiale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1142, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 87.469,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Numana (AN) - via Monte Albano, 34/b	38,03 mq	2.300,00 €/mq	€ 87.469,00	100,00%	€ 87.469,00
				Valore di stima:	€ 87.469,00



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 19/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Domizioli Simona

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - TITOLI URBANISTICI
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Estratti di mappa
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - VISURE SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE
- ✓ N° 7 Atto di provenienza
- ✓ N° 8 Altri allegati - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- ✓ N° 9 Foto



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Numana (AN) - via Monte Albano, 34/b
Trattasi di un immobile destinato ad abitazione di proprietà di **** Omissis ****, ubicato al piano primo di una palazzina, inserito in un contesto residenziale con accesso dal vano scala condominiale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1142, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Numana (AN) - via Monte Albano, 34/b		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1142, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	38,03 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in discreto stato di conservazione		
Descrizione:	Trattasi di un immobile destinato ad abitazione di proprietà di **** Omissis ****, ubicato al piano primo di una palazzina, inserito in un contesto residenziale con accesso dal vano scala condominiale		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

