
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Della Monaca Augusto, nell'Esecuzione Immobiliare 144/2021 del R.G.E.



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 144/2021 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



In data 19/10/2021, il sottoscritto Ing. Della Monaca Augusto, con studio in Via Cupramontana, 1 - 60128 - Ancona (AN), email ing.dellamonaca.augusto@gmail.com, PEC augusto.dellamonaca@ingpec.eu, Tel. 071 891649, Fax 071 891649, 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** - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - Via XX Settembre 6, piano 1

Trattasi di appartamento ad uso residenziale sito in Comune di Staffolo, alla Via XX Settembre, civico 6, piano primo, con accesso dalla strada comunale.

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 Staffolo (AN) - Via XX Settembre 6, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- XXXX.....

- DEMANIO DELLO STATO (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: 97905320582
Roma



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

- XXXXXXXXXXXXXXXX..... (Proprietà 1/2)
- DEMANIO DELLO STATO (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La trascrizione del pignoramento della quota appartenente al Demanio dello Stato è stata effettuata contro l' Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Marche di Ancona (AN) CF 06340981007.



CONFINI

Sub.8 e pianerottolo scale.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				58,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	75	15		A3	4	3,5 vani	58 mq	207,87 €	1	



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

STATO CONSERVATIVO

La stanza singola, dal lato Nord rispetto al pianerottolo, è in buono stato di manutenzione, mentre le due stanze comunicanti, dal lato Sud rispetto al pianerottolo, sono in mediocre stato di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento ad uso abitativo, ubicato nel Comune di Staffolo (AN), alla Via XX Settembre n.6. L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al piano primo.

L'immobile è stato costruito anteriormente al 1942 e presso il Comune di Staffolo (AN) non è stata reperita la Concessione Edilizia, il certificato di agibilità non è stato rilasciato.

L'ingresso all'appartamento avviene attraverso la scala comune, cui si accede dalla Via XX Settembre.

Il fabbricato, di tre piani, è in muratura ordinaria; la copertura è a falde con sovrastante manto di tegole. L'appartamento pignorato è costituito da una stanza, dal lato Nord del pianerottolo delle scale, con ingresso distinto, e da due stanze comunicanti, con ingresso dal lato Sud del pianerottolo delle scale, la cui parete divisoria è in muratura.

I pavimenti sono in ceramica nella stanza singola, ed in cotto nelle due stanze comunicanti.

L'immobile non dispone di cucina, né di bagno.

Le porte degli ingressi sono in legno, come anche la porta interna delle due stanze comunicanti.

Gli infissi esterni sono con telaio in legno, con doppi vetri sul fronte strada e vetro singolo sul retro, tutti muniti di persiane esterne in legno.

L'impianto di riscaldamento è mancante.

Nell'immobile non c'è acqua, né gas.

L'impianto elettrico, con cavi passati sotto traccia, nella stanza singola ed a vista nelle due stanze comunicanti, è funzionante.

L'allaccio alla rete elettrica non è autonomo, ma avviene dall'appartamento attiguo Sub.8 occupato da XXXXXX figlio del debitore.

La stanza lato Nord, il cui accesso dal pianerottolo, dietro la porta, è murato, è stata inglobata nell'appartamento Sub. 8, dal quale si accede alla stessa tramite una porta ricavata nella parete lato Ovest.

Detta stanza è anche collegata all'impianto di riscaldamento del Sub. 8.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato, dal 1990, da XXXXXX figlio del debitore XXXXXXXXXXXXXXX, con contratto di comodato d'uso gratuito.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/1998	XXXXXX nato ail, prorietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXX	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Ancona	10/03/1998	3462	2361
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Jesi	10/01/1998	56	593		
Dal 10/07/2001	XXXXXXXXXX XXX, nata a proprietaria per 1/2. X X X X X X X X X X X X, nato a proprietario per 1/2 CF x x x x x x x x x x x x x Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ginesi Pier Luigi	10/07/2001	45638	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Ancona	16/07/2001	13485	8753
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/05/2024	DEMANIO DELLO STATO proprietario per la quota di 1/2 della proprietà già di XXXXXXXXXXXXXXXXX Codice Fiscale/P.IVA:	sentenza			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ancona	03/05/2024	1912	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		P.I. ANCONA	26/06/2024		9881.2/2024
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Firmato Da: AUGUSTO DELLA MONACA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7bd3312fd4d55d32



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 variata.

In data 03.05.2024 il DEMANIO DELLO STATO è diventato proprietario, per devoluzione, della quota di 1/2 della proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX deceduto in data

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 03/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 16/10/2008
Reg. gen. 24580 - Reg. part. 5561
Importo: € 35.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 24.389,72
Rogante: Tribunale Ancona - Sez. Dist. Jesi
Data: 10/10/2008
N° repertorio: 4898/2008
- **ipoteca volontaria in rinnovazione n.3163 del 24/05/2005** derivante da mutuo
Iscritto a Ancona il 24/01/2025
Reg. gen. 1305 - Reg. part. 198
Importo: € 112.500,00
A favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA
Contro MXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.000,00
Rogante: Montali Roberto
Data: 17/05/2005
N° repertorio: 93132
N° raccolta: 12545

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 13/09/2007

Reg. gen. 30202 - Reg. part. 16976

A favore di AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE VIA XX SETTEMBRE N.6 - STAFFOLO

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento immobiliare** Trascritto a Ancona il 21/06/2021 Reg. gen. 14432 - Reg. part. 9691 A favore di MAIOR SPV SRL Contro XXXXXXXXXXXXXXX Formalità a carico della procedura
- **domanda giudiziale**
Trascritto a Ancona il 12/04/2022
Reg. gen. 8756 - Reg. part. 5678
A favore di MAIOR SPV SRL
ControXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- **pignoramento immobiliare** Trascritto a P.I. Ancona il 15/05/2025 Reg. gen. 10332 - Reg. part. 7343 Quota: 1/2
A favore di MAIOR SPV SRL
Contro AGENZIA DEL DEMANIO DIR. REG MARCHE

Oneri di cancellazione

Costi cancellazione formalità:

- ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo: € 35,00;
- verbale di pignoramento: € 294,00;
- ipoteca giudiziale: € 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'appartamento fa parte di un immobile che sorge nel Comune di Staffolo, Via XX Settembre n.6 e ricade in zona classificata secondo il vigente Piano Regolatore Generale come ZONA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI "A" - Sottozona "Al" centro storico (art. 12 N.T.A.) per il quale valgono le norme del Piano Particolareggiato del Centro Storico (con deliberazioni consiliari n. 15 del 30/05/2008 e n. 25 del 01/07/2010 sono state approvate le varianti al suddetto Piano Particolareggiato).

Il tutto come da certificato di destinazione urbanistica prot. n. 5381 rilasciato dal Comune di Staffolo (AN) in data 28.08.2025.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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



L'immobile è stato costruito anteriormente al 1942 e presso il Comune di Staffolo (AN) non è stata reperita la Concessione Edilizia; il certificato di agibilità non è stato rilasciato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

L'immobile è in classe energetica "F" (attestato di prestazione energetica n. 20211220-042049-16202, allegato).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 139,58

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 400,16

Le spese ordinarie a preventivo dell'esercizio 2025/2026 è di € 153,00.

Il totale complessivo di € 553,16 dovrà essere versato alle seguenti scadenze: € 476,66 entro il 30/09/2025 ed € 76,50 entro il 31/03/2026.

Non vi sono cause in corso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - Via XX Settembre 6, piano 1
Trattasi di appartamento ad uso residenziale sito in Comune di Staffolo, alla Via XX Settembre, civico 6, piano primo, con accesso dalla strada comunale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 75, Sub. 15, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 28.710,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, esame di alcune documentazioni ufficiali. Su tali basi ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato è stato indicato sia il valore per metro quadro che il valore complessivo.

Costi a carico dell'acquirente:

- conformità impianto elettrico € 500,00

- per la stanza lato Nord, distacco riscaldamento da appartamento attiguo sub. 8, muratura vano porta di accesso da appartamento attiguo sub. 8 e demolizione muro dietro porta di accesso dl pianerottolo, € 1.300,00

per complessivi € 1.800,00 da dedurre dal totale di € 28.710,00 che diventa € 26.910,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Staffolo (AN) - Via XX Settembre 6, piano 1	58,00 mq	495,00 €/mq	€ 28.710,00	100,00%	€ 28.710,00
				Valore di stima:	€ 28.710,00

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 20/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Della Monaca Augusto

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - Via XX Settembre 6, piano 1
Trattasi di appartamento ad uso residenziale sito in Comune di Staffolo, alla Via XX Settembre, civico 6, piano primo, con accesso dalla strada comunale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 75, Sub. 15, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'appartamento fa parte di un immobile che sorge nel Comune di Staffolo, Via XX Settembre n.6 e ricade in zona classificata secondo il vigente Piano Regolatore Generale come ZONA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI "A" - Sottozona "Al" centro storico (art. 12 N.T.A.) per il quale valgono le norme del Piano Particolareggiato del Centro Storico (con deliberazioni consiliari n. 15 del 30/05/2008 e n. 25 del 01/07/2010 sono state approvate le varianti al suddetto Piano Particolareggiato). Il tutto come da certificato di destinazione urbanistica prot. n. 5381 rilasciato dal Comune di Staffolo (AN) in data 28.08.2025.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Staffolo (AN) - Via XX Settembre 6, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 75, Sub. 15, Categoria A3	Superficie	58,00 mq
Stato conservativo:	La stanza singola, dal lato Nord rispetto al pianerottolo, è in buono stato di manutenzione, mentre le due stanze comunicanti, dal lato Sud rispetto al pianerottolo, sono in mediocre stato di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento ad uso residenziale sito in Comune di Staffolo, alla Via XX Settembre, civico 6, piano primo, con accesso dalla strada comunale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato, dal 1990, daXXXXXXXXX figlio del debitore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con contratto di comodato d'uso gratuito.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 16/10/2008

Reg. gen. 24580 - Reg. part. 5561

Importo: € 35.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Formalità a carico della procedura

Capitale: € 24.389,72

Rogante: Tribunale Ancona - Sez. Dist. Jesi

Data: 10/10/2008

N° repertorio: 4898/2008

- **ipoteca volontaria in rinnovazione n.3163 del 24/05/2005** derivante da mutuo

Iscritto a Ancona il 24/01/2025

Reg. gen. 1305 - Reg. part. 198

Importo: € 112.500,00

A favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 75.000,00

Rogante: Montali Roberto

Data: 17/05/2005

N° repertorio: 93132

N° raccolta: 12545

