

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Serenelli Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 165/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarietà.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 165/2025 del R.G.E.	22
Lotto Unico	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23



All'udienza del 29/09/2025, il sottoscritto Arch. Serenelli Roberto, con studio in Via Fratelli Bandiera, 73 - 60019 - Senigallia (AN), email r.serenelli@icloud.com, PEC roberto.serenelli@archiworldpec.it, Tel. 338 7643897, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Martin Luther King 16, edificio 9, piano terra (Coord. Geografiche: 43.60025710823836; 13.490014782033544)

DESCRIZIONE



Il bene esecutato, identificato secondo le risultanze catastali così come in premessa, è costituito da una palazzina in linea, parte di un piano di ricostruzione sviluppato a cura dell'INA-CASA negli anni 1958/62. L'insediamento è collocato all'interno del Quartiere di POSATORA, che si è sviluppato come quartiere residenziale in tempi recenti, al margine nord della città di Ancona.

L'Urbanizzazione a metà del XX secolo: la trasformazione di Posatora iniziò nel periodo della ricostruzione post-seconda guerra mondiale (1945-1960). Come altri borghi periferici, fu raggiunto dall'espansione urbana e divenne ufficialmente un rione di Ancona in questo periodo.

Istituzioni chiave: nel 1947, i Missionari Saveriani istituirono un centro di animazione a Posatora, dove operarono per decenni prima di trasferirsi alla fine del XX secolo.

L'Impatto della frana del 1982: una grande frana nel 1982 ha profondamente modificato la zona. Gli edifici intorno all'antica chiesa di Santa Maria Liberatrice sono stati demoliti, lasciandola isolata. Le conseguenze hanno portato alla creazione di diversi parchi pubblici.

Carattere attuale: il quartiere è oggi apprezzato per le sue aree verdi e le viste panoramiche sulla città e verso il mare. Tra i luoghi di maggiore interesse figurano il Parco Belvedere e il Parco Fiorani.

L'edificio di riferimento si affaccia su via Martin Luther King,16 con una piccola corte asservita allo stesso, utilizzata ad orti.

Come anticipato, la palazzina è parte di un programma INA_CASA, costituita da 6 alloggi di medie dimensioni. La costruzione è stata realizzata con sistema costruttivo, di cui alla sezione successiva, congruente con l'epoca di realizzazione, con struttura intelaiata in cemento armato e tamponamenti in muratura con doppia parete di forati e intercapedine.

La misurazione al lordo dei muri portanti e dei divisori presenta una superficie complessiva (tra alloggio e pertinenze) di mq 100,49. L'altezza netta interna è di m 3,00.

L'Unità immobiliare ha, come pertinenze, una cantina esclusiva al livello interrato per circa 11,00 metri quadrati, nonché altri locali condominiali al medesimo piano interrato.

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.



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

Come prima ed immediata verifica, l'Esperto ha esaminato gli atti principali contenuti nel fascicolo della procedura, depositato presso il Tribunale di Ancona - Ufficio Esecuzioni Immobiliari, riscontrando, in particolare, quanto segue.

In data 10/09/2025, il Creditore Procedente ha depositato l'Istanza di Vendita e l'Avviso ai Creditori Iscritti ex art. 498 C.P.C., "Group SPV S.r.l.", con sede in Via Alfieri n. 1 a Conegliano (TV), e "Vedetta 2 Mondialpol S.p.A.", con sede in via Scalabrini n. 76 a Como, dei quali quest'ultimo ha comunicato di avere definito transattivamente il contenzioso mediante scrittura private in data 22/02/2023.

In data 15/09/2025, il creditore procedente ha depositato la relazione ipocatastale, ovvero la Certificazione Notarile Sostitutiva a firma del Dott. Notaio Renato Bucci di Ancona, alla quale sono state allegate le visure catastali e le ispezioni ipotecarie.

La Certificazione Notarile in atti, oltre ad indicare l'identificazione catastale, l'intestazione di proprietà e la provenienza del bene pignorato, illustra le formalità pregiudizievoli sullo stesso gravanti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (ventennio a tutto il 06/08/2025).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è intestata a: **** Omissis **** per la quota di 1/4 della proprietà a titolo personale proveniente da eredità (Dichiarazione di Successione di **** Omissis **** apertasi in data 07/01/1986); **** Omissis **** per la quota di 3/4 della proprietà in regime di comunione dei beni con **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 3/4 della proprietà in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****, provenienti da Atto di Compravendita (Atto Notaio Giorgio Sabatini di Ancona in data 12/01/1987).

Via Martin Luther King; Proprietà condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	76,40 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	3,00 m	Terra
Cantina	10,50 mq	11,50 mq	0,25	2,88 mq	2,80 m	S1
Locale di deposito	59,00 mq	66,14 mq	0,10	6,61 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				100,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,49 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/1986 al 27/12/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 13, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 0,59 Piano Scala 1 Piano S1 Via M L RING n. 16
Dal 03/12/1986 al 27/12/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 13, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 0,59 Piano Piano S1 - T Via Martin Luther King n. 16
Dal 27/12/1986 al 30/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 13, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 0,59 Piano Piano PT-S1 Strada del Fornetto n. 31
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 13, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 371,85 Piano Piano PS1-T Via Martin Luther King n. 16
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 13, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3

		Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 371,85 Piano Piano PS1-T Via Martin Luther King n. 16
Dal 09/11/2015 al 11/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 13, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 371,85 Piano Piano PS1-T Via Martin Luther King n. 16

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

VISURA STORICA DEL CATASTO TERRENI:

La visura storica al Catasto Terreni, acquisita in data 11/11/2025, mostra che la particella 13 del Foglio 40 risulta Ente Urbano di are 02 ca 00 (mq 200) fin dall'impianto meccanografico del 15/03/1971, attestando che l'epoca di costruzione dell'edificio è antecedente tale data.

ANALISI DEI PASSAGGI DA VISURA STORICA DEL CATASTO FABBRICATI:

Si premette che quanto esposto nella visura storica al Catasto Fabbricati, acquisita in data 11/11/2025, risente di atti e variazioni antecedenti la data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987.

All'impianto meccanografico del 30/06/1987, l'unità immobiliare, oggetto dell'attuale procedura esecutiva, risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al Foglio 40, particella 13, Sub. 2, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita L. 1.152, indirizzo "Strada del Fornetto n. 31, Piano PT - S1", ed intestata ad **** Omissis ****.

Per effetto di atto del 07/01/1986, antecedente l'impianto meccanografico, ovvero DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) di **** Omissis ****, apertasi in data 07/01/1986 - UR Sede ANCONA (AN) Registrazione n. 86 in data 03/07/1986 - Voltura n. 4563/1986 in atti dal 22/07/1989, l'intestazione di proprietà dell'unità immobiliare era passata agli eredi **** Omissis **** (proprietari fino al 27/12/1986); l'unità immobiliare ha mantenuto stessi identificativi e dati di categoria, classamento, consistenza e rendita, ma l'indirizzo riporta "VIA M L RING n. 16 Scala 1 Piano S1" (indirizzo incoerente).

In visura è menzionata una Variazione del 03/12/1986, in atti dal 10/03/1999, per AMP. E CLASSAMENTO (n. 2971.1/1986), in forza della quale, restando invariati identificativi e dati di categoria, classamento e consistenza, veniva introdotta la rendita espressa in Euro 0,59 (L. 1.152) e l'indirizzo veniva esattamente precisato in "VIA MARTIN LUTHER KING n. 16 Piano S1-T".

Ulteriore atto antecedente l'impianto meccanografico è l'Atto di Compravendita del 27/12/1986, a rogito Notaio Sabatini di Ancona (AN), Repertorio n. 119128 - UR Sede ANCONA (AN) Registrazione n. 440 del 15/01/1987 - Voltura n. 1710.1/1987 - Pratica n. 268084 in atti dal 10/12/2001, in forza del quale la proprietà dell'unità immobiliare era stata trasferita ai seguenti soggetti, attuali debitori esecutati: **** Omissis **** (proprietà 3/4 in regime di comunione dei beni), **** Omissis **** (proprietà 1/4), **** Omissis **** (proprietà 3/4 in regime di comunione dei beni).

Per effetto di VARIAZIONE del quadro tariffario 01/01/1992, la rendita dell'unità immobiliare passa a Euro 371,85 (L. 720.000).

Infine, con Variazione del 09/11/2015, si ha l'inserimento in visura dei dati di superficie, per cui l'unità immobiliare, dalla data suddetta fino all'attualità, risulta così accatastata:

Foglio 40, Particella 13, Sub. 2, Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale: 96 mq, Totale escluse aree scoperte: 96 mq, Rendita Euro 371,85, Indirizzo "VIA MARTIN LUTHER KING n. 16 Piano S1-T".



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	13	2	2	A3	3	6	96 mq	371,85 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
40	13				Ente Urbano		00.02.00				

Corrispondenza catastale

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

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo della procedura esecutiva e dagli ulteriori documenti acquisiti dal sottoscritto, non sono emersi patti né obbligazioni relative al bene esecutato.

Relativamente ai quesiti posti al punto 2g1 del verbale di conferimento incarico dell'Esperto, "Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente", si relaziona come segue:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni: dalle attività esperite e da quanto dichiarato dal debitore esecutato in occasione del sopralluogo sul posto, non sono emersi atti, documenti, dichiarazioni riferibili a domande giudiziali né altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: dalle attività esperite e da quanto dichiarato dal debitore esecutato in occasione del sopralluogo sul posto, non sono stati accertati atti di asservimento urbanistici né cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: dalle verifiche eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona e da quanto dichiarato dal debitore esecutato in occasione del sopralluogo sul posto, non risultano Convenzioni matrimoniali né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso: non sono emersi pesi né limitazioni d'uso.



L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, come già introdotto alla sezione "Descrizione del bene", è costituita da una palazzina in linea, che si sviluppa per un livello sotto strada e per tre livelli fuori terra, realizzata tra gli anni 1958/1962.

L'organismo edilizio si trova in cattivo stato di conservazione, tant'è che sono stati già avviati lavori di straordinaria manutenzione delle facciate, con particolare riferimento alle strutture in cemento armato, per le quali sono necessari interventi di risanamento dei ferri scoperti e delle parti in calcestruzzo deteriorate.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta, invece, in buono stato conservativo.

L'Unità immobiliare si relazione alle parti comuni dell'organismo edilizio come segue:

Sono parti condominiali le strutture portanti, le membrature verticali (pareti opache), le coperture, inoltre il collegamento verticale consistente in una scala e i locali posti al piano interrato destinati a rimessaggi condominiali.

Appartengono alle parti comuni le aree scoperte destinate a orti e depositi a cielo aperto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo della procedura esecutiva e dagli ulteriori documenti acquisiti dal sottoscritto, non sono emerse servitù di alcun genere, né altri elementi che debbano essere evidenziati nel presente paragrafo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, come già introdotto al capitolo DESCRIZIONE, è realizzato mediante una struttura portante intelaiata in cemento armato, con solai in latero-cemento. Il primo livello sotto strada presenta murature perimetrali in cemento armato, mentre le murature perimetrali dei tre piani fuori terra sono realizzate con una parete esterna da una testa e una fodera interna in laterizio leggero. La copertura, a falde e colmo concorrente, è completata con manto in tegola laterizia.

Tipologicamente l'edificio sviluppa il tipo edilizio in linea, con una vano scala e due alloggi per piano. Al piano sottostrada sono ubicate delle cantine e depositi. Sono assenti autorimesse.

Le partizioni interne sono realizzate in laterizio forato da 6 cm oltre all'intonaco; le pavimentazioni sono in monocottura di vari formati.

L'unità immobiliare è dotata degli impianti di acqua corrente, fognature, riscaldamento e acqua per usi sanitari ed impianto elettrico.

Infine, gli infissi esterni sono stati realizzati in epoca recente con telaio in alluminio e PVC, con interposto vetro-camera 4-16-4.



L'Unità immobiliare è occupata dal nucleo familiare del Sig. **** Omissis **** e dalla consorte Sig.ra **** Omissis ****, entrambi esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/1986 al 27/12/1986	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione di ##Alessandrelli Ciriaco##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/01/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Ancona	07/11/1986	16469	10803
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Ancona (AN)	03/07/1986	73	133/reg. 789		
Dal 27/12/1986 al 11/11/2025	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Sabatini di Ancona (AN)	27/12/1986	119128	30976
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Ancona	12/01/1987	708	620
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Ancona (AN)	15/01/1987	440			

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.

Si rimanda all'ALLEGATO 4.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 20/09/2002
Reg. gen. 19449 - Reg. part. 4438
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 40.000,00
Spese: € 40.000,00
Percentuale interessi: 4,45 %
Rogante: Notaio Roberto Stacco
Data: 19/09/2002
N° repertorio: 177807
Note: ONERI DI CANCELLAZIONE: La presente formalità pregiudizievole sarà cancellata al momento della vendita, a cura e spese della procedura. Gli oneri di cancellazione di tale formalità sono pari a € 35,00.
- **Ipoteca legale** derivante da A NORMA ART.77 DPR 29.09.73 N. 602
Iscritto a Ancona il 01/10/2002
Reg. gen. 20302 - Reg. part. 4647
Quota: 3/8
Importo: € 46.094,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 23.047,35
Percentuale interessi: 4,20 %
Rogante: ANCONA TRIBUTI S.p.A.
Data: 01/10/2002
N° repertorio: 589/2002
Note: ONERI DI CANCELLAZIONE: La presente formalità pregiudizievole sarà cancellata al momento



della vendita, a cura e spese della procedura. Gli oneri di cancellazione di tale formalità sono pari a € 35,00.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Ancona il 19/07/2019

Reg. gen. 15915 - Reg. part. 2223

Quota: 5/8

Importo: € 19.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 19.000,00

Rogante: Atto Giudiziario della Corte di Appello di Ancona

Data: 15/04/2019

N° repertorio: 177/18

Note: ONERI DI CANCELLAZIONE: La presente formalità pregiudizievole sarà cancellata al momento della vendita, a cura e spese della procedura. Gli oneri di cancellazione di tale formalità sono pari a € 35,00.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario (Formalità di riferimento: Iscrizione Numero Reg. Part. 4438 del 20/09/2002)

Iscritto a Ancona il 21/07/2022

Reg. gen. 18755 - Reg. part. 2668

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 40.000,00

Spese: € 40.000,00

Percentuale interessi: 4,45 %

Rogante: Notaio Roberto Stacco

Data: 19/09/2002

N° repertorio: 177807

Note: ONERI DI CANCELLAZIONE: La presente formalità pregiudizievole sarà cancellata al momento della vendita, a cura e spese della procedura. Gli oneri di cancellazione di tale formalità sono pari a € 35,00.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 25/11/2019

Reg. gen. 24910 - Reg. part. 16504

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: ONERI DI CANCELLAZIONE: La presente formalità pregiudizievole sarà cancellata al momento della vendita, a cura e spese della procedura. Gli oneri di cancellazione di tale formalità sono pari a circa € 294,00.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 06/08/2025

Reg. gen. 17830 - Reg. part. 12637

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: ONERI DI CANCELLAZIONE: La presente formalità pregiudizievole sarà cancellata al momento della vendita, a cura e spese della procedura. Gli oneri di cancellazione di tale formalità sono pari a circa € 294,00.

Oneri di cancellazione

Con la vendita giudiziaria, saranno cancellate le formalità pregiudizievoli.

Il costo totale per la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli è pari a € 728,00 (€ 35,00 per ipoteca volontaria + € 35,00 per ipoteca legale + € 35,00 per ipoteca giudiziale + € 35,00 per ipoteca in rinnovazione + € 294,00x2=€ 588,00 per pignoramenti immobiliari).

Non risultano formalità che rimarranno a carico dell'acquirente a seguito della vendita giudiziaria.

Come si evince dagli elenchi e dalla stampa delle formalità, riportati in allegato (ALLEGATO 3), non sono emerse significative variazioni rispetto alla situazione dichiarata nel Certificato Notarile in atti, per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli, eccettuata la seguente: Nota di Iscrizione del 01/10/2002, Reg. Part. 4647, Reg. Gen. 20302 (Ipoteca legale derivante da A NORMA ART.77 DPR 29.09.73 N. 602 a favore di ANCONA TRIBUTI S.p.A.). Tale formalità non risulta menzionata nella Certificazione Notarile Sostitutiva a firma del Dott. Notaio Renato Bucci di Ancona, depositata il 15/09/2025.

Oltre alle formalità pregiudizievoli sopra indicate, sono emerse Note di Trascrizione non pregiudizievoli, che si riportano a seguire, in ordine cronologico.

NOTA DI TRASCRIZIONE del 07/11/1986, Reg. Gen. 16469, Reg. Part. 10803 (Nota disponibile in formato immagine)

Titolo: Atto per causa di morte

Natura: Certificato di denunciata successione

Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro di Ancona

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

Contro: **** Omissis ****

Bene immobile:

APPARTAMENTO SITO IN ANCONA, VIA MARTIN LUTHER KING 16 (EX VIA FORNETTO 31), PARTITA CATASTALE 16318 FOGLIO 40 MAPPALE 13 SUB. 2, A.C. 104 ZONA CENS. 2 CAT.A/3, CLASSE 3 RENDITA CATASTALE £ 1152.

NOTA DI TRASCRIZIONE del 12/01/1987, Reg. Gen. 708, Reg. Part. 620 (Nota disponibile in formato immagine)

Titolo: Atto tra vivi

Natura: Compravendita

Pubblico Ufficiale: Notaio Giorgio Sabatini di Ancona

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

Contro: **** Omissis ****

Bene immobile:

appartamento al piano rialzato (catastalmente piano terra) del fabbricato in Ancona - Via Martin Luther King n. 16, composto da ingresso, disimpegno, tre stanze, cucina, bagno e cantina al piano seminterrato; individuato e raffigurato nella copia della planimetria presentata al Catasto Edilizio Urbano in data 3 dicembre 1986, con denuncia di variazione protocollo n. 2971 allegata all'atto; è riportato nel Catasto stesso alla Partita 16318 - Foglio 40 - mappale 13/2 - piano seminterrato e terra; attualmente vi è censito al Foglio 40 - mappale 13/2 - Categoria A/3 - Classe 3° - vani 6 - Rendita £ 1.152 - Accessorio Comune mappale 104.

Si segnalano, inoltre, le seguenti Note di Trascrizione relative ad Accettazioni Tacite di Eredità:

TRASCRIZIONE DEL 06/08/2025 - Registro Particolare 12635 Registro Generale 17828
Pubblico Ufficiale SABATINI GIORGIO Repertorio 119128/30976 del 27/12/1986
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

A favore: **** Omissis ****

Contro: **** Omissis ****

TRASCRIZIONE DEL 06/08/2025 - Registro Particolare 12636 Registro Generale 17829
Pubblico Ufficiale STACCO ROBERTO Repertorio 177807/2002 del 19/09/2002
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

A favore: **** Omissis ****

Contro: **** Omissis ****

ASTE GIUDIZIARIE® NORMATIVA URBANISTICA

DISCIPLINA P.R.G.

Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ancona disciplina l'esercizio dell'attività edilizia, per l'immobile in oggetto, come segue:

Zona territoriale urbanistica:

ZONE A TESSUTO OMOGENEO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI di cui alle previsioni cartografiche Tav. 70 PRG vigente (cfr. sito ufficiale del Comune di Ancona), disciplinate all'art. 32, 9-60 delle NTA:

- Usi regolati: i parametri quantitativi (percentuale della Su) eventualmente indicati negli articoli relativi alle singole Zone a Tessuto Omogeneo, devono essere rispettati sia in caso di intervento edilizio diretto sia in caso di intervento urbanistico preventivo.

In caso d'intervento edilizio diretto su locali ubicati al piano terra e/o al piano seminterrato, già utilizzati come usi U4/1 Commercio al Dettaglio - U4/4 Pubblici Esercizi e attrezzature per l'intrattenimento - U4/6 Attrezzature fieristiche - U4/7 Uffici e Studi Professionali - U4/11 Artigianato di Servizio - U4/20 Attrezzature Culturali, non viene richiesta l'applicazione degli usi regolati. Per gli interventi rivolti ai piani superiori il calcolo delle superfici utili, interessate al rispetto della percentuale degli usi regolati, deve comunque comprendere quella di tutti i piani dell'unità edilizia.

Gli usi U4/19 e U5/1 non sono regolati percentualmente e possono quindi interessare totalmente singoli edifici. Gli usi non citati nella regolazione non possono sostituire parzialmente o totalmente gli usi per cui è prescritta una minima presenza percentuale, finalizzata ad assicurare l'indispensabile mix funzionale alla Zona a Tessuto Omogeneo.

- Parametri urbanistici ed edilizi: l'indice di utilizzazione fondiaria U_f prescritto per le nuove costruzioni su lotto libero vale anche per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, fino al raggiungimento di tale indice. L'indice di utilizzazione fondiaria $U_f = U_{fe}$ prescritto in caso di demolizione e nuova costruzione, vale quando U_{fe} è superiore all'indice U_f prescritto per i nuovi interventi nel rispetto delle norme di cui al Decreto Ministeriale 1444/68; in caso contrario l'indice U_f prescritto per i nuovi interventi vale anche per quelli di demolizione e nuova costruzione. Zone Urbane di Riqualficazione (ZUR).

Per tutto quanto sopra, si veda la documentazione riportata in allegato. (ALLEGATO 5)

Relazione delle norme urbanistiche con la presente valutazione:

La combinazione dell'articolato con lo stato di fatto dell'immobile, come sopra evidenziato, determina una trasformabilità dell'edificio contenuta nella ristrutturazione edilizia. Ristrutturazione, peraltro, che vede qualsiasi modificazione strutturale afferente l'intero edificio nella sua complessità. Ne segue che un eventuale intervento di ri-qualificazione volto a migliorare la sicurezza sismica, le prestazioni energetiche e l'organizzazione funzionale debba considerare le quantità edilizie come non suscettive di incrementalità e necessariamente sostenute da un rilevante investimento economico-finanziario, di cui, come si dirà in seguito, non si rilevano né le condizioni generali, né quelle locali e particolari (propensione delle proprietà attuali ad effettuare l'investimento, ovvero a cedere i beni a fronte di un programma di riferimento "premiante"). Occorre parallelamente segnalare che l'edificio esistente di riferimento è assoggettato alla disciplina speciale ex L.R. 22/2009 c.d. "Piano casa", che ammette interventi di ampliamento fino al 20% del volume esistente. Questa opportunità determinerebbe la facoltà, per l'alloggio di riferimento, di incrementare le superfici utili lorde attraverso trasformazioni di logge o balconi esistenti, ma sempre nel rispetto della normativa per la sicurezza sismica che, statisticamente, non risulta conseguibile a fronte di strutture realizzate nel periodo di riferimento (1957/60).

Conclusioni:

Il quadro normativo urbanistico/edilizio non ammette un vantaggio edificatorio tale da incidere sulla valutazione economica dell'immobile.

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 risulta agibile.

RELAZIONE CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE E LE NORME PER LA SICUREZZA SISMICA:

L'edificio è stato realizzato in base alla LICENZA DI COSTRUZIONE n. 27 del 27/02/1958, relativa alla nuova costruzione di un edificio a cura dell'INA-CASA.

Il progetto è stato autorizzato ai fini sismici dall'Ufficio del Genio civile di Ancona con lettera n. 25332 del 17/01/0958, su progetto delle opere in cemento a firma dell'Ing. **** Omissis ****.

AGIBILITÀ DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Agli atti del Comune di Ancona è stata reperita l'Autorizzazione di abitabilità, con prot. n. 48 del 12/04/1962.

CONDONI EDILIZI RIGUARDANTI L'UNITÀ IMMOBILIARE ESECUTATA:

L'Unità immobiliare è stata oggetto di istanza di condono edilizio n. 0471896504 del 19/03/1986 ad oggetto "Chiusura di un balcone sul fronte principale e chiusura di un balcone sul retro, con struttura in alluminio e vetri" presentata dal Sig. **** Omissis **** in qualità di comproprietario. A questa istanza è seguita la concessione edilizia in sanatoria n. 375498 del 18/01/1999.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dagli atti descritti si evince la piena corrispondenza tra gli atti abilitativi e la consistenza dell'immobile.

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 Ancona (AN) - via Martin Lhuter King 16, edificio 9, piano terra
Il bene esecutato, identificato secondo le risultanze catastali così come in premessa, è costituito da una palazzina in linea, parte di un piano di ricostruzione sviluppato a cura dell'INA-CASA negli anni 1958/62. L'insediamento è collocato all'interno del Quartiere di POSATORA, che si è sviluppato come quartiere residenziale in tempi recenti, al margine nord della città di Ancona. L'Urbanizzazione a metà del XX secolo: la trasformazione di Posatora iniziò nel periodo della ricostruzione post-seconda guerra mondiale (1945-1960). Come altri borghi periferici, fu raggiunto dall'espansione urbana e divenne ufficialmente un rione di Ancona in questo periodo. Istituzioni chiave: nel 1947, i Missionari Saveriani istituirono un centro di animazione a Posatora, dove operarono per decenni prima di trasferirsi alla fine del XX secolo. L'Impatto della frana del 1982: una grande frana nel 1982 ha profondamente modificato la zona. Gli edifici intorno all'antica chiesa di Santa Maria Liberatrice sono stati demoliti, lasciandola isolata. Le conseguenze hanno portato alla creazione di diversi parchi pubblici. Carattere attuale: il quartiere è oggi apprezzato per le sue aree verdi e le viste panoramiche sulla città e verso il mare. Tra i luoghi di maggiore interesse figurano il Parco Belvedere e il Parco Fiorani. L'edificio di riferimento si affaccia su via Martin Lhuter King,16 con una piccola corte asservita allo stesso, utilizzata ad orti. Come anticipato, la palazzina è parte di un programma INA_CASA, costituita da 6 alloggi di medie dimensioni. La costruzione è stata realizzata con sistema costruttivo, di cui alla sezione successiva, congruente con l'epoca di realizzazione, con struttura intelaiata in cemento armato e tamponamenti in muratura con doppia parete di forati e intercapedine. La misurazione al lordo dei muri portanti e dei divisori presenta una superficie complessiva (tra alloggio e pertinenze) di mq 100,49. L'altezza netta interna è di m 3,00. L'Unità immobiliare ha, come pertinenze, una cantina esclusiva al livello interrato per circa 11,00 metri quadrati, nonché altri locali condominiali al medesimo piano interrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 13, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 13, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (7/4)
Valore di stima del bene: € 110.829,42



Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione, che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe posto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il reddito di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (market comparison approach), il metodo finanziario (income approach), il metodo dei costi (cost approach).

Il procedimento applicato per la presente valutazione prende spunto dall'income approach, ossia una procedura di stima per capitalizzazione del reddito (o stima analitica o stima reddituale o metodo finanziario). L'Income capitalization approach riguarda la stima del reddito che si svolge nel mercato degli affitti immobiliari, dove si rilevano i contratti degli immobili simili, al fine di stimare il reddito da capitalizzazione.

Ogni altra informazione e dettaglio metodologico sono contenuti nell'ALLEGATO 8 "Relazione dettagliata su criteri della stima".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancona (AN) - via Martin Lhuter King 16, edificio 9, piano terra	100,49 mq	1.102,89 €/mq	€ 110.829,42	100,00%	€ 110.829,42
				Valore di stima:	€ 110.829,42

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

ANTEFATTI AL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE:

Con Decreto Ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 39/25 - R.G. 6306/2024, emesso in data 13/01/2025, il Tribunale di Ancona, nella persona del Giudice Dott.ssa Minervini, ingiungeva ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, entrambi residenti in **** Omissis ****, di pagare, in solido tra loro, immediatamente e senza dilazioni, in favore del Condominio ricorrente, sito in **** Omissis ****, in persona dell'Amministratore pro tempore Dott.ssa Alessandra Lucchetti, l'importo di € 14.038,34 per sorte (quote condominiali ordinarie e straordinarie scadute e non regolarmente versate dai debitori), oltre agli interessi moratori al tasso passivo per le transazioni commerciali dalle singole scadenze sino al saldo effettivo, nonché le spese del procedimento monitorio, liquidate in € 145,50 per spese e € 567,00 per compenso professionale di avvocato oltre al rimborso forfettario del 15%, IVA e Cap come per legge dovuti.

Copia autentica del suddetto Decreto Ingiuntivo, veniva notificata, contestualmente ad un primo Atto di Precetto, in data 04/02/2025, intimando ai debitori il pagamento della somma complessiva di € 15.144,23 oltre agli interessi moratori al tasso passivo per le transazioni commerciali dalle singole scadenze sino al saldo effettivo, alle spese di registrazione del Decreto Ingiuntivo e ad ogni altra spesa successiva eventualmente occorrente.

Un secondo Atto di Precetto, per il medesimo importo, veniva notificato in data 23/05/2025.

Visto il mancato pagamento dell'importo precettato, si giungeva all'Atto di Pignoramento immobiliare ex art. 555 C.P.C., promosso in data 09/07/2025 dal Condominio sito in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, nella persona dell'Amministratore pro tempore Dott.ssa Alessandra Lucchetti, con studio in Ancona (AN), Corso Amendola n. 6, contro i Signori **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, e **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****, entrambi residenti in **** Omissis ****, ed avente ad oggetto il seguente immobile di proprietà degli stessi

debitori:

Piena proprietà dell'immobile costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Ancona (AN), in Via Martin Luther King n. 16, ubicato al piano terra rialzato, con annessa cantina al piano seminterrato, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al Foglio 40, particella 13, Sub. 2, Zona Censuaria 2, Cat. A/3, classe 3, vani 6,0, R.C. € 371,85.

Le quote di proprietà dei debitori sono: $\frac{1}{4}$ del diritto di proprietà come bene personale del Sig. **** Omissis **** e $\frac{3}{4}$ del diritto di proprietà del Sig. **** Omissis **** in comunione dei beni con la Sig.ra **** Omissis ****.

Il suddetto Atto di Pignoramento Immobiliare veniva notificato in data 09/07/2025.

Il creditore procedente è rappresentato e difeso, giusta delega allegata al Ricorso per Decreto Ingiuntivo accolto con provvedimento n. 39/2025, dall'Avv. Federica Ciciliani del Foro di Ancona ed elettivamente domiciliato presso lo studio del medesimo legale sito in Ancona (AN), Via Magenta n. 5 (fax 07153089, PEC: federica.ciciliani@pec-ordineavvocatiancona.it).

ATTI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA:

Il presente procedimento esecutivo, rubricato al n°165/2025 R.Es. del Tribunale di Ancona, è stato iscritto a ruolo dal creditore procedente in data 28/08/2025, contestualmente all'assegnazione al Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giuliana Filippello ed all'emissione dell'atto di scheda della procedura.

Il pignoramento immobiliare è stato trascritto presso l'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Ancona, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare, in data 06/08/2025 al n. 17830 del Registro Generale e n. 12637 del Registro Particolare e la relativa nota di trascrizione è stata depositata in data 29/08/2025.

In data 10/09/2025, il Creditore Procedente ha depositato l'Istanza di Vendita e l'Avviso ai Creditori Iscritti ex art. 498 C.P.C., "Group SPV S.r.l.", con sede in Via Alfieri n. 1 a Conegliano (TV), e "Vedetta 2 Mondialpol S.p.A.", con sede in via Scalabrini n. 76 a Como, dei quali quest'ultimo ha comunicato di avere definito transattivamente il contenzioso mediante scrittura private in data 22/02/2023.

In data 15/09/2025, il creditore procedente ha depositato la relazione ipocatastale, ovvero la Certificazione Notarile Sostitutiva a firma del Dott. Notaio Renato Bucci di Ancona, alla quale sono state allegate le visure catastali e le ispezioni ipotecarie.

La Certificazione Notarile in atti, oltre ad indicare l'identificazione catastale, l'intestazione di proprietà e la provenienza del bene pignorato, illustra le formalità pregiudizievoli sullo stesso gravanti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (ventennio a tutto il 06/08/2025).

In data 29/09/2025, il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Giuliana Filippello, ha provveduto a nominare l'Avv. Silvia Bugatti quale Custode ed Amministratore dei beni in luogo dei debitori esecutati ed il sottoscritto Arch. Roberto Serenelli quale Esperto ex art. 568 c.p.c., fissando la prima udienza di comparizione delle parti per la data del 10/03/2026, ore 09:30, e concedendo al sottoscritto Esperto termine sino a trenta giorni prima dell'udienza per il deposito della perizia immobiliare e per l'invio alle parti.

Nella stessa data del 29/09/2025, è stato depositato Atto di Intervento della società "GROGU SPV S.r.l." con sede in Conegliano (TV), rappresentata da Intrum Italy S.p.a. con sede in Mialno (MI), per il tramite del proprio legale Avv. Davide Cassini, in qualità di socio della Insubria Lex Società tra Avvocati a responsabilità con sede in Varese (VA). La richiesta di intervento nella procedura esecutiva n. 165/2025 è motivata dal titolo esecutivo rappresentato da Atto di Precetto per l'importo di € 27.319,47, notificato in data 24/09/2025 ai debitori Sig.ri **** Omissis ****, per insolvenza rispetto ad un mutuo fondiario di originari € 40.000,00 agli stessi concesso da Banca Popolare di Ancona S.p.A., mediante contratto a rogito Notaio Dott. Roberto Stacco di Ancona in data 19 settembre 2002 n. 177807 Rep. e n. 31488 Racc., registrato ad Ancona in data 23 settembre 2002 al n. 5524, munito di formula esecutiva in data 16 ottobre 2002. A garanzia del capitale mutuato, è stata concessa ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 60.000,00, iscritta in data 20/09/2002 ai n. 19449 Reg. Gen. e 4438 Reg. Part., gravante sull'immobile sito in Ancona, Via Martin Luther King n. 16 (ipoteca poi rinnovata in data 21/07/2022 con R.P. 2668).

In data 10/12/2021, nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione ai sensi della Legge sulla Cartolarizzazione, in forza di un contratto di cessione di crediti concluso in data 10/12/2021 ai sensi degli articoli 4 e 7.1 della Legge sulla Cartolarizzazione, la società "GROGU SPV S.r.l." aveva acquistato pro-soluto da

Intesa Sanpaolo S.p.A. taluni crediti i cui debitori sono stati classificati "a sofferenza", tra i quali il credito derivante dal mutuo fondiario di cui sopra.

Agli atti della procedura esecutiva in oggetto, fanno seguito:

- deposito, in data 29/09/2025, con registrazione del 30/09/2025, dell'accettazione di incarico da parte del sottoscritto Esperto;
- deposito, in data 30/09/2025, con registrazione del 01/10/2025, dell'accettazione di incarico da parte del Custode del Bene Avv. Silvia Bugatti.

ATTIVITA' DELL'ESPERTO E DEL CUSTODE GIUDIZIARIO:

Con lettere d'invito indirizzate:

- Ai debitori esecutati: **** Omissis **** e **** Omissis ****, C/O **** Omissis **** in Via **** Omissis **** - **** Omissis ****;
- Al custode ed amministratore dei beni pignorati, **** Omissis ****;
- Ai legali del creditore procedente: Condominio sito in **** Omissis **** (C.F. **** Omissis ****), Avv. Federica Ceciliani con sede in via Magenta, 5 - 60121 ANCONA;

il sottoscritto CTU ha convocato in prima istanza i soggetti elencati per il giorno 03 dicembre 2025, alle ore 09,30 presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ubicata in Via M. L. King, 16 di ANCONA.

Di seguito alla suddetta notifica, il debitore esecutato **** Omissis **** comunicava la propria indisponibilità per motivi di salute con mail del 01/12/2025.

Seguiva una nota di rinvio in pari data.

Successivamente, con una nuova lettera d'invito indirizzata:

- Ai debitori esecutati: **** Omissis **** e **** Omissis ****, C/O **** Omissis **** in Via **** Omissis **** - **** Omissis ****;
- Al custode ed amministratore dei beni pignorati, Avv. Silvia Bugatti con sede in Corso Matteotti 36 - 60035 JESI;
- Ai legali del creditore procedente: Condominio sito in Ancona, **** Omissis ****, ##Avv. Federica Ceciliani con sede in via Magenta, 5 - 60121 ANCONA;

il sottoscritto CTU ha convocato gli stessi per il giorno 08 gennaio 2026, alle ore 09,30 presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, per l'avvio delle operazioni finalizzate alla stima del bene, consistenti nell'immissione nella proprietà soggetta a pignoramento ed alla constatazione dello stato di fatto e di diritto del bene medesimo.

Il suddetto invito è stato riscontrato come segue:

- Debitore esecutato, **** Omissis ****: Raccomandata con avviso consegna n. 201017460427 del 18/12/2025;
- Custode ed amministratore dei beni pignorati, Avv. Silvia Bugatti, PEC: ricevuta avvenuta Identificativo messaggio: jpec1303.20251217183952.24398.52.1.1@pec.aruba.it;
- Legale del creditore procedente: Avv. Federica Ceciliani, PEC: ricevuta avvenuta consegna Identificativo messaggio: jpec1303.20251217183952.24398.52.1.1@pec.aruba.it;

Il sottoscritto, avvalendosi del Custode ed Amministratore dei beni, ha avuto pieno accesso all'immobile.

Sono state espletate le dovute operazioni di verifica ed accertamento dello stato dei luoghi, compresi rilievi e documentazione fotografica.

A conclusione del sopralluogo, svoltosi alla presenza continuativa del Custode ed Amministratore del bene, è stato redatto il relativo verbale, che si riporta in allegato (ALLEGATO 2).

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 1-Verbale di accettazione, avvio operazioni peritali (Aggiornamento al 31/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 2- Verbale di sopralluogo, Documentazione fotografica, Rilievo architettonico in scala 1:50
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 3 - Documentazione Catasto e Conservatoria
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 4 - Atti di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 5 - PRG e NTA
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 6.1 - Titoli abilitativi EDILIZI
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 6.2 - Titoli edilizi SISMICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 7 - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 8 - relazione dettagliata sui criteri di stima



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Martin Lhuter King 16, edificio 9, piano terra
Il bene esecutato, identificato secondo le risultanze catastali così come in premessa, è costituito da una palazzina in linea, parte di un piano di ricotruzione sviluppato a cura dell'INA-CASA negli anni 1958/62. L'insediamento è collocato all'interno del Quartiere di POSATORA, che si è sviluppato come quartiere residenziale in tempi recenti, al margine nord della città di Ancona. L'Urbanizzazione a metà del XX secolo: la trasformazione di Posatora iniziò nel periodo della ricostruzione post-seconda guerra mondiale (1945-1960). Come altri borghi periferici, fu raggiunto dall'espansione urbana e divenne ufficialmente un rione di Ancona in questo periodo. Istituzioni chiave: nel 1947, i Missionari Saveriani istituirono un centro di animazione a Posatora, dove operarono per decenni prima di trasferirsi alla fine del XX secolo. L'Impatto della frana del 1982: una grande frana nel 1982 ha profondamente modificato la zona. Gli edifici intorno all'antica chiesa di Santa Maria Liberatrice sono stati demoliti, lasciandola isolata. Le conseguenze hanno portato alla creazione di diversi parchi pubblici. Carattere attuale: il quartiere è oggi apprezzato per le sue aree verdi e le viste panoramiche sulla città e verso il mare. Tra i luoghi di maggiore interesse figurano il Parco Belvedere e il Parco Fiorani. L'edificio di riferimento si affaccia su via Martin Lhuter King,16 con una piccola corte asservita allo stesso, utilizzata ad orti. Come anticipato, la palazzina è parte di un programma INA_CASA, costituita da 6 alloggi di medie dimensioni. La costruzione è stata realizzata con sistema costruttivo, di cui alla sezione successiva, congruente con l'epoca di realizzazione, con struttura intelaiata in cemento armato e tamponamenti in muratura con doppia parete di forati e intercapedine. La misurazione al lordo dei muri portanti e dei divisori presenta una superficie complessiva (tra alloggio e pertinenze) di mq 100,49. L'altezza netta interna è di m 3,00. L'Unità immobiliare ha, come pertinenze, una cantina esclusiva al livello interrato per circa 11,00 metri quadrati, nonché altri locali condominiali al medesimo piano interrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 13, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 13, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (7/4)
Destinazione urbanistica: DISCIPLINA P.R.G. Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ancona disciplina l'esercizio dell'attività edilizia, per l'immobile in oggetto, come segue: Zona territoriale urbanistica: ZONE A TESSUTO OMOGENEO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI di cui alle previsioni cartografiche Tav. 70 PRG vigente (cfr. sito ufficiale del Comune di Ancona), disciplinate all'art. 32, 9-60 delle NTA: - Usi regolati: i parametri quantitativi (percentuale della Su) eventualmente indicati negli articoli relativi alle singole Zone a Tessuto Omogeneo, devono essere rispettati sia in caso di intervento edilizio diretto sia in caso di intervento urbanistico preventivo. In caso d'intervento edilizio diretto su locali ubicati al piano terra e/o al piano seminterrato, già utilizzati come usi U4/1 Commercio al Dettaglio - U4/4 Pubblici Esercizi e attrezzature per l'intrattenimento - U4/6 Attrezzature fieristiche - U4/7 Uffici e Studi Professionali - U4/11 Artigianato di Servizio - U4/20 Attrezzature Culturali, non viene richiesta l'applicazione degli usi regolati. Per gli interventi rivolti ai piani superiori il calcolo delle superfici utili, interessate al rispetto della percentuale degli usi regolati, deve comunque comprendere quella di tutti i piani dell'unità edilizia. Gli usi U4/19 e U5/1 non sono regolati percentualmente e possono quindi interessare totalmente singoli edifici. Gli usi non citati nella regolazione non possono sostituire parzialmente o totalmente gli usi per cui è prescritta una minima presenza percentuale, finalizzata ad assicurare l'indispensabile mix funzionale alla Zona a Tessuto Omogeneo. - Parametri urbanistici ed edilizi: l'indice di utilizzazione fondiaria Uf prescritto per le nuove costruzioni su lotto libero vale anche per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, fino al raggiungimento di tale indice. L'indice di utilizzazione fondiaria Uf = Ufe prescritto in caso di demolizione e nuova costruzione, vale quando Ufe è superiore all'indice Uf prescritto per i nuovi interventi nel rispetto delle norme di cui al Decreto Ministeriale 1444/68; in caso contrario l'indice Uf



prescritto per i nuovi interventi vale anche per quelli di demolizione e nuova costruzione. Zone Urbane di Riqualificazione (ZUR). Per tutto quanto sopra, si veda la documentazione riportata in allegato. (ALLEGATO 5) Relazione delle norme urbanistiche con la presente valutazione: La combinazione dell'articolato con lo stato di fatto dell'immobile, come sopra evidenziato, determina una trasformabilità dell'edificio contenuta nella ristrutturazione edilizia. Ristrutturazione, peraltro, che vede qualsiasi modificazione strutturale afferente l'intero edificio nella sua complessità. Ne segue che un eventuale intervento di ri-qualificazione volto a migliorare la sicurezza sismica, le prestazioni energetiche e l'organizzazione funzionale debba considerare le quantità edilizie come non suscettive di incrementalità e necessariamente sostenute da un rilevante investimento economico-finanziario, di cui, come si dirà in seguito, non si rilevano né le condizioni generali, né quelle locali e particolari (propensione delle proprietà attuali ad effettuare l'investimento, ovvero a cedere i beni a fronte di un programma di riferimento "premiante"). Occorre parallelamente segnalare che l'edificio esistente di riferimento è assoggettato alla disciplina speciale ex L.R. 22/2009 c.d. "Piano casa", che ammette interventi di ampliamento fino al 20% del volume esistente. Questa opportunità determinerebbe la facoltà, per l'alloggio di riferimento, di incrementare le superfici utili lorde attraverso trasformazioni di logge o balconi esistenti, ma sempre nel rispetto della normativa per la sicurezza sismica che, statisticamente, non risulta conseguibile a fronte di strutture realizzate nel periodo di riferimento (1957/60). Conclusioni: Il quadro normativo urbanistico/edilizio non ammette un vantaggio edificatorio tale da incidere sulla valutazione economica dell'immobile.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 165/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - via Martin Lhuter King 16, edificio 9, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	7/4
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 13, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 13, Qualità Ente Urbano	Superficie	100,49 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, come già introdotto alla sezione "Descrizione del bene", è costituita da una palazzina in linea, che si sviluppa per un livello sotto strada e per tre livelli fuori terra, realizzata tra gli anni 1958/1962. L'organismo edilizio si trova in cattivo stato di conservazione, tant'è che sono stati già avviati lavori di straordinaria manutenzione delle facciate, con particolare riferimento alle strutture in cemento armato, per le quali sono necessari interventi di risanamento dei ferri scoperti e delle parti in calcestruzzo deteriorate. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta, invece, in buono stato conservativo.		
Descrizione:	<p>Il bene esecutato, identificato secondo le risultanze catastali così come in premessa, è costituito da una palazzina in linea, parte di un piano di ricostruzione sviluppato a cura dell'INA-CASA negli anni 1958/62. L'insediamento è collocato all'interno del Quartiere di POSATORA, che si è sviluppato come quartiere residenziale in tempi recenti, al margine nord della città di Ancona. L'Urbanizzazione a metà del XX secolo: la trasformazione di Posatora iniziò nel periodo della ricostruzione post-seconda guerra mondiale (1945-1960). Come altri borghi periferici, fu raggiunto dall'espansione urbana e divenne ufficialmente un rione di Ancona in questo periodo. Istituzioni chiave: nel 1947, i Missionari Saveriani istituirono un centro di animazione a Posatora, dove operarono per decenni prima di trasferirsi alla fine del XX secolo. L'impatto della frana del 1982: una grande frana nel 1982 ha profondamente modificato la zona. Gli edifici intorno all'antica chiesa di Santa Maria Liberatrice sono stati demoliti, lasciandola isolata. Le conseguenze hanno portato alla creazione di diversi parchi pubblici. Carattere attuale: il quartiere è oggi apprezzato per le sue aree verdi e le viste panoramiche sulla città e verso il mare. Tra i luoghi di maggiore interesse figurano il Parco Belvedere e il Parco Fiorani. L'edificio di riferimento si affaccia su via Martin Lhuter King,16 con una piccola corte asservita allo stesso, utilizzata ad orti. Come anticipato, la palazzina è parte di un programma INA_CASA, costituita da 6 alloggi di medie dimensioni. La costruzione è stata realizzata con sistema costruttivo, di cui alla sezione successiva, congruente con l'epoca di realizzazione, con struttura intelaiata in cemento armato e tamponamenti in muratura con doppia parete di forati e intercapedine. La misurazione al lordo dei muri portanti e dei divisorii presenta una superficie complessiva (tra alloggio e pertinenze) di mq 100,49. L'altezza netta interna è di m 3,00. L'Unità immobiliare ha, come pertinenze, una cantina esclusiva al livello interrato per circa 11,00 metri quadrati, nonché altri locali condominiali al medesimo piano interrato.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'Unità immobiliare è occupata dal nucleo familiare del Sig. **** Omissis **** e dalla consorte Sig.ra **** Omissis ****, entrambi esecutati.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 20/09/2002
Reg. gen. 19449 - Reg. part. 4438
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 40.000,00
Spese: € 40.000,00
Percentuale interessi: 4,45 %
Rogante: Notaio Roberto Stacco
Data: 19/09/2002
N° repertorio: 177807

Note: ONERI DI CANCELLAZIONE: La presente formalità pregiudizievole sarà cancellata al momento della vendita, a cura e spese della procedura. Gli oneri di cancellazione di tale formalità sono pari a € 35,00.

- **Ipoteca legale** derivante da A NORMA ART.77 DPR 29.09.73 N. 602

Iscritto a Ancona il 01/10/2002
Reg. gen. 20302 - Reg. part. 4647
Quota: 3/8
Importo: € 46.094,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 23.047,35
Percentuale interessi: 4,20 %
Rogante: ANCONA TRIBUTI S.p.A.
Data: 01/10/2002
N° repertorio: 589/2002

Note: ONERI DI CANCELLAZIONE: La presente formalità pregiudizievole sarà cancellata al momento della vendita, a cura e spese della procedura. Gli oneri di cancellazione di tale formalità sono pari a € 35,00.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Ancona il 19/07/2019
Reg. gen. 15915 - Reg. part. 2223
Quota: 5/8
Importo: € 19.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 19.000,00
Rogante: Atto Giudiziario della Corte di Appello di Ancona
Data: 15/04/2019
N° repertorio: 177/18

Note: ONERI DI CANCELLAZIONE: La presente formalità pregiudizievole sarà cancellata al momento

della vendita, a cura e spese della procedura. Gli oneri di cancellazione di tale formalità sono pari a € 35,00.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario (Formalità di riferimento: Iscrizione Numero Reg. Part. 4438 del 20/09/2002)

Iscritto a Ancona il 21/07/2022

Reg. gen. 18755 - Reg. part. 2668

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 40.000,00

Spese: € 40.000,00

Percentuale interessi: 4,45 %

Rogante: Notaio Roberto Stacco

Data: 19/09/2002

N° repertorio: 177807

Note: ONERI DI CANCELLAZIONE: La presente formalità pregiudizievole sarà cancellata al momento della vendita, a cura e spese della procedura. Gli oneri di cancellazione di tale formalità sono pari a € 35,00.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 25/11/2019

Reg. gen. 24910 - Reg. part. 16504

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: ONERI DI CANCELLAZIONE: La presente formalità pregiudizievole sarà cancellata al momento della vendita, a cura e spese della procedura. Gli oneri di cancellazione di tale formalità sono pari a circa € 294,00.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 06/08/2025

Reg. gen. 17830 - Reg. part. 12637

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: ONERI DI CANCELLAZIONE: La presente formalità pregiudizievole sarà cancellata al momento della vendita, a cura e spese della procedura. Gli oneri di cancellazione di tale formalità sono pari a circa € 294,00.