

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Conti Myriam, nell'Esecuzione Immobiliare 169/2025 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	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 169/2025 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14

All'udienza del 07/11/2025, il sottoscritto Arch. Conti Myriam, con studio in Via S. Giovanni Battista, 261 - 60011 - Arcevia (AN), email studioarch.mc@gmail.com, PEC myriam.conti@archiworldpec.it, Fax 0731 984 023, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Pergolesi, 32/L, piano rialzato (Coord. Geografiche: 43.60861, 13.50379)

Piccolo appartamento sito al piano rialzato di una palazzina su due livelli con tre unità residenziali. La palazzina è sita nel cosiddetto "Quartierino" all'interno del quartiere Montirozzo, aggregato urbano edificato tra il 1930 e il 1931 nella allora periferia della città, ora area semicentrale vicina alla stazione ferroviaria a scuole e servizi di prossimità. L'aggregato è costituito da palazzine di varia consistenza tutte edificate nello stesso periodo, circondate da aree verdi. Nonostante la volumetria ridotta e gli ampi spazi verdi il quartiere presenta evidenti segni di degrado dovuti essenzialmente all'incuria delle facciate e degli spazi comuni. L'immobile comprende anche un annesso destinato a cantina sito nel piano seminterrato.

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.

L'edificio è stato realizzato dopo il terremoto del 1930 in regime di edilizia popolare dagli IACP di Roma, successivamente è stato trasferito all'IACP Marche che nel 1968 l'ha venduto ad un privato, successivamente vi sono state altre compravendite fino a giungere all'attuale proprietario nel 2007.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Pergolesi, 32/L, piano rialzato

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)

**** Omissis **** proprietario per la quota di 1/1

CONFINI

L'appartamento confina sul lato nord con il piazzale censito al F.37 part. 165 e 821 di proprietà **** Omissis ****, sul lato sud confina con l'appartamento F.37 part 170 sub 2 di proprietà **** Omissis ****, al piano primo vi è l'appartamento F.37 part. 170 sub 5 di proprietà **** Omissis ****. L'area verde che circonda l'edificio è censita al Catasto Terreni F. 37 part. 722 come ente urbano di proprietà Comune di Ancona.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,98 m	rialzato
Cantina	12,00 mq	16,00 mq	0,20	3,20 mq	1,94 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				64,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è sito in ciò che resta di una palazzina a due piani con sviluppo planimetrico ad "U" costruita nel 1930. Negli anni tra il 1958 e il 1968 viene demolita la porzione centrale della palazzina configurando così due "spezzoni" edilizi completamente separati. La demolizione non ha compromesso in alcun modo l'immobile in perizia.

L'appartamento è sito al piano rialzato con accesso da ciò che rimane della corte ad "U", all'interno ci sono un

soggiorno, una cucina, un bagno e una camera da letto distribuiti da un corridoio centrale, al piano seminterrato c'è una cantina accessibile da una scala a rampa unica posta sul lato sud della palazzina.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/07/1968 al 27/01/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 9, Part. 522, Sub. 3 Categoria A4 Piano terra
Dal 27/01/1988 al 20/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 170, Sub. 3 Categoria A4 Piano terra
Dal 20/09/2007 al 12/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 170, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 Superficie catastale 66 mq Rendita € 247,90 Piano terra

Il titolare catastale attuale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	170	3	2	A4	6	4	66 mq	247,9 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rilevano le seguenti difformità catastali:

- la cantina, seppur presente nella planimetria non è indicata nella visura,
- la planimetria non corrisponde alla situazione attuale per quanto concerne la distribuzione interna,
- lo stato attuale della planimetria ingloba un piccolo spazio esterno corrispondente al sottoscala dell'appartamento sito al piano superiore.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare una planimetria catastale aggiornata previa sanatoria urbanistica, potrebbe essere necessario presentare anche l'elaborato planimetrico. Per i costi si veda l'allegato n°7

PRECISAZIONI

Le difformità urbanistiche e catastali devono essere sanate, da un colloquio informale avuto con i tecnici del Comune di Ancona si è verificato che le modifiche interne si possono sanare, mentre le modifiche esterne non sono sanabili, si rendono perciò necessarie alcune opere di rimozione prima di procedere con La CILA in Sanatoria. Contestualmente dovrà essere aggiornata la planimetria catastale. Il costo preventivato per Lavori, Onorari, Sanzioni, diritti di segreteria ed altro è di circa 9.300,00 euro oltre ad IVA ed oneri come per legge.

PATTI

Dalla documentazione consultata non sono emersi patti gravanti sull'immobile.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in buone condizioni di conservazione, le finiture dell'interno e gli impianti sono stati oggetto di intervento nel primo decennio del 2000, anche l'esterno si presenta in buone condizioni di conservazione.

La cantina è ingombra da masserizie di ogni genere e si presenta in cattivo stato di conservazione, anche la scala della cantina è in cattivo stato.

PARTI COMUNI

Appartamento inserito in piccola palazzina di due piani, non vi sono spazi comuni, ad eccezione della scala e del corridoio che conducono alla cantina, la scala è priva di impianto di illuminazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'appartamento è accessibile dall'area verde di proprietà comunale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non verificabili;

Esposizione: nord-est e sud-est;

Altezza interna: piano terra 2,98 m, cantina 1,94 m,

Struttura verticale: muratura,
 Solai: non verificabili, probabile laterocemento;
 Copertura: in parte a falda, in parte a terrazza;
 Manto: tegole;
 Pareti interne ed esterne: intonaco tinteggiato;
 Infissi esterni e interni: porte interne in legno, finestre in alluminio verniciate con persiane in legno; portoncino in alluminio verniciato;
 Volte: non presenti;
 Scala esterna: due brevi rampe con rivestimento in piastrelle di monocottura e balaustra in acciaio;
 Impianto elettrico: sottotraccia;
 Impianto idro-termo-sanitario: con radiatori a vista e distribuzione sottotraccia, caldaia a metano sita in cucina;
 Terreno esclusivo: non presente;
 Posto auto: non presente;
 Cantina: nel piano interrato;
 Dotazioni condominiali: non c'è condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/1988 al 20/09/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Salvatori	27/01/1988	39623	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Ancona	08/02/1988	2131	1588
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 20/09/2007 al 12/02/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Stacco	20/09/2007	193296	39600

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio del Territorio di Ancona	24/09/2007	25242	14138
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 variata;
 - La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non ci sono atti successivi ai pignoramenti

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 24/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** derivante da a garanzia di mutuo

Iscritto a Ancona il 24/09/2007

Reg. gen. 25243 - Reg. part. 6343

Quota: 1/1

Importo: € 212.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 106.000,00

Data: 20/09/2007

N° repertorio: 193297

N° raccolta: 39601

- **pignoramento**

Trascritto a Ancona il 11/03/2025

Reg. gen. 4878 - Reg. part. 3338

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: **** Omissis ****

- **pignoramento**

Trascritto a Ancona il 12/09/2025

Reg. gen. 19861 - Reg. part. 14037

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Edificio sito in area marginale del quartiere Montirozzo a prevalente destinazione residenziale. Il PRG vigente prevede di destinare l'area del quartiere alla viabilità del vicino Porto, tuttavia questa previsione non è stata attuata. A breve il PRG sarà riveduto e con ogni probabilità l'area sarà riconfermata nella sua destinazione residenziale, il quartiere sarà oggetto di un progetto di riqualificazione già in parte avviato, alcuni lavori sono già in corso.

Allo stato attuale l'edificio può essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con delle limitazioni (art.3 e art.9 del T.U.E. 380/2001).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Ancona non sono emerse pratiche edilizie.

Dalle ricerche effettuate presso l'ERAP Marche non sono emerse pratiche in quanto il quartiere è stato costruito dagli IACP di Roma nel 1930/31, su indicazione dei tecnici di ERAP-Marche è stata condotta una ricerca bibliografica rintracciando la pubblicazione "Costruzioni Asismiche nella Marca di Ancona" edito da IACP anno IX (1930-1931) disponibile presso la Biblioteca Comunale di Senigallia dove è pubblicata la planimetria del quartiere e di alcuni edifici, tuttavia le piante presenti nella pubblicazione non riguardano l'edificio in oggetto.

Dall'osservazione della cartografia disponibile, confrontata con notizie bibliografiche reperibili in rete, si può verosimilmente ascrivere l'edificazione dell'immobile tra la fine del 1930 e l'inizio del 1931.

L'edificio è anteriore alla legge urbanistica del 1942, all'epoca per edificare in quel sito non era necessario presentare una pratica edilizia. I lavori di riqualificazione dell'interno sono stati realizzati negli anni a cavallo dell'ultima compravendita risalente al 2007 (notizia raccolta in loco). Per lo stesso motivo non è mai stato prodotto il certificato di agibilità/abitabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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

E' verosimile affermare che l'edificio conservi intatti i caratteri originari del 1930/31 e che quindi sia urbanisticamente congruo.

In data non accertata (verosimilmente tra il 1961 e il 1963) l'edificio viene parzialmente demolito per far spazio alla galleria della ferrovia, dalla demolizione ne derivano due blocchi edilizi part. 170 e part. 169.

Per definire la congruità urbanistica non resta che fare riferimento alla planimetria catastale redatta nel 1939, considerato che in Comune non sono emerse pratiche edilizie recenti, condoni o sanatorie. Il confronto tra lo stato attuale e la planimetria del 1939 presenta alcune difformità che riguardano essenzialmente il tramezzo che separa la cucina dal bagno e l'ingresso con la scala esterna. L'ingresso è posto nel sottoscala dell'appartamento sito al piano superiore, ha inglobato tutto il sottoscala prolungando il corridoio e spostando il portoncino di ingresso a filo della scala originaria venendo così a mancare il pianerottolo, si è ovviato a tutto questo traslando la scala verso l'esterno e "spezzando" la scala in due brevi rampe.

Le opere interne sono sanabili, l'intervento nel sottoscala non è sanabile.

E' perciò necessario eseguire lavori di ripristino del sottoscala e predisporre una pratica edilizia in sanatoria per opere interne, aggiornare la documentazione catastale e richiedere l'attestato di agibilità.

I certificati di conformità degli impianti non sono disponibili, il proprietario li ha smarriti.

Il certificato energetico è stato predisposto.

Il costo stimato per sanare la difformità urbanistica e catastale è di circa 9.300,00 € oltre ad IVA ed oneri come per legge (Allegato n° 7).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi è condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Pergolesi, 32/L, piano rialzato
Piccolo appartamento sito al piano rialzato di una palazzina su due livelli con tre unità residenziali. La palazzina è sita nel cosiddetto "Quartierino" all'interno del quartiere Montirozzo, aggregato urbano edificato tra il 1930 e il 1931 nella allora periferia della città, ora area semicentrale vicina alla stazione ferroviaria a scuole e servizi di prossimità. L'aggregato è costituito da palazzine di varia consistenza tutte edificate nello stesso periodo, circondate da aree verdi. Nonostante la volumetria ridotta e gli ampi spazi verdi il quartiere presenta evidenti segni di degrado dovuti essenzialmente all'incuria delle facciate e degli spazi comuni. L'immobile comprende anche un annesso destinato a cantina sito nel piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 170, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 48.792,00

La stima è stata condotta sulla base dei valori di compravendita in situazioni analoghe per ubicazione, vetustà, caratteristiche intrinseche dell'immobile, allargando l'indagine anche ad aree limitrofe, unitamente a ciò sono stati considerati anche i valori OMI del secondo semestre 2025.

L'importo stimato di 48.792,00 € dovrà essere decurtato dei costi necessari per sanare le incongruenze urbanistiche e catastali che sono pari a:

- lavori di ripristino 3.700,00 €
- CILA in Sanatoria 2.950,00 €
- Aggiornamento Catastale 1.800,00 €
- Attestato di agibilità 871,00 €

TOTALE 9.321,00 €

I suddetti costi sono comprensivi di sanzioni, oneri, diritti di segreteria, si veda l'allegato n°7, ad essi andranno aggiunti oneri per viaggi, IVA, cassa di previdenza e tutto quanto non specificamente descritto.

$48.792,00 - 9.321,00 = 39.471,00$ € Valore dell'immobile decurtato del costo per la regolarizzazione

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancona (AN) - via Pergolesi, 32/L, piano rialzato	64,20 mq	760,00 €/mq	€ 48.792,00	100,00%	€ 48.792,00
				Valore di stima:	€ 48.792,00

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.

Arcevia, li 09/04/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Conti Myriam

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - mappa catastale (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visura attuale (Aggiornamento al 16/02/2026)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - visura storica (Aggiornamento al 16/02/2026)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 23/12/1939)
- ✓ N° 5 Foto - Fotografie dell'esterno e dell'interno (Aggiornamento al 25/03/2026)
- ✓ N° 6 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 26/03/2026)
- ✓ N° 7 Altri allegati - preventivo (Aggiornamento al 08/04/2026)
- ✓ N° 8 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 11/03/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 24/02/2026)
- ✓ N° 10 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 08/04/2026)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Atto di compravendita

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Pergolesi, 32/L, piano rialzato
Piccolo appartamento sito al piano rialzato di una palazzina su due livelli con tre unità residenziali. La palazzina è sita nel cosiddetto "Quartierino" all'interno del quartiere Montirozzo, aggregato urbano edificato tra il 1930 e il 1931 nella allora periferia della città, ora area semicentrale vicina alla stazione ferroviaria a scuole e servizi di prossimità. L'aggregato è costituito da palazzine di varia consistenza tutte edificate nello stesso periodo, circondate da aree verdi. Nonostante la volumetria ridotta e gli ampi spazi verdi il quartiere presenta evidenti segni di degrado dovuti essenzialmente all'incuria delle facciate e degli spazi comuni. L'immobile comprende anche un annesso destinato a cantina sito nel piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 170, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Edificio sito in area marginale del quartiere Montirozzo a prevalente destinazione residenziale. Il PRG vigente prevede di destinare l'area del quartiere alla viabilità del vicino Porto, tuttavia questa previsione non è stata attuata. A breve il PRG sarà riveduto e con ogni probabilità l'area sarà riconfermata nella sua destinazione residenziale, il quartiere sarà oggetto di un progetto di riqualificazione già in parte avviato, alcuni lavori sono già in corso. Allo stato attuale l'edificio può essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con delle limitazioni (art.3 e art.9 del T.U.E. 380/2001).

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - via Pergolesi, 32/L, piano rialzato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 170, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A4	Superficie	64,20 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in buone condizioni di conservazione, le finiture dell'interno e gli impianti sono stati oggetto di intervento nel primo decennio del 2000, anche l'esterno si presenta in buone condizioni di conservazione. La cantina è ingombrata da masserizie di ogni genere e si presenta in cattivo stato di conservazione, anche la scala della cantina è in cattivo stato.		
Descrizione:	Piccolo appartamento sito al piano rialzato di una palazzina su due livelli con tre unità residenziali. La palazzina è sita nel cosiddetto "Quartierino" all'interno del quartiere Montirozzo, aggregato urbano edificato tra il 1930 e il 1931 nella allora periferia della città, ora area semicentrale vicina alla stazione ferroviaria a scuole e servizi di prossimità. L'aggregato è costituito da palazzine di varia consistenza tutte edificate nello stesso periodo, circondate da aree verdi. Nonostante la volumetria ridotta e gli ampi spazi verdi il quartiere presenta evidenti segni di degrado dovuti essenzialmente all'incuria delle facciate e degli spazi comuni. L'immobile comprende anche un annesso destinato a cantina sito nel piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore **** Omissis ****		