

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gialleonardo Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 176/2025 del R.G.E.

**** *Omissis* ****

Mandatario **** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento con soffitta ubicato a Ancona (AN) - Via G. Bruno n. 2, scala E, piano 2-4	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Saracini n. 44, piano T	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Lotto 2	100
Completezza documentazione ex art. 567	100
Titolarità	100
Confini	100
Consistenza	100
Cronistoria Dati Catastali	111
Dati Catastali	111
Stato conservativo	111
Caratteristiche costruttive prevalenti	111
Stato di occupazione	111
Provenienze Ventennali	111
Formalità pregiudizievoli	133
Regolarità edilizia	144
Vincoli od oneri condominiali	144
Stima / Formazione lotti	144
Lotto 1	155
Lotto 2	155

Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto 1	1818
Lotto 2	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 176/2025 del R.G.E.....	1919
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 75.300,00	19
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 49.000,00	1919



All'udienza del 24/10/2025, il sottoscritto Arch. Gialleonardo Aldo, con studio in Via De Dominicis, 34 - 60127 - Ancona (AN), email a.gialleonardo@alice.it, PEC aldo.gialleonardo@archiworldpec.it, Tel. 338 4944457, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento con soffitta ubicato a Ancona (AN) - Via G. Bruno n. 2, scala E, piano 2-4
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Saracini n. 44, piano T

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON SOFFITTA UBICATO A ANCONA (AN) - VIA G. BRUNO N. 2, SCALA E, PIANO 2-4

L'immobile oggetto di stima è situato in Via G. Bruno n. 2 nel Comune di Ancona e poiché ricade in zona Stazione è servita da facili collegamenti ai mezzi pubblici oltre alla disponibilità di diverse attività commerciali e servizi essenziali.

L'immobile si trova all'interno della scala E di un complesso immobiliare con due ingressi comuni e corte interna condominiale.

L'appartamento è situato al piano secondo, i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi esterni in PVC e persiane in alluminio. Il riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa ma la caldaia non è funzionante.

L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico. L'appartamento è composto da una zona cucina/pranzo/soggiorno, un piccolo ripostiglio, un bagno e due camere da letto di cui una con balcone. Non è stato possibile visionare l'interno della soffitta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SARACINI N. 44, PIANO T

L'immobile oggetto di stima è situato in Via Saracini nel Comune di Ancona, in zona Stazione, ben servita sia dai trasporti pubblici che da attività commerciali. Si tratta di un magazzino al piano terra di un condominio ed ha due accessi con serranda da via pubblica. Presenta pavimenti e rivestimenti in gres oltre ad una porzione soppalcata ed un bagno che però risultano abusivi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento con soffitta ubicato a Ancona (AN) - Via G. Bruno n. 2, scala E, piano 2-4

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Per maggiori dettagli in merito alla titolarità dell'immobile ed i diritti posti in vendita si veda la nota al paragrafo provenienza ventennale.

CONFINI

L'appartamento si affaccia sulla corte comune e confina con vano scala e altre proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,40 mq	90,50 mq	1	90,50 mq	3,18 m	2
balcone	1,96 mq	1,96 mq	0,25	0,49 mq	0,00 m	2
Soffitta	13,50 mq	17,00 mq	0,33	5,61 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				96,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

I beni non sono comodamente divisibili poiché l'abitazione e la soffitta sono individuati catastalmente con lo stesso subalterno. Si ritiene più appetibile la messa in vendita dell'appartamento con la soffitta di pertinenza. La determinazione della superficie della soffitta è stata individuata su base catastale poiché in sede di sopralluogo non è stata possibile la visione, la proprietà ha indicato come pertinenza una soffitta di altra proprietà.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si vedano visura storica (ALL.8). Si precisa che ad oggi gli immobili risultano intestati ai **** Omissis **** in regime di comunione legale dei beni. **Per maggiori dettagli in merito alla attuale titolarità dell'immobile si veda la nota al paragrafo provenienza ventennale.**

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	222	41	2	A3	5	4,5 vani	93 mq mq	395,09 €	2-4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto è stata modificata la distribuzione di una delle camere con realizzazione di cucina/pranzo/soggiorno e la ex cucina è stata trasformata in camera. E' possibile procedere all'aggiornamento catastale dopo aver sanato le difformità a livello urbanistico attraverso la predisposizione di una pratica DOCFA con un costo stimato in € 750,00 comprensivo di bolli catastali e compenso del tecnico.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile necessita di un intervento di manutenzione sia alle murature per la presenza di infiltrazioni sia agli impianti per il ripristino della funzionalità della caldaia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura del fabbricato è muratura portante, il tetto a falde con manto di copertura in tegole. Le facciate sono intonacate e tinteggiate.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato **** Omissis ****.



Periodo	Proprietà	Atti			
Fino al 07/10/2002	**** Omissis ****	----			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/10/2002 al 25/02/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Salvatore Giuseppe	07/10/2002	70793	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/02/2005 al 18/09/2015	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Salvatore Giuseppe	25/02/2005	73208	15196
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Ancona	09/03/2005	3130	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/09/2015	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Risulta una discordanza nell'indicazione dei soggetti proprietari dell'immobile rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento e sua trascrizione e quanto indicato nella relazione notarile. In riferimento al periodo "dal 18/09/2015" si precisa che in data 18/09/2015 il **** Omissis **** è deceduto e in merito alle attuali quote di proprietà:

- Risulta agli atti che in data 15/09/2021 il Tribunale di Ancona, stante la mancanza agli atti di alcuna dichiarazione di accettazione dell'eredità entro il termine assegnato di sessanta giorni, dichiarava **** Omissis **** decaduta dal diritto di accettare l'eredità del defunto coniuge **** Omissis ****. Pertanto ad oggi **** Omissis **** risulta proprietaria per la quota di 1/2 derivante dalla compravendita atto Notaio Salvatore Giuseppe del 25/02/2005 rep. 73208/15196.

- Risulta da ispezione ipotecaria per soggetto la trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario da parte di **** Omissis **** con trascrizione del 01/10/2018 reg. gen. 18356 reg. part. 12908. Pertanto ad oggi le **** Omissis **** sono proprietarie ognuna per la quota di 1/6. Si precisa che non risulta voltura e ad oggi la visura catastale riporta la quota di proprietà del deceduto padre.

- Non risulta da ispezione ipotecaria per soggetto la trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario da parte di **** Omissis ****. Risulta da verifiche del custode Avv. Lucia Stile c/o il Tribunale di Ancona che la stessa risulta iscritta al n. GR VG 4608/2016 in data 12/09/2016 con inventario compiuto in data 08/02/2017 e registrato in data 17/02/2017. Pertanto ad oggi il **** Omissis **** è proprietario per la quota di 1/6. Si precisa che non risultano trascrizione ne voltura e ad oggi la visura catastale riporta la quota di proprietà del deceduto padre.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 09/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 16/01/2012
Reg. gen. 75 - Reg. part. 689
Quota: 1/1
Importo: € 252.994,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 10/09/2025
Reg. gen. 13940 - Reg. part. 19712
Quota: 1/1

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

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

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, si è appurato che gli oneri di cancellazione sono i seguenti:

- Per tutte le trascrizioni: € 294,00, derivanti da imposta ipotecaria € 200,00, tassa ipotecaria € 35,00, imposta di bollo € 59,00.

- Per ogni ipoteca volontaria: € 35,00 (tassa ipotecaria).

- Per ipoteche giudiziali e legali: imposta ipotecaria pari allo 0,50% dell'importo dell'ipoteca, con minimo € 200,00, oltre imposta di bollo € 59,00 e tassa ipotecaria € 35,00.

Nel caso di vendita all'asta con decreto di trasferimento, l'imposta ipotecaria dello 0,50% viene calcolata sul minore tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'ipoteca iscritta.

Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'importo effettivo degli oneri di cancellazione verrà determinato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio e richiesto all'aggiudicatario.

Per maggiori dettagli in merito alla trascrizione dell'accettazione di eredità con beneficio di inventario da parte dei Sig.ri ** Omissis **** si veda il paragrafo provenienza ventennale.** Si allega copia delle ispezioni sintetiche (ALL.TI 10-12).

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di accesso agli atti c/o il Comune di Ancona non sono stati reperiti atti autorizzativi in merito alla costruzione dell'immobile, si allega comunicazione (ALL.17). Pertanto l'unico documento a cui riferirsi è la planimetria catastale (ALL.5) datata 1977. Dal confronto con lo stato attuale emergono delle difformità relative alla distribuzione di una delle camere con realizzazione di cucina/pranzo/soggiorno e la ex cucina che è stata trasformata in camera. Tali difformità possono essere sanate attraverso la presentazione di una pratica CILA per interventi già realizzati che prevede il pagamento di una sanzione minima di € 1.000,00, più diritti di segreteria pari ad € 20,00 e compenso del tecnico stimato in € 1.000,00 + IVA e cassa previdenza.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE che viene redatto (ALL.19).

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come da comunicazione dell'Amministratore di Condominio del 04/02/2026 e del 05/02/2026 (ALL.20) si rileva che:

- gli **** Omissis **** hanno un debito verso il Condominio di € 12.744,14 come da situazione allegata;
- i millesimi di proprietà generale per la scala E sono pari a 14,74/1000 come da tabella allegata;
- non ci sono spese straordinarie deliberate;
- non risultano cause in corso;
- risultano parti comuni quali cortile interno e due ingressi comuni.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Saracini n. 44, piano T

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Per maggiori dettagli in merito alla titolarità dell'immobile ed i diritti posti in vendita si la nota al paragrafo provenienza ventennale.

CONFINI

Il magazzino confina con altre proprietà e via pubblica.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	81,20 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	4,28 m	T
Totale superficie convenzionale:				92,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si veda visura storica (ALL.9). Si precisa che ad oggi gli immobili risultano intestati ai **** Omissis **** in regime di comunione legale dei beni. **Per maggiori dettagli in merito alla attuale titolarità dell'immobile si veda la nota al paragrafo provenienza ventennale.**

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	244	1	2	C2	9	92 mq	96 mq	247,07 €	T	

Corrispondenza catastale

L'immobile presenta uno stato attuale difforme dal catastale. Tali difformità andranno rimosse (come meglio specificato nel paragrafo regolarità edilizia) e pertanto non sarà necessario procedere alla presentazione della variazione catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile necessita di interventi per la rimozione delle difformità presenti, si veda paragrafo regolarità edilizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura del fabbricato è in cemento armato, solai in laterocemento, la copertura è piana e non praticabile. Le facciate sono intonacate e tinteggiate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta utilizzato **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Fino al 18/12/1986	**** Omissis ****	----			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/1986 al 19/11/2008	**** Omissis ****	atto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mazzola	18/12/1986	25972	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/11/2008 al 18/09/2015	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sabatini Stefano	19/11/2008	47671	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Ancona	15/12/2008	17790	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/09/2015	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Risulta una discordanza nell'indicazione dei soggetti proprietari dell'immobile rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento e sua trascrizione e quanto indicato nella relazione notarile. In

riferimento al periodo "dal 18/09/2015" si precisa che in data 18/09/2015 il **** Omissis **** è deceduto e in merito alle attuali quote di proprietà:

- Risulta agli atti che in data 15/09/2021 il Tribunale di Ancona, stante la mancanza agli atti di alcuna dichiarazione di accettazione dell'eredità entro il termine assegnato di sessanta giorni, dichiarava **** Omissis **** decaduta dal diritto di accettare l'eredità del defunto coniuge **** Omissis ****. Pertanto ad oggi **** Omissis **** risulta proprietaria per la quota di 1/2 derivante dalla compravendita atto Notaio Salvatore Giuseppe del 25/02/2005 rep. 73208/15196.

- Risulta da ispezione ipotecaria per soggetto la trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario da parte di **** Omissis **** con trascrizione del 01/10/2018 reg. gen. 18356 reg. part. 12908. Pertanto ad oggi le **** Omissis **** sono proprietarie ognuna per la quota di 1/6. Si precisa che non risulta voltura e ad oggi la visura catastale riporta la quota di proprietà del deceduto padre.

- Non risulta da ispezione ipotecaria per soggetto la trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario da parte di **** Omissis ****. Risulta da verifiche del custode Avv. Lucia Stile c/o il Tribunale di Ancona che la stessa risulta iscritta al n. GR VG 4608/2016 in data 12/09/2016 con inventario compiuto in data 08/02/2017 e registrato in data 17/02/2017. Pertanto ad oggi il **** Omissis **** è proprietario per la quota di 1/6. Si precisa che non risultano trascrizione ne voltura e ad oggi la visura catastale riporta la quota di proprietà del deceduto padre.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 16/01/2012
Reg. gen. 75 - Reg. part. 689
Quota: 1/1
Importo: € 252.994,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 10/09/2025
Reg. gen. 13940 - Reg. part. 19712
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, si è appurato che gli oneri di cancellazione sono i seguenti:

- Per tutte le trascrizioni: € 294,00, derivanti da imposta ipotecaria € 200,00, tassa ipotecaria € 35,00, imposta di bollo € 59,00.

- Per ogni ipoteca volontaria: € 35,00 (tassa ipotecaria).

- Per ipoteche giudiziali e legali: imposta ipotecaria pari allo 0,50% dell'importo dell'ipoteca, con minimo € 200,00, oltre imposta di bollo € 59,00 e tassa ipotecaria € 35,00.

Nel caso di vendita all'asta con decreto di trasferimento, l'imposta ipotecaria dello 0,50% viene calcolata sul minore tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'ipoteca iscritta.

Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'importo effettivo degli oneri di cancellazione verrà determinato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio e richiesto all'aggiudicatario.

Per maggiori dettagli in merito alla trascrizione dell'accettazione di eredità con beneficio di inventario da parte dei Sig.ri **** Omissis **** si veda nota al paragrafo provenienza ventennale. Si allega copia delle ispezioni sintetiche (ALL.TI 11-12).

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di accesso agli atti c/o il Comune di Ancona risulta che il fabbricato è stato costruito con Concessione Edilizia 179/1952 e rilascio di abitabilità per il piano terra del 30/03/1954.

Lo stato attuale risulta difforme poiché sono state realizzate delle pareti divisorie, un locale bagno e un piccolo soppalco. Tali opere andranno demolite per ripristinare lo stato dei luoghi per un costo stimato in € 3.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non è necessario redigere il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come da comunicazione dell'Amministratore di Condominio del 19/02/2026 (ALL.21) si rileva che:

- il valore millesimale di proprietà dell'unità immobiliare è pari a millesimi 57,08 sull'intero fabbricato (scale civv. 40 e 44) e millesimi 115,65 sulla scala civ. 44;
- le spese annue ordinarie previste per l'esercizio in corso (01/09/2025-31/08/2026) sono pari a complessivi euro 295,15;
- nelle ultime assemblee non sono state deliberati interventi di manutenzione straordinaria;
- non sono presenti debiti per quote straordinarie;
- alla data del 19/02/2026 il debito dell'unità immobiliare è pari ad euro 381,30;
- non sono in corso vertenze legali fatto salvo attività per il recupero di morosità.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Oltre a reperire informazioni presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata effettuata un'analisi di immobili ricadenti all'interno della stessa area o zone limitrofe, aventi caratteristiche dimensionali, architettoniche e strutturali pressoché confrontabili a quello di cui trattasi. Inoltre si sono analizzati i valori di mercato, ad oggi disponibili, relativi al primo semestre 2025 riportati nella banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) redatti a cura dell'Agenzia del Territorio.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento con soffitta ubicato a Ancona (AN) - Via G. Bruno n. 2, scala E, piano 2-4
L'immobile oggetto di stima è situato in Via G. Bruno n. 2 nel Comune di Ancona e poiché ricade in zona Stazione è servita da facili collegamenti ai mezzi pubblici oltre alla disponibilità di diverse attività commerciali e servizi essenziali. L'immobile si trova all'interno della scala E di un complesso immobiliare con due ingressi comuni e corte interna condominiale. L'appartamento è situato al piano secondo, i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi esterni in PVC e persiane in alluminio. Il riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa ma la caldaia non è funzionante. L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico. L'appartamento è composto da una zona cucina/pranzo/soggiorno, un piccolo ripostiglio, un bagno e due camere da letto di cui una con balcone. Non è stato possibile visionare l'interno della soffitta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 222, Sub. 41, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 90.804,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancona (AN) - Via G. Bruno n. 2, scala E, piano 2-4	96,60 mq	940,00 €/mq	€ 90.804,00	100,00%	€ 90.804,00
Valore di stima:					€ 90.804,00

Valore di stima: € 90.804,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
pratica edilizia	2.020,00	€
pratica catastale	750,00	€
insoluti condominio	12.744,00	€

Valore finale di stima: € 75.290,00 che si arrotonda ad € 75.300,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Saracini n. 44, piano T
L'immobile oggetto di stima è situato in Via Saracini nel Comune di Ancona, in zona Stazione, ben servita sia dai trasporti pubblici che da attività commerciali. Si tratta di un magazzino al piano terra di un condominio ed ha due accessi con serranda da via pubblica. Presenta pavimenti e rivestimenti in gres oltre ad una porzione soppalcata ed un bagno che però risultano abusivi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 244, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 52.440,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Ancona (AN) - Via Saracini n. 44, piano T	92,00 mq	570,00 €/mq	€ 52.440,00	100,00%	€ 52.440,00
Valore di stima:					€ 52.440,00

Valore di stima: € 52.440,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
demolizione abusi	3.000,00	€
isolati condominio	381,00	€

Valore finale di stima: € 49.059,00 che si arrotonda ad € 49.000,00

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 12/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gialleonardo Aldo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Atto di provenienza LOTTO 1
- ✓ N° 2 - Atto di provenienza LOTTO 2
- ✓ N° 3 Estratto di mappa LOTTO 1
- ✓ N° 4 Estratto di mappa LOTTO 2
- ✓ N° 5 Planimetria catastale LOTTO 1
- ✓ N° 6 Planimetria catastale LOTTO 2
- ✓ N° 7 - Elaborato planimetrico LOTTO 2
- ✓ N° 8 - Visura storica LOTTO 1
- ✓ N° 9 - Visura storica LOTTO 2
- ✓ N° 10 - Ispezione sintetica LOTTO 1
- ✓ N° 11 - Ispezione sintetica LOTTO 2
- ✓ N° 12 - Ispezione ipotecaria per soggetto



- ✓ N° 13 - Documentazione fotografica LOTTO 1
- ✓ N° 14 - Documentazione fotografica LOTTO 2
- ✓ N° 15 - Planimetria stato attuale e superfici LOTTO 1
- ✓ N° 16 - Planimetria stato attuale e superfici LOTTO 2
- ✓ N° 17 - Comunicazione Comune di Ancona LOTTO 1
- ✓ N° 18 - Pratiche edilizie/abitabilità LOTTO 2
- ✓ N° 19 - APE LOTTO 1
- ✓ N° 20 - Comunicazione amministratore LOTTO 1
- ✓ N° 21 - Comunicazione amministratore LOTTO 2



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento con soffitta ubicato a Ancona (AN) - Via G. Bruno n. 2, scala E, piano 2-4
L'immobile oggetto di stima è situato in Via G. Bruno n. 2 nel Comune di Ancona e poiché ricade in zona Stazione è servita da facili collegamenti ai mezzi pubblici oltre alla disponibilità di diverse attività commerciali e servizi essenziali. L'immobile si trova all'interno della scala E di un complesso immobiliare con due ingressi comuni e corte interna condominiale. L'appartamento è situato al piano secondo, i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi esterni in PVC e persiane in alluminio. Il riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa ma la caldaia non è funzionante. L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico. L'appartamento è composto da una zona cucina/pranzo/soggiorno, un piccolo ripostiglio, un bagno e due camere da letto di cui una con balcone. Non è stato possibile visionare l'interno della soffitta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 222, Sub. 41, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 75.300,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Saracini n. 44, piano T
L'immobile oggetto di stima è situato in Via Saracini nel Comune di Ancona, in zona Stazione, ben servita sia dai trasporti pubblici che da attività commerciali. Si tratta di un magazzino al piano terra di un condominio ed ha due accessi con serranda da via pubblica. Presenta pavimenti e rivestimenti in gres oltre ad una porzione soppalcata ed un bagno che però risultano abusivi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 244, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 49.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 176/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.300,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Via G. Bruno n. 2, scala E, piano 2-4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento con soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 222, Sub. 41, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	96,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile necessita di un intervento di manutenzione sia alle murature per la presenza di infiltrazioni sia agli impianti per il ripristino della funzionalità della caldaia.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è situato in Via G. Bruno n. 2 nel Comune di Ancona e poiché ricade in zona Stazione è servita da facili collegamenti ai mezzi pubblici oltre alla disponibilità di diverse attività commerciali e servizi essenziali. L'immobile si trova all'interno della scala E di un complesso immobiliare con due ingressi comuni e corte interna condominiale. L'appartamento è situato al piano secondo, i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi esterni in PVC e persiane in alluminio. Il riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa ma la caldaia non è funzionante. L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico. L'appartamento è composto da una zona cucina/pranzo/soggiorno, un piccolo ripostiglio, un bagno e due camere da letto di cui una con balcone. Non è stato possibile visionare l'interno della soffitta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.000,00

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Via Saracini n. 44, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 244, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	92,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile necessita di interventi per la rimozione delle difformità presenti, si veda paragrafo regolarità edilizia.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è situato in Via Saracini nel Comune di Ancona, in zona Stazione, ben servita sia dai trasporti pubblici che da attività commerciali. Si tratta di un magazzino al piano terra di un condominio ed ha due accessi con serranda da via pubblica. Presenta pavimenti e rivestimenti in gres oltre ad una porzione soppalcata ed un bagno che però risultano abusivi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		