



DOTT. ING. MASSIMO GAMBUTI
JESI (AN) VIA S. PIETRO MARTIRE N° 26
TEL. 0731/200571 CELL. 347/3888292
C.F. GMBMSM60L13D451D
P.IVA 01141870426



TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gambuti Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 197/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Bene 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	14
Bene 2	15
Descrizione	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità	16
Confini	16
Consistenza	16
Dati Catastali	17
Stato conservativo	18
Parti Comuni	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	20

Vincoli od oneri condominiali	ASTE GIUDIZIARIE®	20
Stima / Formazione lotti.....	ASTE GIUDIZIARIE®	21
Bene 1		21
Bene 2		22



In data 14/10/2025, il sottoscritto Ing. Gambuti Massimo, con studio in Via San Pietro Martire, 26 - 60035 - Jesi (AN), email ing.gambuti@gmail.com, PEC massimo.gambuti@ingpec.eu, Tel. 0731 200 571, Fax 0731 200 571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

• **LOTTO UNICO**

articolato nei due seguenti Beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ancona (AN) - Via Sappanico, 144, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Sappanico, 144



BENE 1



- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ancona (AN) - Via Sappanico, 144, piano T-1

DESCRIZIONE

Abitazione ai piani terra e primo con ingresso dalla via pubblica tramite ampia corte esclusiva, composta al piano terra da: n° 2 locali pranzo con angolo cucina, n° 1 soggiorno, n° 2 bagni, n° 1 disimpegno nella zona notte, n° 3 camere di cui una con bagno. Il piano primo, raggiungibile sia tramite una scala interna che una scala esterna, è composto da n° 2 camere, un soggiorno ed un bagno con disimpegno. L'immobile é un edificio isolato, ubicato in una zona agricola nella Frazione Sappanico del Comune di Ancona.

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

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)

Il regime patrimoniale dell'esecutato è stato accertato tramite Certificato Anagrafico di Stato civile richiesto al Comune di residenza.

L'esecutato risulta **** Omissis ****.

CONFINI

L'immobile confina con le particelle 30 e 25 del foglio catastale 107.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Abitazione	138,21 mq	185,46 mq	1	185,46 mq	3,00 m	T
Abitazione	66,15 mq	86,28 mq	1	86,28 mq	3,50 m	1
Corte esclusiva	185,46 mq	185,46 mq	0,10	18,55 mq		T
Corte esclusiva (parte eccedente)	1744,54 mq	1744,54 mq	0,02	34,89 mq		T
Totale superficie convenzionale:				325,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				325,18 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è già diviso in due zone separate con ingressi indipendenti: la prima comprende parte del piano terra ed il piano primo, collegati da una scala interna ed una esterna; la seconda zona comprende la restante parte del piano terra. Tutti gli impianti sono però in comune.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/1995 al 17/06/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 27 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 1930 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 17/06/1997 al 08/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 107, Part. 27, Sub. 2-3-4, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3
Dal 08/09/2010 al 29/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 107, Part. 27, Sub. 2-3-4, Zc. 3 Categoria A3
Dal 29/05/2012 al 22/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 107, Part. 27, Sub. 5, Zc. 3 Categoria A3 Cl.6, Cons. 11 Superficie catastale 318 mq Rendita € 1.022,58 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	104	27	5	3	A3	6	11 vani	318 mq	1022,58 €	T-1	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi della documentazione agli atti e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrato che la planimetria catastale NON CORRISPONDE allo stato dei luoghi. In particolare risultano le seguenti difformità:

DIFFORMITA' INTERNE AL PIANO TERRA

- 1) All'interno del bagno in camera è stato realizzato un tramezzo, senza porta, che lo divide in due ambienti: nel primo c'è solo la vasca, nel secondo ci sono lavabo, vaso igienico e bidet;
- 2) Una camera è stata divisa in due camerette tramite la realizzazione di un tramezzo;
- 3) Non è presente il disimpegno prima di entrare nel bagno con accesso dalla zona giorno;
- 4) Non è presente la porta che mette in comunicazione il soggiorno con la cucina, ma in un angolo del soggiorno è presente una seconda zona cucina: con questa modifica si sono create due unità immobiliari distinte;
- 5) Il tramezzo che divide i due bagni in realtà è una parete portante;
- 6) Le altezze interne della parte dell'edificio ricostruita ad un solo livello, misurate al di sotto del tavolato, sono leggermente diverse: l'altezza minima è 2.70 m, invece di 2.50 m, mentre l'altezza al di sotto della linea di colmo è pari a 3.20 m, invece di 3.50 m;
- 7) Le misure interne dei locali sono inferiori a quelle riportate nella planimetria agli atti.

DIFFORMITA' INTERNE AL PIANO PRIMO

- 8) I due locali che dovevano essere adibiti a studio, in realtà sono due camere;
- 9) Non è presente una porta di accesso a ciascuna delle due camere, ma è stato realizzato un disimpegno, di altezza pari a 2.40 m, che consente l'accesso alle due camere;
- 10) Il locale pranzo in realtà è un soggiorno, in quanto la cucina è stata spostata al piano terra;
- 11) Il tramezzo che divide il bagno dal disimpegno in realtà è una parete portante;
- 12) Le altezze interne di soggiorno e camere, misurate al di sotto del tavolato, sono leggermente diverse: l'altezza minima è 2.73 m, invece di 2.95 m, mentre l'altezza al di sotto della linea di colmo è invariata pari a 4.21 m;
- 13) Le altezze interne del bagno, misurate al di sotto del tavolato, sono leggermente diverse: l'altezza minima è 2.40 m, invece di 2.25 m, mentre l'altezza massima è pari a 2.53 m, invece di 2.70 m;
- 14) Le misure interne dei locali sono inferiori a quelle riportate negli elaborati nella planimetria agli atti.

DIFFORMITA' ESTERNE

- 15) In aderenza al fabbricato è stato realizzato un locale tecnico con pareti in muratura e copertura in legno, con misure interne pari a m 1.07x1.52 ed altezza interna variabile da m 2.70 a 2.47.

Sulla corte esterna sono presenti anche una baracca in legno adibita a magazzino, e sei box per ricovero cani che non necessitano di aggiornamento catastale in quanto dovranno essere demoliti perchè abusivi.

E' presente anche una piccola casetta prefabbricata in legno, che non necessita di accatastamento.

L'aggiornamento catastale dovrà essere eseguito sia al Catasto Terreni per regolarizzare il locale tecnico, che al Catasto Fabbricati per aggiornare la planimetria agli atti.

Le spese tecniche per l'aggiornamento catastale sono stimate in € 2.000,00 IVA, Cassa di Previdenza e diritti

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, completamente ristrutturato nel 2013, si presenta in uno stato conservativo buono e non necessita di manutenzione, ad eccezione dell'impianto termico, per il quale l'ultimo controllo tecnico e di manutenzione periodica dell'efficienza energetica è stato eseguito in data 26/11/2015.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e non è dotato di parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è costituito da un unico edificio con struttura portante in muratura, e solai in legno, che si eleva in parte su un livello ed in parte su due livelli.

La porzione di edificio di recente ricostruzione ha un solo livello mansardato, con altezze interne utili che vanno da 2.70 m a 3.20 m.

La porzione di edificio di remota edificazione, che è stata oggetto di ristrutturazione, ha altezza utile interna minima pari a 2.70 m al piano terra, mentre il piano primo, a cui si accede sia dall'interno con una scala di acciaio e legno che dall'esterno con una scala in muratura, ha altezza interna utile variabile da 2.73 m a 4.21 m.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento, alimentato da pompa di calore da 16 kW di potenza, posta all'esterno, e serbatoio di accumulo da 500 litri, posto nel vano tecnico esterno.

Sulla copertura sono inoltre presenti n. 40 pannelli fotovoltaici, per una potenza totale di 9.60 kW.

L'impianto elettrico dei locali è realizzato sottotraccia ed è costituito da due circuiti distinti, uno per l'illuminazione ed uno per gli elettrodomestici: è presente un quadro di distribuzione contenente l'interruttore generale ed uno per ogni circuito.

Sono presenti quattro bagni: tre al piano terra ed uno al piano primo. Il primo bagno è situato all'interno di una camera ed è diviso in due ambienti: nel primo c'è solo la vasca, nel secondo si trovano lavabo, bidet e vaso igienico.

Il secondo bagno ha accesso dalla zona giorno ed è privo del disimpegno: esso è dotato di vaso igienico, bidet, doccia e lavabo.

Il terzo bagno si trova lateralmente alla cucina del piano terra: nel primo ambiente è presente una vasca, mentre nel secondo si trovano lavabo, bidet e vaso igienico.

Il quarto bagno è ubicato al piano primo: nel primo ambiente si trova la doccia, mentre in quello successivo sono presenti vaso igienico, bidet e lavabo.

In tutti i bagni, in corrispondenza dei sanitari, le pareti sono rivestite da mattonelle in ceramica.

L'immobile è dotato di due cucine, entrambe con lavello, fornello ad induzione e cappa aspirante; le pareti sono

rivestite da mattonelle in ceramica.

Al piano terra le camere ed il soggiorno sono pavimentati con parquet, mentre gli altri locali sono pavimentati in gres porcellanato.

Il piano primo è tutto pavimentato con parquet, ad eccezione del bagno, in gres porcellanato.

I tramezzi sono in laterizio forato. I locali interni sono tutti tinteggiati. Gli infissi interni sono in legno tamburato e laccati colore bianco. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in alluminio con vetro-camera e persiane anch'esse in alluminio.

La corte esclusiva è in parte pavimentata con piastrelle di laterizio ed in parte sistemata a giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come da certificati anagrafici rilasciati dal Comune di Ancona, l'immobile risulta occupato dal debitore e dai signori: **** Omissis **** e dal signor **** Omissis **** in virtù di contratto di affitto agricolo del **** Omissis **** con durata ventennale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/1995 al 08/09/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Poeti Francesco Paolo	03/11/1995	80963	21220
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 08/09/2010	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Bucci Guido	08/09/2010			65876	20916
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a ANCONA il 13/09/2010
 Reg. gen. 19871 - Reg. part. 4648
 Quota: 1/1
 Importo: € 600.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
 Trascritto a ANCONA il 06/03/2025
 Reg. gen. 4551 - Reg. part. 3105
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
 Trascritto a ANCONA il 30/09/2025
 Reg. gen. 21280 - Reg. part. 14977
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

L'immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 107 Particella 27 Subalterno 5, oggetto di pignoramento, risulta generato dalla fusione delle particelle individuate al Foglio 107 Particella 27 subalterni 1, 2, 3, 4, pratica n. AN0091773 del 29/05/2012, come da visura catastale storica allegata.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ancona l'immobile appartiene alla zona territoriale omogenea E.

PRG-Zonizzazione: Emergenze geologiche e botaniche (art. 77 NTA)

PRG-Zonizzazione: Emergenze Botaniche da recuperare (art. 78 NTA)

Perimetri di tutela: Paesaggio agrario storico (art. 80 NTA)

L'edificio è censito e classificato B2 "edifici rurali storici pesantemente alterati".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di accesso agli atti risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) prot. n° 66112 del 19/07/2010 (risanamento conservativo edificio rurale storico e recupero dell'annesso);
- Comunicazione Inizio Attività (C.I.A.) prot. n° 39371 del 02/05/2012 allegata al prot. n° 53286 del 12/06/2012 (installazione impianto fotovoltaico);
- Variante con comunicazione inizio lavori (C.I.A.) prot. N° 58335 del 19/06/2013;
- Procedimento di Certificazione di Agibilità n° 122 prot. N° 59994 del 26/06/2013, che si intende attestata per silenzio assenso, ai sensi dell'art. 25 comma 4 del DPR 380/01.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale luoghi, confrontato con le piante allegate alle pratiche edilizie, risultano le seguenti difformità:

DIFFORMITA' INTERNE AL PIANO TERRA

- 1) All'interno del bagno in camera è stato realizzato un tramezzo, senza porta, che lo divide in due ambienti: nel primo c'è solo la vasca, nel secondo ci sono lavabo, vaso igienico e bidet;
- 2) Una camera è stata divisa in due camerette tramite la realizzazione di un tramezzo;
- 3) Non è presente il disimpegno prima di entrare nel bagno con accesso dalla zona giorno;
- 4) Non è presente la porta che mette in comunicazione il soggiorno con la cucina, ma in un angolo del soggiorno è presente una seconda zona cucina: con questa modifica si sono create due unità immobiliari distinte;
- 5) Il tramezzo che divide i due bagni in realtà è una parete portante;
- 6) Le altezze interne della parte dell'edificio ricostruita ad un solo livello, misurate al di sotto del tavolato, sono leggermente diverse: l'altezza minima è 2.70 m, invece di 2.50 m, mentre l'altezza al di sotto della linea di colmo è pari a 3.20 m, invece di 3.50 m;
- 7) Le misure interne dei locali sono inferiori a quelle riportate negli elaborati grafici autorizzati.

DIFFORMITA' INTERNE AL PIANO PRIMO

- 8) I due locali che dovevano essere adibiti a studio, in realtà sono due camere;
- 9) Non è presente una porta di accesso a ciascuna delle due camere, ma è stato realizzato un disimpegno, di altezza pari a 2.40 m, che consente l'accesso alle due camere;
- 10) Il locale pranzo in realtà è un soggiorno, in quanto la cucina è stata spostata al piano terra;
- 11) Il tramezzo che divide il bagno dal disimpegno in realtà è una parete portante;
- 12) Le altezze interne di soggiorno e camere, misurate al di sotto del tavolato, sono leggermente diverse: l'altezza minima è 2.73 m, invece di 2.95 m, mentre l'altezza al di sotto della linea di colmo è invariata pari a 4.21 m;
- 13) Le altezze interne del bagno, misurate al di sotto del tavolato, sono leggermente diverse: l'altezza minima è 2.40 m, invece di 2.25 m, mentre l'altezza massima è pari a 2.53 m, invece di 2.70 m;
- 14) Le misure interne dei locali sono inferiori a quelle riportate negli elaborati grafici autorizzati.

DIFFORMITA' ESTERNE

- 15) In aderenza al fabbricato è stato realizzato un locale tecnico con pareti in muratura e copertura in legno, con misure interne pari a m 1.07x1.52 ed altezza interna variabile da m 2.70 a 2.47;
- 16) Il muro di contenimento in calcestruzzo armato che sostiene la strada di accesso, posta in posizione sopraelevata rispetto al fabbricato ha conformazione leggermente diversa, più aderente al fabbricato;
- 17) Sulla corte esterna è presente una baracca in legno adibita a magazzino, con misure esterne pari a m 2.90 x 9.10 ed altezza media di circa 2.50 m;



18) Sulla corte esterna, al di sopra di una piattaforma in calcestruzzo, è stata realizzata una zona adibita a ricovero cani, costituita da n° 6 box, ciascuno con recinto indipendente; i box sono in pannelli sandwich con altezza massima pari a 1.60 m, mentre il recinto, con struttura metallica, ha altezza di 1.90 m

19) Sulla corte esterna è presente una piccola casetta prefabbricata in legno adibita a deposito attrezzi, con superficie di circa 9 mq, appoggiata sopra il terreno, senza l'esecuzione di opere edili.

Da colloqui intercorsi con l'Ufficio Tecnico del Comune di Ancona risulta che tutte le difformità sono sanabili, in parte ai sensi dell'art. 34-bis (tolleranze costruttive) ed in parte ai sensi dell'art. 36-bis (accertamento di conformità per parziali difformità) del D.P.R. 380/2001, ad eccezione delle difformità 17) baracca in legno e 18) ricovero cani, che non sono sanabili perchè nuove costruzioni in zona agricola e dovranno essere demolite. La difformità 19) invece rientra nell'attività edilizia libera e non necessita di autorizzazioni.

La sanatoria dovrà essere presentata anche alla Regione Marche (ex Genio Civile) per le difformità strutturali.

I costi per la sanatoria sono i seguenti:

- Sanzione amministrativa pari a € 1.032,00.
- Diritti di segreteria per la sanatoria, da corrispondere al Comune di Ancona, pari a € 55,00;
- Diritti di istruttoria, da corrispondere alla Regione Marche, pari a € 500,00;
- Marche da bollo, da corrispondere alla Regione Marche, pari a € 32,00.

Dovrà inoltre essere realizzato il disimpegno mancante prima del bagno al piano terra (difformità 3).

Per la realizzazione dell'opera dovrà essere presentata una apposita pratica edilizia, per la quale è necessario corrispondere al Comune di Ancona € 20,00 per diritti di segreteria.

I costi per l'esecuzione del disimpegno ammontano a € 1.500,00 IVA compresa.

I costi per la demolizione delle difformità non sanabili ammontano a € 17.000,00 IVA compresa.

Le spese tecniche per le attività sopra esposte ammontano a € 8.000,00 IVA e Cassa di Previdenza compresi.

L'importo totale dei costi per regolarizzazione edilizia è pari a € 28.139,00

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

L'immobile oggetto di pignoramento rientra fra quelli per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06. Poiché la certificazione energetica reperita a seguito di accesso agli atti è scaduta per decorrenza decennale, si è provveduto all'espletamento della pratica. Si allega copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) depositato presso i competenti uffici della Regione Marche, da cui risulta che l'immobile rientra nella classe energetica A4.

Dall'esame della documentazione acquisita nel sopralluogo sull'immobile, è emerso che l'ultimo controllo tecnico e di manutenzione periodica dell'efficienza energetica è stato eseguito in data 26/11/2015. Pertanto l'impianto in oggetto risulta non a norma per mancata esecuzione dei controlli obbligatori successivi al 2015.

Pertanto all'APE è stato allegato il libretto d'impianto ma non i controlli periodici aggiornati.

Si precisa che questa modalità operativa è stata disposta dal Giudice in risposta all'istanza depositata dal custode giudiziario il 12/12/2025 sulle procedure da seguire per i controlli periodici sull'impianto termico, in quanto la non conformità impiantistica costituisce elemento non ostativo alla vendita esecutiva.



I costi per l'esecuzione del controllo periodico dell'impianto termico ammontano a € 180,00.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





BENE 2



- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Sappanico, 144

DESCRIZIONE

Appezamenti di terreno della superficie complessiva di mq 38990.
I terreni circondano l'edificio e la sua corte esclusiva descritti con bene n° 1, e sono ubicati in una zona agricola nella Frazione Sappanico del Comune di Ancona.

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

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)

Il regime patrimoniale dell'esecutato è stato accertato tramite Certificato Anagrafico di Stato civile richiesto al Comune di residenza.

L'esecutato risulta **** Omissis ****.

CONFINI

I terreni confinano con le particelle 155, 363 e 367 del foglio catastale 89, e con le particelle 33, 337, 35 del foglio 107.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo (foglio 107 particella 25)	3320,00 mq	3320,00 mq	1	3320,00 mq	0,00 m	

Terreno agricolo (foglio 107 particella 28)	4350,00 mq	4350,00 mq	1	4350,00 mq	0,00 m
terreno agricolo (foglio 107 particella 30A)	19000,00 mq	19000,00 mq	1	19000,00 mq	0,00 m
Terreno agricolo (foglio 107 particella 30B)	300,00 mq	300,00 mq	1	300,00 mq	0,00 m
Terreno agricolo (foglio 107 particella 31)	4010,00 mq	4010,00 mq	1	4010,00 mq	0,00 m
Terreno agricolo (foglio 107 particella 32)	180,00 mq	180,00 mq	1	180,00 mq	0,00 m
Terreno agricolo (foglio 89 particella 161)	5370,00 mq	5370,00 mq	1	5370,00 mq	0,00 m
Terreno agricolo (foglio 89 particella 162)	2460,00 mq	2460,00 mq	1	2460,00 mq	0,00 m
Totale superficie convenzionale:				38990,00 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				38990,00 mq	

DATI CATASTALI

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
107	25				Incolto produttivo	U	33 20 mq	0,34 €	0,17 €	
107	28				Incolto produttivo	U	43 50 mq	0,45 €	0,22 €	
107	30		A		Seminativo	04	1 90 00 mq	53,97 €	78,5 €	
107	30		B		Vigneto	02	03 00 mq	2,79 €	1,7 €	
107	31				Incolto produttivo	U	40 10 mq	0,41 €	0,21 €	
107	32				Incolto produttivo	U	01 80 mq	0,41 €	0,01 €	
89	161				Seminativo	04	53 70 mq	15,25 €	22,19 €	
89	162				Incolto produttivo	U	24 60 mq	0,25 €	0,13 €	

Corrispondenza catastale

La conformità catastale non è stata verificata, in quanto, in risposta a specifica istanza, il Giudice ha disposto di omettere l'accesso ai terreni, a causa dell'eccessiva onerosità dell'attività necessaria a consentire l'accesso.

STATO CONSERVATIVO

I terreni, ubicati lungo un pendio di media pendenza, risultano incolti ed abbandonati da diverso tempo.

PARTI COMUNI

Gli immobili non sono dotati di parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I terreni, ubicati lungo un pendio di forte pendenza, risultano incolti ed abbandonati da diverso tempo.

Durante il sopralluogo, a causa della natura impervia del pendio ed al suo stato di abbandono, non è stato possibile visionare i terreni, non riuscendo quindi a stabilire la loro esatta individuazione, individuarne i confini e verificare le colture.

In risposta a specifica istanza, il Giudice ha disposto di omettere l'accesso ai terreni, a causa dell'eccessiva onerosità dell'attività necessaria a consentire l'accesso.

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato, i terreni non sono edificabili.

STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni risultano locati dall'esecutato al signor **** Omissis **** in virtù un contratto di affitto agricolo del 11/11/2015, registrato ad Ancona il 10/12/2015, con durata ventennale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/1995 al 08/09/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Poeti Francesco Paolo	03/11/1995	80963	21220
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/09/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bucci Guido	08/09/2010	65876	20916
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 13/09/2010
Reg. gen. 19871 - Reg. part. 4648
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ANCONA il 06/03/2025
Reg. gen. 4551 - Reg. part. 3105
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ANCONA il 30/09/2025
Reg. gen. 21280 - Reg. part. 14977

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Come descritto nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica, secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ancona i terreni appartengono alla zona territoriale omogenea E.

PRG-Perimetri di tutela: Paesaggio agrario storico (art. 80 NTA) - per tutte le particelle

Zonizzazione: Emergenze geologiche e botaniche (art. 77 NTA) - solo per le particelle 25-28-30-31 del foglio 107

PRG-Zonizzazione: Emergenze Botaniche da recuperare (art. 78 NTA) - solo per le particelle 28-30-31-32 del foglio 107 e 161-162 del foglio 89.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non risultano pratiche pratiche edilizie per i terreni in oggetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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.

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

BENE 1

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ancona (AN) - Via Sappanico, 144, piano T-1
 Abitazione ai piani terra e primo con ingresso dalla via pubblica tramite ampia corte esclusiva, composta al piano terra da: n° 2 locali pranzo con angolo cucina, n° 1 soggiorno, n° 2 bagni, n° 1 disimpegno nella zona notte, n° 3 camere di cui una con bagno. Il piano primo, raggiungibile sia tramite una scala interna che una scala esterna, è composto da n° 2 camere, un soggiorno ed un bagno con disimpegno. L'immobile é un edificio isolato, ubicato in una zona agricola nella Frazione Sappanico del Comune di Ancona.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 27, Sub. 5, Zc. 3, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 390.216,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ancona (AN) - Via Sappanico, 144, piano T-1	325,18 mq	1.200,00 €/mq	€ 390.216,00	100,00%	€ 390.216,00
Valore di stima:					€ 390.216,00

Valore di stima: € 390.216,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per la regolarizzazione catastale	2.000,00	€

Oneri per la regolarizzazione edilizia	28.139,00	€
Oneri per il controllo periodico dell'impianto termico	180,00	€

Valore finale di stima: € 359.897,00

BENE 2

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Sappanico, 144
Apezzamenti di terreno della superficie complessiva di mq 38990. I terreni circondano l'edificio e la sua corte esclusiva descritti con bene n° 1, e sono ubicati in una zona agricola nella Frazione Sappanico del Comune di Ancona.

Identificati al catasto Terreni:

- Fg. 107, Part. 25, Qualità Incolto produttivo
- Fg. 107, Part. 28, Qualità Incolto produttivo
- Fg. 107, Part. 30, Porz. A, Qualità Seminativo
- Fg. 107, Part. 30, Porz. B, Qualità Vigneto
- Fg. 107, Part. 31, Qualità Incolto produttivo
- Fg. 107, Part. 32, Qualità Incolto produttivo
- Fg. 89, Part. 161, Qualità Seminativo
- Fg. 89, Part. 162, Qualità Incolto produttivo

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

Valore di stima del bene: € 64.284,81

La stima viene eseguita moltiplicando le superfici catastali per i Valori Agricoli Medi desunti dalla Tabella approvata dalla Commissione provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione di Ancona per l'anno 2025, come da Decreto del Dirigente del Settore Urbanistica, Paesaggio ed Edilizia Residenziale Pubblica del 23/04/2025 n. 33 della Regione Marche, pubblicato nel B.U.R. n. 39 del 01/05/2025.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Ancona (AN) - Via Sappanico, 144	38990,00 mq	€ 64.284,81	100,00%	€ 64.284,81
Valore di stima:				€ 64.284,81

DATI CATASTALI	SUP. (mq)	QUALITA'	€/ha	VALORE
Foglio 107 particella 25	3320	incolto prod.	€ 3.987,00	€ 1.323,68
Foglio 107 particella 28	4350	incolto prod.	€ 3.987,00	€ 1.734,35
Foglio 107 particella 30 A	19000	seminativo	€ 23.560,00	€ 44.764,00
Foglio 107 particella 30 B	300	vigneto	€ 38.657,00	€ 1.159,71
Foglio 107 particella 31	4010	incolto prod.	€ 3.987,00	€ 1.598,79
Foglio 107 particella 32	180	incolto prod.	€ 3.987,00	€ 71,77
Foglio 89 particella 161	5370	seminativo	€ 23.560,00	€ 12.651,72
Foglio 89 particella 162	2460	incolto prod.	€ 3.987,00	€ 980,80

 Valore di stima: € 64.284,81



Valore finale di stima: € 64.284,81

Il valore finale di stima per il LOTTO UNICO è dato dalla somma dei due beni di cui è composto:

€ (359.897,00 + € 64.284,81) = € 424.181,81





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.

Jesi, li 22/01/2026





L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gambuti Massimo















 23 di 24



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato di destinazione urbanistica BENE 2
- ✓ Pratiche edilizie
- ✓ Documentazione fotografica BENE 1
- ✓ Documentazione fotografica BENE 2
- ✓ Planimetria catastale BENE 1
- ✓ Estratto di mappa catastale BENE 2
- ✓ Visura catastale BENE 1
- ✓ Visure catastali BENE 2
- ✓ Ispezione ipotecaria BENE 1
- ✓ Ispezione ipotecaria BENE 2
- ✓ Avvisi di ricevimento raccomandate/PEC inizio operazioni peritali
- ✓ Ricevute avvenuta consegna perizia alle parti
- ✓ Attestato di Prestazione Energetica BENE 1
- ✓ Certificati anagrafici
- ✓ Contratto di affitto agricolo