

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Biondini Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 2/2026 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto 1	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
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	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	13
Lotto 1	13

All'udienza del 18/02/2026, il sottoscritto Geom. Biondini Paolo, con studio in Via Camillo Benso Conte di Cavour, 3 - 60015 - Falconara Marittima (AN), email edilservice.pb@gmail.com, PEC p.biondini@pecgeometrian.it, Tel. 071 9162090, Fax 071 9162090, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/03/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - VIA ZACCHILLI n 13/D, piano 2 (Coord. Geografiche: 43.3287 - 12.8990)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - VIA ZACCHILLI n 13/D, piano PT (Coord. Geografiche: 43.3287 - 12.8990)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - VIA ZACCHILLI n 13/D, piano 2

DESCRIZIONE

APPARTAMENTO POSIZIONATO IN ZONA SEMICENTRALE (ZONA PIANO) AL 2° PIANO IN UNA PALAZZINA CHE COMPRENDE ALTRE TRE U.I. CHE NON RIENTRANO NEL COMPENDIO IMMOBILIARE ESECUTATO. L'APPARTAMENTO, CHE DISPONE ANCHE DI UN TERRAZZO, RISULTA BEN SERVITO DA SERVIZI PUBBLICI CON PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO.

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.

Vedere Relazione Notarile del Dott. Vincenzo Calderini attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari depositati.

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)

CONFINI

Nord: corte di proprietà, strada pubblica
Est: corte di proprietà, altro edificio residenziale
Sud: corte di proprietà, altro edificio residenziale
Ovest: corte di proprietà, altro edificio residenziale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,41 mq	145,84 mq	1	145,84 mq	2,97 m	2
Terrazza	15,42 mq	15,42 mq	0,22	3,39 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				149,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				149,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è sito al secondo piano di una palazzina residenziale costituita da n 4 unità abitative, ed è dotato di un terrazzo a cui si accede dal locale soggiorno.

Fa parte della proprietà esecutata anche un locale garage al piano terra della palazzina.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 13/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 154, Part. 435, Sub. 10 Categoria A2 Cl.8, Cons. 7,5 Superficie catastale 160 mq Rendita € 832,79 Piano 2

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	
	154	435	10		A2	8	7,5	160 mq	832,79 €	2		

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

PRECISAZIONI

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabriano si sono ricercate le pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Ancona, sono state acquisite la visura catastale e la planimetria, mentre le iscrizioni e le trascrizioni sono state acquisite così come riportato nella Relazione Notarile del Dott. Vincenzo Calderini.

PATTI

Per quanto riguarda eventuali vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene, si fa presente che:

- non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono domande giudiziali;
- non vi sono convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- non sono noti altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitù d'uso, abitazione, ecc.);
- alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

L'impianto termico, destinato al riscaldamento degli ambienti ed alla produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari dell'appartamento, è autonomo con caldaia murale a metano.

L'impianto di riscaldamento, l'impianto idrico-sanitario e l'impianto elettrico di cui è dotato l'immobile sono in buono stato di manutenzione, compatibile con il grado di utilizzo.

Le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, idrico-sanitario e termico non sono state reperite. La certificazione energetica ai sensi del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. (Attestato di Prestazione Energetica) per l'immobile è stata redatta in data 11.06.2026, ed è allegata. La relativa pratica è stata appositamente redatta nell'ambito dell'espletamento dell'incarico ricevuto dal Tribunale.

Non sono visibili danni strutturali importanti né macchie di umidità. Le finiture sono decorose e ben mantenute.

La palazzina in cui il bene pignorato si inserisce è in discreto stato manutentivo, conformemente agli altri immobili affaccianti lungo la via.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono relative al vano scala interno, ascensore e alla corte intorno alla palazzina comprensiva di spazi di manovra.

Gli impianti acqua/luce/gas sono autonomi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Non si segnale l'esistenza di servitù che gravino sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di immobile ad uso abitativo sito al piano secondo di una palazzina ubicata in area residenziale semicentrale della città di Fabriano.

La palazzina si affaccia su strada pubblica e su corte privata.

L'accesso all'immobile pignorato è da vano scala interno condominiale della palazzina.

Nel contesto urbano sono presenti esercizi commerciali e di pubblica utilità. Il parcheggio è a raso su pubblica via e su corte interna privata; la zona è servita da collegamenti e trasporti pubblici cittadini.

La costruzione, che si eleva a tre piani fuori terra più mansarda, si presenta in discreto stato di manutenzione. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato; i solai sono in latero cemento. I paramenti esterni sono parte intonacati e parte rivesti in laterizio.

La corte esterna è pavimentata

Fa parte della proprietà esecutata anche un locale autorimessa al piano terra della palazzina.

Il portone di accesso all'appartamento è di tipo antisfondamento. Le porte interne sono in legno; le finestre e le porte-finestre in legno e vetro doppio sono protette da tapparelle in pvc.

Nell'appartamento sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento e l'impianto idrico-sanitario.

L'altezza interna dell'immobile è di 2.97 mt.

L'appartamento pignorato è costituito da: ingresso/corridoio, soggiorno con terrazzo, cucina, 2 bagni e 3 camere.

La pavimentazione è in parquet nelle camere ed in ceramica nei restanti locali; bagni e cucina presentano piastrelle in ceramica anche di rivestimento delle pareti.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; nella zona giorno sono rivestite in tessuto.

I termosifoni sono in alluminio.

Il terrazzo coperto ha parapetto in acciaio e pavimentazione in marmettoni.

Il vano scala condominiale presenta pavimentazione in marmo e ringhiera in acciaio.

Ingresso: 7.56 mq

Disimpegno: 8.27 mq

Cucina: 12.77 mq

Soggiorno/pranzo: 42.00 mq

Terrazzo: 15.42 mq
Camere: 10.77 mq, 11.61 mq, 20.54 mq
Bagni: 6.24 mq, 5.23 mq

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/1991 al 16/01/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Ottoni	19/02/1991	70622	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	26/02/1991	3952	3124
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega atto di provenienza del bene.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Ancona il 28/02/1991
Reg. gen. 4081 - Reg. part. 511
Importo: € 90.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 45.000,00
Rogante: OTTONI MARIO
N° repertorio: 70681
Note: Annotazione n. 2575 del 10/10/1991 (EROGAZIONE A SALDO)
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Ancona il 25/03/2014
Reg. gen. 8872 - Reg. part. 4391
Importo: € 270.000,00
Capitale: € 150.000,00
Note: Comunicazione n. 2386 del 28/11/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2017. Cancellazione totale eseguita in data 29/11/2017
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Ancona il 08/06/2017
Reg. gen. 10717 - Reg. part. 1768
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Data: 05/06/2017
N° repertorio: 10587
N° raccolta: 5601

- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a Ancona il 26/02/1991
Reg. gen. 3952 - Reg. part. 3124
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Ancona il 16/01/2026
Reg. gen. 687 - Reg. part. 500
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Corte D'appello Di Ancona del 30 dicembre 2025 repertorio n. 5664 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ancona in data 16 gennaio 2026 al numero generale 687 e al numero particolare 500 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a.

Gli oneri di cancellazione sono pari a:

- cancellazione ipoteca volontaria: imposta di bollo € 35,00
- cancellazione ipoteca giudiziale: tassa ipotecaria € 59,00 + imposta di bollo € 35,00 + imposta ipotecaria 0.5% della somma iscritta (imp. minima pari a € 200,00)
- cancellazione verbale di pignoramento: imposta ipotecaria € 200,00 + tassa ipotecaria € 59,00 + imposta di bollo € 35,00

NORMATIVA URBANISTICA

Regolamento Edilizio Comunale adottato con atto consiliare n 94 del 30.05.1989 ed approvato con DPGR n 3461 del 24.05.1989, aggiornato con DCC n 143 del 10.11.2005.

NTA di PRG approvate con DCC n 26 del 30.05.2024

L'immobile ricade in zona B2 - Zona residenziale semintensiva

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Dall'Accesso agli Atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabriano sono state acquisite le seguenti informazioni:

- licenza edilizia n 4708 del 18.09.1974
- sanatoria ai sensi della L 47/85, prot n 14968 del 18.03.1986
- certificato di collaudo Genio Civile n 4010 del 16.05.1975
- abitabilità del 04.12.1980
- concessione n 27464 del 23.07.1991 per modifiche interne, dei prospetti e parziale cambio di destinazione d'uso

Si allegano elaborati grafici relativi all'ultimo progetto approvato.

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.



Esiste corrispondenza tra lo stato di luoghi ed il progetto allegato all'autorizzazione.



La certificazione energetica ai sensi del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. (Attestato di Prestazione Energetica) per l'immobile è stata redatta in data 11.06.2026, ed è allegata. La relativa pratica è stata appositamente redatta nell'ambito dell'espletamento dell'incarico ricevuto dal Tribunale



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Le unità immobiliari della palazzina non sono organizzate in condominio, pertanto non sono presenti vincoli o oneri condominiali di alcun tipo.



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.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - VIA ZACCHILLI n 13/D, piano 2
APPARTAMENTO POSIZIONATO IN ZONA SEMICENTRALE (ZONA PIANO) AL 2° PIANO IN UNA PALAZZINA CHE COMPRENDE ALTRE TRE U.I. CHE NON RIENTRANO NEL COMPENDIO IMMOBILIARE ESECUTATO. L'APPARTAMENTO, CHE DISPONE ANCHE DI UN TERRAZZO, RISULTA BEN SERVITO DA SERVIZI PUBBLICI CON PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 154, Part. 435, Sub. 10, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 115.653,25

Come base di partenza sono stati assunti i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate. Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

Nel caso in esame, per abitazioni civili in normale stato conservativo, si desumono valori di mercato compresi tra i 600,00 €/mq e 900,00 €/mq di superficie lorda. Per l'immobile in oggetto si assume il valore di 775,00 €/mq (comparabile con il valore medio di 732,00 €/mq indicato dal Borsino Immobiliare per immobili di fascia media) in considerazione dello stato di manutenzione e della posizione geografica-economica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fabriano (AN) - VIA ZACCHILLI n 13/D, piano 2	149,23 mq	775,00 €/mq	€ 115.653,25	100,00%	€ 115.653,25
Valore di stima:					€ 115.653,25

Valore di stima: € 115.653,25

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	2.653,25	€

Valore finale di stima: € 113.000,00

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.

Falconara Marittima, li 11/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Biondini Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto compravendita
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - documentazione edilizia e urbanistica
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - documentazione catastale
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - ricevute avviso inizio operazioni peritali
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE Attestazione Prestazione Energetica
- ✓ N° 1 Altri allegati - ricevute invio perizia alle parti
- ✓ N° 1 Altri allegati - visure ipotecarie

