

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sampaolesi Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 208/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli ed oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9

All'udienza del 25/11/2025, il sottoscritto Geom. Sampaolesi Roberto, con studio in Via Chiaravalle, 7 - 60126 - Ancona (AN), email geom.sampaolesi@libero.it, PEC geom.sampaolesi@pec.it, Tel. 3386004383, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Viale Pietro Serafini N. 4, piano 3° e 4° (Coord. Geografiche: 43.339347, 12.900799)

DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione inserita in edificio condominiale composto da più unità immobiliari ad uso residenziale e commerciale.

Detta unità immobiliare è ubicata al piano terzo ed è composta da ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, N. 2 camere, N. 1 bagno ed un balcone mentre al piano quarto (sottotetto) è ubicata la soffitta ad uso esclusivo.

Sono presenti altri locali ad uso comune sia al piano quarto che al piano primo interrato mentre non risultano presenti aree scoperte né di uso comune né di uso esclusivo.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Viale Pietro Serafini N. 4, piano 3° e 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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'abitazione confina vano scale, Viale Martiri della Libertà, Viale Pietro Serafini, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	61,32 mq	1	61,32 mq	2,82 m	Terzo
Soffitta	0,00 mq	12,90 mq	0,18	2,32 mq	1,60 m	Quarto
Balcone coperto	0,00 mq	3,12 mq	0,30	0,94 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				64,58 mq		
Incidenza condominiale:				6,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/04/1985 al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. G, Fg. 4, Part. 128, Sub. 5 Categoria A3
Dal 30/06/1987 al 02/04/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. G, Fg. 4, Part. 128, Sub. 5 Categoria A3
Dal 30/09/1989 al 29/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 120, Part. 128, Sub. 5 Categoria A3
Dal 30/08/1993 al 11/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 120, Part. 128, Sub. 5 Categoria A3

Dal 12/12/2000 al 27/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 120, Part. 128, Sub. 5 Categoria A3
Dal 28/03/2003 al 29/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 120, Part. 128, Sub. 5 Categoria A3
Dal 30/10/2006 al 02/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 120, Part. 128, Sub. 5 Categoria A3 Cl.7, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 62 mq Rendita € 482,89 Piano S1 - 3 - 4

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
	120	128	5		A3	7	5,5 vani	62 mq	482,89 €	S1 - 3 - 4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria depositata al catasto non è conforme allo stato di fatto in quanto sussistono delle difformità nella distribuzione interna e nella errata indicazione dell' altezza.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all' art. 567, secondo comma, c.p.c..

PATTI

Come dichiarato dal Sig. **** Omissis **** l' unità immobiliare è occupata da lui e dal proprio nucleo familiare.

STATO CONSERVATIVO

L' unità immobiliare in esame nonchè l' intero edificio risultano in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Oltre alle parti comuni come normalmente dette nonchè come espressamente specificato all' art. 2 dell' atto di compravendita stipulato in data 39/10/2006 dal Notaio Massimo PAGLIARECCI, l' unità immobiliare ha diritto:

- alla piena proprietà pari complessivamente alla metà indivisa per il locale lavatoio al piano quarto;
- alla piena proprietà pari complessivamente a un terzo indiviso per i locali cantina al piano interrato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l' esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L' edificio risulta costruito tra gli anni 1953 e 1955, ha struttura portante in C.A., solai in latero cemento, tamponature in muratura, copertura in parte con tetto a falde inclinate (sempre con solai in latero-cemento) con sovrastanti tegole in laterizio ed in parte a terrazzo praticabile mentre le pareti esterne risultano tinteggiate e, nel suo complesso, risulta in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Inoltre, dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che l' unità immobiliare è posta al piano terzo (abitazione) e al piano quarto (soffitta) oltre a locali comuni posti al piano quarto (lavatoio) e al piano interrato (locali cantina) ed hanno accesso dal vano scala condominiale che risulta privo di ascensore.

L' abitazione è composta da ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, N. 2 camere, N. 1 bagno (la pavimentazione del bagno risulta rialzata di 10 cm. rispetto alla restante pavimentazione) ed un balcone.

Per quanto riguarda le finiture e gli impianti si precisa che:

- le pavimentazioni interne sono tutte in ceramica;
- le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica mentre le restanti pareti ed i soffitti risultano tutti tinteggiati;
- alla base delle pareti tinteggiate è applicato zoccolino battiscopa in legno;
- l' accesso all' unità immobiliare avviene tramite portoncino in legno tamburato ad un anta mentre le porte interne sono sempre in legno tamburato;
- gli infissi ed i serramenti esterni sono costituiti da finestre in alluminio color argento munite di vetro semplice e tapparelle avvolgibili in materiale plastico;
- l' impianto elettrico è del tipo sotto traccia;
- l' impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con termosifoni in alluminio e tubazioni sotto traccia ed è alimentato da caldaia a gas metano ubicata nella cucina (è presente termostato ambiente posto nell' ingresso/corridoio);
- la produzione dell' acqua calda sanitaria è assicurata dalla stessa caldaia che alimenta l' impianto di riscaldamento e la distribuzione avviene con tubazioni sotto traccia.

I locali accessori e comuni risultano, sostanzialmente, al grezzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come dichiarato dal Sig. **** Omissis ****, l'unità immobiliare è occupata da lui e dal proprio nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/2003 al 29/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAGLIARECCI Massimo	28/03/2003	39525	5936
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona	01/04/2003	7069	4462
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2006	**** Omissis ****	Fabiano	04/04/2003	234	1V
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAGLIARECCI Massimo	30/10/2006	59529	9807
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona	02/11/2006	28133	16515
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Fabiano	30/10/2006	1054	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 04/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca colontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 02/11/2006
Reg. gen. 28134 - Reg. part. 6675
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 110.000,00

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Ancona il 27/04/2011
Reg. gen. 8641 - Reg. part. 5371
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Ancona il 21/10/2025
Reg. gen. 23218 - Reg. part. 16408
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, come risulta dal P.R.G., ricade in "ZONA B2 - ZONE RESIDENZIALI SEMINTENSIVE" ed è normato dall' Art. 15.2 delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dall' accesso agli atti esperito presso il Comune di Fabriano e stata reperita la seguente documentazione urbanistica:

- Autorizzazione per sopraelevare il fabbricato per abitazione sito al Viale Serafini in Fabriano Prot. n. 7834 del 21/02/1955 (presso gli archivi del Comune di Fabriano non è stata trovata l' autorizzazione alla costruzione del 03/02/1953);
- Autorizzazione di Abitabilità N° 386 rilasciata dal Sindaco di Fabriano in data 26/08/1955;
- Accordo per sanatoria di opere edilizie consistenti in "REALIZZAZIONE DI UN LOCALE INTERRATO ADIBITO A CANTINA" rilasciato dal Sindaco di Fabriano in data 21/12/1990;
- Concessione Edilizia N° 23377 rilasciata dal Comune di Fabriano in data 27/04/1999 per modifica prospetti

ed autorizzazione edilizia per opere di restauro e risanamento conservativo;

- Autorizzazione di Variante N° 33824 (1° Variante) alla C.E. N° 23377 del 27/04/1999 rilasciato dal Comune di Fabriano in data 13/12/1999;

- Autorizzazione di Variante N° 4600 (2° Variante) alla C.E. N° 23377 del 27/04/1999 rilasciato dal Comune di Fabriano in data 24/02/2000;

- Dichiarazione di raggiunta abitabilità ed agibilità rilasciata in data 15/03/2000.

La documentazione di cui sopra viene allegata alla presente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per quanto potuto constatare in fase di sopralluogo, esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione (Autorizzazione di Variante N° 4600 (2° Variante) alla C.E. N° 23377 del 27/04/1999 rilasciato dal Comune di Fabriano in data 24/02/2000)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Come dichiarato dall' esecutato, non vi è amministratore del condominio e non sono presenti le tabelle millesimali.

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Viale Pietro Serafini N. 4, piano 3° e 4°
Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione inserita in edificio condominiale composto da più unità immobiliari ad uso residenziale e commerciale. Detta unità immobiliare è ubicata al piano terzo ed è composta da ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, N. 2 camere, N. 1 bagno ed un balcone mentre al piano quarto (sottotetto) è ubicata la soffitta ad uso esclusivo. Sono presenti altri locali ad uso comune sia al piano quarto che al piano primo interrato mentre non risultano presenti aree scoperte né di uso comune né di uso esclusivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 120, Part. 128, Sub. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 45.177,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fabriano (AN) - Viale Pietro Serafini N. 4, piano 3° e 4°	68,45 mq	660,00 €/mq	€ 45.177,00	100,00%	€ 45.177,00
Valore di stima:					€ 45.177,00

Valore di stima: € 45.177,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Aggiornamento planimetria catastale	1.100,00	€

Valore finale di stima: € 44.077,00

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del Lotto, il metodo di stima adottato dallo scrivente è quello denominato MCA (Market Comparison Approach), ove possibile, tenendo altresì conto delle quotazioni immobiliari (II semestre - Anno 2024) emanate dall' Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare e, naturalmente, il tutto rapportato alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' unità immobiliare oggetto di stima.

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 05/05/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Sampaolesi Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita Notaio PAGLIARECCI Dott. Massimo del 28/03/2003;
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di compravendita Notaio PAGLIARECCI Dott. Massimo del 30/10/2006;
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica Catasto Fabbricati Bene N° 1 (Fg. 120 - particella 128 - sub. 5);
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale;
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Fg. 120 - particella 128 - sub. 5);
- ✓ N° 6 Foto - Documentazione fotografica;
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezione - Elenco sintetico delle formalità (Foglio 120 - Particella 128 - sub. 5);
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezione - Nota di iscrizione del 02/11/2006 - R.G. n. 28134 - R.P. n. 6675;
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione - Nota di trascrizione del 27/04/2011 - R.G. n. 8641 - R.P. n. 5371;
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezione - Nota di trascrizione del 21/10/2025 - R.G. n. 23218 - R.P. n. 16408;
- ✓ N° 11 Altri allegati - Autorizzazione rilasciata dal Sindaco di Fabriano in data 21/02/1955;
- ✓ N° 12 Certificato di agibilità / abitabilità - Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco di Fabriano in data 26/08/1955;
- ✓ N° 13 Altri allegati - Accordo per sanatoria di opere edilizie rilasciato dal Sindaco di Fabriano in data 21/12/1990;
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - Concessione Edilizia N° 23377 rilasciata dal Comune di Fabriano in data 27/04/1999;
- ✓ N° 15 Altri allegati - Autorizzazione di Variante N° 33824 (1° Variante) alla C.E. N° 23377 del 27/04/1999 rilasciato dal Comune di Fabriano in data 13/12/1999;
- ✓ N° 16 Altri allegati - Autorizzazione di Variante N° 4600 (2° Variante) alla C.E. N° 23377 del 27/04/1999 rilasciato dal Comune di Fabriano in data 24/02/2000;
- ✓ N° 17 Altri allegati - Dichiarazione di raggiunta abitabilità ed agibilità rilasciata in data 15/03/2000;
- ✓ N° 18 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica abitazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®