

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lombardi Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 215/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ancona (AN) - Via Cesano n. 10, 60126	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 215/2025 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12

All'udienza del 10/11/2025, il sottoscritto Geom. Lombardi Federico, con studio in Corso Matteotti, 57 - 60033 - Chiaravalle (AN), email geom.lombardifede@libero.it, PEC federico.lombardi@geopec.it, Tel. 333 3980294, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ancona (AN) - Via Cesano n. 10, 60126

Villetta singola monofamiliare, libera sui quattro lati, composta da un appartamento disposto al piano terra con annesso sottotetto e piano seminterrato composto da cantina con autorimessa. Completano l'immobile un giardino perimetrale recintato.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ancona (AN) - Via Cesano n. 10, 60126

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

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

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

CONFINI

L'immobile confina con Via Cesano, proprietà **** Omissis **** (mappale 264), proprietà **** Omissis **** (mappale 268) e proprietà **** Omissis **** (mappale 1132).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	153,00 mq	179,00 mq	1	179,00 mq	0,00 m	
Loggia	7,00 mq	7,00 mq	0,40	2,80 mq	0,00 m	
Cantina	44,00 mq	53,00 mq	0,50	26,50 mq	0,00 m	
Cortile	740,00 mq	740,00 mq	0,05	37,00 mq	0,00 m	
Box	17,00 mq	20,00 mq	0,5	10,00 mq	0,00 m	
Sottotetto	153,00 mq	179,00 mq	0,20	35,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				291,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				291,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	265	3		A7	5	10,5	208 mq	1355,7 €	S1-T	
	28	265	2		C6	2		22 mq	106,91 €	S1	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo, è stata riscontrata la presenza di due vani non rappresentati in planimetria posti al piano seminterrato. In particolare è stata realizzata una cantina, accessibile dalla taverna, di superficie pari a circa 26.00 mq. Inoltre in adiacenza al garage, con ingresso dallo stesso, è stato utilizzato il previsto vano tecnico, come ripostiglio e centrale termica.

PRECISAZIONI

Al piano seminterrato dell'immobile oggetto di esecuzione sono stati realizzati due vani non autorizzati con atti edilizi reperiti. Dette superfici risultano sanabili ma comunque in alternativa è possibile ripristinare lo stato autorizzato. A tal riguardo vedere il paragrafo sulla regolarità edilizia.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, in via generale, si presenta in buone condizioni di manutenzione, i proprietari esecutati riferiscono che l'immobile necessita di manutenzione e in particolare la caldaia è da sostituire e alcune persiane andrebbero rifatte. Inoltre si nota un leggero abbassamento del terreno in prossimità del vialetto esterno in adiacenza all'immobile, tale problematica è da ricondursi alla costipazione del terreno di riporto a seguito della costruzione, infatti da una consultazione della cartografia PAI Marche, l'area dell'immobile si trova all'esterno dell'area di frana.

PARTI COMUNI

Trattandosi di una tipologia edilizia di villetta monofamiliare, non sono presenti parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è del tipo a struttura intelaiata in c.a. realizzato nei primi anni 90 con fondazione su pali. Si eleva su tre piani, seminterrato non abitativo, piano terra ad uso abitazione e sottotetto a soffitta accessibile da botola interna.

Esternamente la finitura delle facciate è mattoncino faccia-vista, lo stato di conservazione è buono. La costruzione risulta realizzata negli anni dal 1990 (anno del rilascio permesso) al 1994 (anno di rilascio agibilità).

Al piano terra, e distribuito per tutto il piano, si trova la parte abitativa, zona giorno composta da salone e cucina separata, e da cui si accede, per mezzo di pochi gradini, ad uno studio e alla zona notte, composta da tre camere e due bagni. E' presente un balcone coperto.

Al piano superiore è presente un sottotetto accessibile da botola.

Il piano seminterrato, accessibile anche dall'abitazione, ospita una taverna, un bagno, una cantina, ed un garage. Le finiture sono di buon livello e originali dell'epoca di costruzione.

Gli impianti tecnologici sono presenti.

Esternamente è presente una corte, in parte pavimentata e in parte a giardino, recintata e accessibile per mezzo di cancello pedonale e cancello carrabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA CESANO N. 10, 60126

Alla data di sopralluogo, il sottoscritto ha accertato che l'immobile è occupato, oltre che dagli esecutati, anche dal figlio, dalla nuora e dai due nipoti minori. Inoltre, in data 18/07/2025, è stato stipulato contratto d'affitto, della durata di anni 20, in favore della nuora degli esecutati, con canone annuo pari a 6.600 €.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 02/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 14/10/2005
Reg. gen. 25050 - Reg. part. 6461
Importo: € 800.000,00
Rogante: Notaio Salvatore
Data: 13/10/2005
N° repertorio: 164732
N° raccolta: 17119
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 27/01/2007
Reg. gen. 2761 - Reg. part. 460
Importo: € 120.000,00

ASTE GIUDIZIARIE
Rogante: Notaio Olmi
Data: 25/01/2007
N° repertorio: 274
N° raccolta: 182

ASTE GIUDIZIARIE®

- **Ingiunzione fiscale** derivante da Ingiunzione fiscale
Iscritto a Ancona il 26/02/2024
Reg. gen. 3809 - Reg. part. 498
Importo: € 86.150,64
Rogante: Ancona Entrate s.r.l.
Data: 26/02/2024
- **Ipoteca di rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a ancona il 06/10/2025
Reg. gen. 21909 - Reg. part. 3635
Importo: € 800.000,00
Note: RINNOVO DELL'IPOTECA ISCRITTA IL 14-10-2005 REGISTRO PARTICOLARE 6461 E REGISTRO GENERALE 25050

ASTE GIUDIZIARIE®
Trascrizioni

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- **Atto tra vivi**
Trascritto a Ancona il 14/07/1995
Reg. gen. 11605 - Reg. part. 7941
- **Locazione ultranovennale**
Trascritto a Senigallia il 22/07/2025
Reg. gen. 16307 - Reg. part. 11573
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Ancona il 13/10/2025
Reg. gen. 22475 - Reg. part. 15889

ASTE GIUDIZIARIE®
NORMATIVA URBANISTICA

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

L'edificio ricade all'interno della zona di espansione denominata "lottizzazione Nuovo Borghetto".

REGOLARITÀ EDILIZIA

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'edificio è stato edificato in forza di Concessione Edilizia N. 1/1990 a cui ha fatto seguito variante Concessione Edilizia 3/1993 e ulteriore variante prot. 3820 del 30/03/1994. L'edificio è stato dichiarato abitabile il 09/02/1995 con certificato prot. 6199/996-014.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

Allo stato attuale, esistono due vani non autorizzati rispetto sopradette concessioni edilizie. si tratta di un vano cantina, realizzato in adiacenza alla taverna, chiaramente edificato in fase di realizzazione dell'edificio trovandosi sotto l'abitazione, e un ulteriore vano in adiacenza al garage. Le superfici sono rispettivamente mq 26 e mq. 10. Si segnala che il vano più piccolo, viene riportato sugli elaborati progettuali architettonici depositati in comune, ma senza destinazione, mentre nel progetto architettonico allegato al deposito strutturale appare come terrapieno ospitante una bocca di lupo.

L'intervento di sanatoria edilizia, da un confronto con l'u.t.c. del Comune di Ancona, appare ricadere nell'Art. 36-bis del DPR 380 con un costo tecnico stimato in € 4.000,00 circa oltre alla sanzione che verrà determinata dall'Agenzia delle entrate Territorio, l'intervento di sanatoria sismica invece si stima avere un costo pari ad € 4500,00 circa.

In alternativa alla sanatoria è possibile ripristinare lo stato autorizzato per un importo stimato in via preliminare in € 7000,00 oltre al costo della sanatoria sismica comunque necessaria.

Infine, alla data del sopralluogo si è riscontrato un uso del piano seminterrato improprio consistente nella realizzazione di camera da letto e zona pluriuso rispettivamente nei vani destinati a cantina e autorimessa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ancona (AN) - Via Cesano n. 10, 60126
Villetta singola monofamiliare, libera sui quattro lati, composta da un appartamento disposto al piano terra con annesso sottotetto e piano seminterrato composto da cantina con autorimessa. Completano l'immobile un giardino perimetrale recintato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 265, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 28, Part. 265, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 422.000,00
Di seguito si procede a due differenti metodologie di stima, una per comparazione e una in base alla capitalizzazione dei redditi, il valore medio ricavato dalle due metodologie sarà il più probabile valore

di mercato del bene.

Si ritiene opportuno, ai fini della stima, non considerare la superficie abusiva ne tantomeno le spese di sanatoria poichè entrambi i valori si equivalgono, pertanto verrà conteggiata solo la superficie regolare ed autorizzata.

STIMA PER COMPARAZIONE:

Per attribuire un valore unitario di mercato sono state svolte indagini conoscitive del territorio attraverso operatori economici della zona, professionisti tecnici, riviste di settore, banca dati agenzia delle entrate (OMI) ecc... In conseguenza si ritiene congruo attribuire un valore unitario di mercato pari ad € 1.650,00 / mq.

Pertanto mq. 291.10 x € 1.650,00 = € 480.315,00

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI:

Canone mensile medio di affitto: € 1300,00 x 12 = € 15.600,00

A detrarre tasse e spese nella misura del 30% = € 10.920,00

Al tasso di capitalizzazione del 3% si ottiene € 10.920,00 : 0.03 = € 364.000,00

Mediando i due valori si ottiene un valore complessivo di € 422.157,50 che si intende arrotondare in € 422.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ancona (AN) - Via Cesano n. 10, 60126	291,10 mq	1.449,67 €/mq	€ 422.000,00	100,00%	€ 422.000,00
				Valore di stima:	€ 422.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sull'immobile è stato stipulato un contratto di locazione registrato in data 22/07/2025, di durata ventennale, in favore della nuora dei soggetti eseguiti.

L'immobile presenta due vani non autorizzati e descritti nel paragrafo della regolarità edilizia.

Infine, alla data del sopralluogo si è riscontrato un uso del piano seminterrato improprio consistente nella realizzazione di camera da letto e zona pluriuso rispettivamente nei vani destinati a cantina e autorimessa.

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lombardi Federico



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ancona (AN) - Via Cesano n. 10, 60126
Villetta singola monofamiliare, libera sui quattro lati, composta da un appartamento disposto al piano terra con annesso sottotetto e piano seminterrato composto da cantina con autorimessa. Completano l'immobile un giardino perimetrale recintato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 265, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 28, Part. 265, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade all'interno della zona di espansione denominata "lottizzazione Nuovo Borghetto".

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Via Cesano n. 10, 60126		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 265, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 28, Part. 265, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	291,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile, in via generale, si presenta in buone condizioni di manutenzione, i proprietari eseguiti riferiscono che l'immobile necessita di manutenzione e in particolare la caldaia è da sostituire e alcune persiane andrebbero rifatte. Inoltre si nota un leggero abbassamento del terreno in prossimità del vialetto esterno in adiacenza all'immobile, tale problematica è da ricondursi alla costipazione del terreno di riporto a seguito della costruzione, infatti da una consultazione della cartografia PAI Marche, l'area dell'immobile si trova all'esterno dell'area di frana.		
Descrizione:	Villetta singola monofamiliare, libera sui quattro lati, composta da un appartamento disposto al piano terra con annesso sottotetto e piano seminterrato composto da cantina con autorimessa. Completano l'immobile un giardino perimetrale recintato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data di sopralluogo, il sottoscritto ha accertato che l'immobile è occupato, oltre che dagli eseguiti, anche dal figlio, dalla nuora e dai due nipoti minori. Inoltre, in data 18/07/2025, è stato stipulato contratto d'affitto, della durata di anni 20, in favore della nuora degli eseguiti, con canone annuo pari a 6.600 €.		