

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Perini Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 219/2025 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
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 219/2025 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 89.956,25	12

All'udienza del 16/01/2026, il sottoscritto Geom. Perini Marco, con studio in Via Brodolini, 26/C - 60030 - Serra de' Conti (AN), email info@perinimarco.it, PEC marco.perini1@geopec.it, Tel. 340 6118976, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia 604, piano 2 (Coord. Geografiche: 43.6313229531144, 13.394256688538363)

Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo di un condominio composto da 29 unità immobiliari, con affaccio su una delle vie principali della città, a pochi passi dalla stazione ferroviaria, e in zona fornita di tutti i servizi raggiungibili a piedi. Antistante il fabbricato è presente il cavalcavia ferroviario "Tramontana 4" che permette l'accesso alla spiaggia.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia 604, piano 2

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

Il condominio dov'è situato l'appartamento confina su due lati con un altro condominio e su un lato con la strada statale Flaminia.
L'accesso pedonale è posto direttamente su via Flaminia.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	110,00 mq	1	114,00 mq	296,00 m	2
Balcone	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	2
Balcone	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				116,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,25 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1986 al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 1, Part. 1725, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6.5 Piano 2
Dal 30/09/1989 al 24/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1725, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6.5 Piano 2
Dal 24/11/1997 al 16/04/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1725, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6.5 Piano 2
Dal 05/02/2008 al 14/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1725, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6.5 Superficie catastale 112 mq Rendita € 82.246,00 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1725	8	2	A2	4	6.5	112 mq	822,46 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'atto del sopralluogo si è accertato che sono presenti piccole difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. In modo particolare nella planimetria presente agli atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, depositata in data 13/07/1963 non sono correttamente riportate alcune partizioni interne e non risultano rappresentate le emergenze di pilastri interni e colonne di scarico. Dette difformità non modificano la rendita catastale. Risulta inoltre una pratica edilizia del 1997 per cui non è stato prodotto l'aggiornamento catastale. Per l'adeguamento della planimetria va presentata idonea variazione congiuntamente alla regolarizzazione delle opere in difformità, in quanto sono presenti irregolarità di livello urbanistico per cui si rimanda al relativo capitolo.

STATO CONSERVATIVO

Appartamento in buono stato di manutenzione non si evidenziano particolari lavori da eseguire, abitabile sin da subito. Il condominio, benchè l'epoca di costruzione sia anteriore al 1967, si mantiene in buono stato generale.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in questione ha in comune con le altre unità il lastrico solare in copertura ed un lavatoio posti al sesto piano, ed un locale caldaia al piano interrato. Tutti i piani sono collegati da scala ed ascensore comune accessibili direttamente dall'ingresso posto al piano terra su via Flaminia.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato e solai a travetti prefabbricati con tamponature in muratura. Le finiture delle parti condominiali sono tipiche dell'epoca di costruzione della struttura (1960). L'altezza media degli ambienti è di mt 3,00. Le rifiniture dell'appartamento sono le seguenti:
-pavimenti: gres porcellanato;

-tramezzatura interna: laterizio rifinito ad intonaco e tinteggiata con alcuni tramezzi aggiunti in epoca più recente in cartongesso;
 -serramenti interni: legno e legno-vetro;
 -serramenti esterni: finestre di diverse tipologie sostituite in più tempi, alcune in legno con vetro singolo altre in alluminio doppio vetro. Le tapparelle avvolgibili sono alcune in legno ed altre in pvc.
 I locali sono dotati di impianto elettrico ed idrico; l'impianto riscaldamento è a radiatori in alluminio con caldaia a condensazione posta nel balcone con affaccio sul cortile interno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/09/1986 al 24/11/1997	**** Omissis ****	Voltura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/09/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede Senigallia (AN)	25/02/1986	51	
		Atto di compravendita			
Dal 24/11/1997 al 16/04/1998	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Olmi Giuseppe	24/11/1997	126008	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/11/1997	17967	12018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 05/02/2008 al 21/05/2026	**** Omissis ****	UR sede di Ancona	15/12/1997	4002	
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massei Andrea	05/02/2008	8824/6065	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			06/02/2008	3196	1928
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 03/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
 Iscritto a Ancona il 29/04/2022
 Reg. gen. 10321 - Reg. part. 1418
 Importo: € 89.428,86
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 44.714,43
 Rogante: Agenzia delle entrate-Riscossione
 Data: 28/04/2022

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Ancona il 14/10/2025
 Reg. gen. 22616 - Reg. part. 1569
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Con la vendita giudiziaria saranno cancellate le iscrizioni e trascrizioni di cui ai precedenti punti. In relazione ai costi attualmente risultano essere i seguenti:

- € 294,00 per tutte le trascrizioni;
- € 35,00 per le ipoteche volontarie;
- € 294,00 per ipoteche giudiziali più 0,50% sul prezzo di aggiudicazione

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nell'ambito territoriale SAT A1, zona ZUR1 come da relativa tavola del vigente P.R.G. del Comune di Falconara .

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito della ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Falconara Marittima non è stata reperita la pratica edilizia con cui è stato costruito lo stabile. Relativamente all'immobile oggetto della presente è stata ritrovata una relazione tecnica di asseveramento depositata con prot.36680 del 17/12/1997 per la realizzazione, da parte del precedente proprietario, di opere di manutenzione straordinaria e modifica della distribuzione interna.

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.

Il mancato ritrovamento della pratica di costruzione dello stabile non permette di stabilire con esattezza se l'immobile sia legittimo o meno. Per la ricostruzione dello stato legittimo dell'appartamento si provvede a raffrontare lo stato dei luoghi con la prima planimetria catastale datata 13/07/1963. Si precisa che la pratica edilizia presentata nel 1997 non ha prodotto l'aggiornamento catastale. Risulta realizzato un vano ad uso camera senza permessi di cui va prevista la rimozione ed il ripristino previo smontaggio della struttura in cartongesso.

Il balcone con affaccio sul cortile interno risulta chiuso sui tre lati con un infisso in alluminio simile a quello delle finestre rendendo l'intervento un aumento di volume a tutti gli effetti. Detto intervento con la normativa attuale è ammissibile in edilizia libera solo mediante l'installazione di Ve.Pa. (vetrate panoramiche) ovvero

vetri temperati a pacchetto o scorrevoli, prive di profili verticali. Pertanto alla luce di quanto descritto, al fine di ripristinare la conformità dell'immobile previsto lo smontaggio dell'infisso.

Risulta inoltre realizzato un controsoffitto in cartongesso sul locale ingresso con altezza dal piano di calpestio di 250cm di cui non si trova riscontro nelle pratiche. Lo stesso risulta sanabile previa verifica statica ai sensi della DGR1396/2025.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

All'immobile in oggetto risultano assegnate le seguenti quote:

- millesimi proprietà generale: 83,00/1000
- millesimi scale: 81,00/1000
- millesimi ascensore: 81,00/1000

In base alla media degli ultimi 3 anni, alla proprietà vengono addebitati circa 800/820 euro annui per le spese fisse di gestione o manutenzione.

Per il periodo dal 01/06/2025 al 31/05/2026 la proprietà è debitrice di euro 620,58 euro, per l'anno precedente 2024/2025 invece il debito è di euro 1672,16.

Alla data del 27/02/2026 non risultano spese straordinarie già deliberate e cause in essere che coinvolgono il condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia 604, piano 2
Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo di un condominio composto da 29 unità immobiliari, con affaccio su una delle vie principali della città, a pochi passi dalla stazione ferroviaria, e in zona fornita di tutti i servizi raggiungibili a piedi. Antistante il fabbricato è presente il cavalcavia ferroviario 'Tramontana 4' che permette l'accesso alla spiaggia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1725, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 95.906,25
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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia 604, piano 2	116,25 mq	825,00 €/mq	€ 95.906,25	100,00%	€ 95.906,25
Valore di stima:					€ 95.906,25

Valore di stima: € 95.906,25

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione divisori e controsoffitto in cartongesso per ripristino dello stato autorizzato	3.500,00	€
Rimozione e smaltimento infisso su balcone	1.500,00	€
Aggiornamento catastale come da pratica del 17/12/1997	950,00	€

Valore finale di stima: € 89.956,25

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.

Serra de' Conti, li 27/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Perini Marco

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia 604, piano 2
Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo di un condominio composto da 29 unità immobiliari, con affaccio su una delle vie principali della città, a pochi passi dalla stazione ferroviaria, e in zona fornita di tutti i servizi raggiungibili a piedi. Antistante il fabbricato è presente il cavalcavia ferroviario 'Tramontana 4' che permette l'accesso alla spiaggia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1725, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nell'ambito territoriale SAT A1, zona ZUR1 come da relativa tavola del vigente P.R.G. del Comune di Falconara .

Prezzo base d'asta: € 89.956,25



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 219/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.956,25

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia 604, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1725, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	116,25 mq
Stato conservativo:	Appartamento in buono stato di manutenzione non si evidenziano particolari lavori da eseguire, abitabile sin da subito. Il condominio, benchè l'epoca di costruzione sia anteriore al 1967, si mantiene in buono stato generale.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo di un condominio composto da 29 unità immobiliari, con affaccio su una delle vie principali della città, a pochi passi dalla stazione ferroviaria, e in zona fornita di tutti i servizi raggiungibili a piedi. Antistante il fabbricato è presente il cavalcavia ferroviario 'Tramontana 4' che permette l'accesso alla spiaggia.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.		