

## TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Angeletti Fabiola, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*\*\*\*\* *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.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 23/2025 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.000,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

## INCARICO

All'udienza del 26/02/2025, il sottoscritto Ing. Angeletti Fabiola, con studio in Via P. Nenni, 24 - 60044 - Fabriano (AN), email fabyangel@libero.it, PEC fabiola.angeletti@ingpec.eu, Tel. 3208609888, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/03/2025 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 Ancona (AN) - VIA SENIGALLIA, 14

## DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione ubicato nel centro del Comune di Ancona, in via Senigallia n.14, distinto al Catasto dei Fabbricati al Foglio 42, Particella 56, sub. 2, si trova a circa 12 Km dall'uscita "Ancona Sud" dell'autostrada A14 principale via di comunicazione della zona. L'immobile è sito al piano terra di un fabbricato di aggregazione, in una zona tranquilla e ben servito e collegato con la città. L'appartamento è accessibile direttamente da via Senigallia ed è composto da una cucina, un soggiorno, due camere da letto e un bagno.

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 Ancona (AN) - VIA SENIGALLIA, 14

## 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.

Atto di Compravendita (Allegato 5)

## CONFINI

L'immobile confina:

- sul lato Nord con Via Jesi;
- sul lato Sud con via Senigallia;
- sui lati Est ed Ovest con altra proprietà.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	59,71 mq	66,34 mq	1	66,34 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				66,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona centrale rispetto al comune di Ancona ed è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/07/1984 al 09/08/1985	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 45, Part. 56, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Piano T

Dal 09/08/1985 al 25/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 56, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 169,66 Piano T
Dal 25/05/2006 al 05/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 56, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 66 mq Rendita € 169,66 Piano T
Dal 05/07/2022 al 27/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 56, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 66 mq Rendita € 169,66 Piano T
Dal 27/04/2023 al 20/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 56, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 66 mq Rendita € 169,66 Piano T

I titolari Catastali corrispondono a quelli reali. Documentazione catastale: Allegato 3.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	56	2		A4	3	4,5 vani	66 mq	169,66 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

Documentazione catastale: Allegato 3

## PRECISAZIONI

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

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta abitato e nel complesso in buone condizioni.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato si trova all'interno di un edificio condominiale. Le parti comuni del fabbricato sono costituite da:

- corte esterna in parte pavimentata ed in parte adibita a giardino;
- vano scale;
- locale contatori.

Per il bene in oggetto sono presenti tabelle millesimali. Allegato 4

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui è inserito l'immobile ha struttura portante verticale in muratura continua in buono stato, fondazioni presumibilmente di tipo diretto, realizzate con il proseguimento dei setti murari fino al piano di appoggio. I solai sono presumibilmente in latero-cemento, le pareti interne sono completamente intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è in gres. Gli infissi sono in legno con vetro singolo e persiane esterne in legno. Gli impianti risultano funzionanti. L'impianto di riscaldamento è costituito da termoconvettori alimentati da energia elettrica. L'appartamento risulta in buone condizioni statiche e manutentive.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 09/04/2025, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato dell'immobile, lo stesso risultava occupato dal debitore, dalla moglie e dai figli.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/1984 al 09/08/1985	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di Cessione di Alloggio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Roberto Stacco	17/07/1984	66190	5233
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	04/10/1984	9946	
		Registrazione			
Dal 09/08/1985 al 25/05/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Roberto Stacco	09/08/1985	76808	6296
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	27/08/1985	7221	
		Registrazione			
Dal 25/05/2006 al 05/07/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Roberto Stacco	25/05/2006	189775	37043
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	29/05/2006	8156	
		Registrazione			
Dal 05/07/2022 al 27/04/2023	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Tribunale di Ancona	05/07/2022	1208	2022
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	19/10/2022	17005	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/04/2023 al 05/02/2025	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Bortoluzzi Vittorio	27/04/2023	206984	34220
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	03/05/2023	6650	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Provenienza ventennale: Allegato 10.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 09/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a MILANO (MI) il 03/05/2023

Reg. gen. 9404 - Reg. part. 1142

Quota: 1/1

Importo: € 96.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 64.000,00

Percentuale interessi: 4,85 %

Rogante: UNICREDIT S.P.A.

Data: 27/04/2023

N° repertorio: 206985

N° raccolta: 34221

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 19/02/2025

Reg. gen. 3191 - Reg. part. 2136

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Oneri di cancellazione**

Tutte le formalità elencate verranno cancellate al momento della vendita.

Formalità pregiudizievoli: Allegato 11

**NORMATIVA URBANISTICA**

La particella NCEU foglio n.42 e mapp. 56, sub. 2 ai sensi del Piano Regolatore Comunale ricade in:

-Zona ZT15 art. 53: "Moderna ad alta densità, del periodo della Ricostruzione". Zona a Tessuto Omogeneo con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata da alte densità edilizie e con edifici isolati disposti secondo i tracciati vari.

Stralcio NTA di PRG: Allegato 6.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

La ricerca d'archivio per l'autorizzazione alla costruzione del fabbricato e relativi annessi ha dato esito negativo, ciò fa presupporre che la costruzione è antecedente all'anno 1967, pertanto non sono state reperite pratiche edilizie di alcun genere né certificato di agibilità o dichiarazione di agibilità, né pratiche di condono o sanatoria.

Allegato 7.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### **Spese condominiali**

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.296,78

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.470,90

Allegato 4

#### **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 all'immobile oggetto della stima.

La stima del bene è riportata in Allegato 8.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA SENIGALLIA, 14

Appartamento di civile abitazione ubicato nel centro del Comune di Ancona, in via Senigallia n.14, distinto al Catasto dei Fabbricati al Foglio 42, Particella 56, sub. 2, si trova a circa 12 Km dall'uscita "Ancona Sud" dell'autostrada A14 principale via di comunicazione della zona. L'immobile è sito al piano terra di un fabbricato di aggregazione, in una zona tranquilla e ben servito e collegato con la città. L'appartamento è accessibile direttamente da via Senigallia ed è composto da una cucina, un soggiorno, due camere da letto e un bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 56, Sub. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 59.706,00

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 all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Ancona (AN) - VIA SENIGALLIA, 14	66,34 mq	900,00 €/mq	€ 59.706,00	100,00%	€ 59.706,00
Valore di stima:					€ 59.706,00

Valore di stima: € 59.706,00

**Valore finale di stima: € 60.000,00**

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.

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.

Fabriano, li 23/07/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Angeletti Fabiola

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 1 COMUNICAZIONE DATA SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 23/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 2 VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 23/07/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALL. 3 DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Aggiornamento al 23/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 4 MILLESIMI DI PARTI COMUNI (Aggiornamento al 23/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 5 ATTO DI COMPRAVENDITA (Aggiornamento al 23/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 6 STRALCIO NTA E PRG (Aggiornamento al 23/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 7 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA (Aggiornamento al 23/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 8 STIMA (Aggiornamento al 23/07/2025)
- ✓ N° 1 Foto - ALL. 9 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 23/07/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL. 10 PROVENIENZA DEI BENI (Aggiornamento al 23/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 11 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (Aggiornamento al 23/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 12 RICEVUTE INVIO COPIA PERIZIA (Aggiornamento al 23/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 13 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA (Aggiornamento al 23/07/2025)

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA SENIGALLIA, 14  
Appartamento di civile abitazione ubicato nel centro del Comune di Ancona, in via Senigallia n.14, distinto al Catasto dei Fabbricati al Foglio 42, Particella 56, sub. 2, si trova a circa 12 Km dall'uscita "Ancona Sud" dell'autostrada A14 principale via di comunicazione della zona. L'immobile è sito al piano terra di un fabbricato di aggregazione, in una zona tranquilla e ben servito e collegato con la città. L'appartamento è accessibile direttamente da via Senigallia ed è composto da una cucina, un soggiorno, due camere da letto e un bagno.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 56, Sub. 2, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La particella NCEU foglio n.42 e mapp. 56, sub. 2 ai sensi del Piano Regolatore Comunale ricade in: -Zona ZT15 art. 53: "Moderna ad alta densità, del periodo della Ricostruzione". Zona a Tessuto Omogeneo con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata da alte densità edilizie e con adifici isolati disposti secondo i tracciati vari. Stralcio NTA di PRG: Allegato 6.

**Prezzo base d'asta: € 60.000,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 23/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - VIA SENIGALLIA, 14		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 56, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	66,34 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta abitato e nel complesso in buone condizioni.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione ubicato nel centro del Comune di Ancona, in via Senigallia n.14, distinto al Catasto dei Fabbricati al Foglio 42, Particella 56, sub. 2, si trova a circa 12 Km dall'uscita "Ancona Sud" dell'autostrada A14 principale via di comunicazione della zona. L'immobile è sito al piano terra di un fabbricato di aggregazione, in una zona tranquilla e ben servito e collegato con la città. L'appartamento è accessibile direttamente da via Senigallia ed è composto da una cucina, un soggiorno, due camere da letto e un bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo, effettuato in data 09/04/2025, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato dell'immobile, lo stesso risultava occupato dal debitore, dalla moglie e dai figli.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a MILANO (MI) il 03/05/2023  
Reg. gen. 9404 - Reg. part. 1142  
Quota: 1/1  
Importo: € 96.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 64.000,00  
Percentuale interessi: 4,85 %  
Rogante: UNICREDIT S.P.A.  
Data: 27/04/2023  
N° repertorio: 206985  
N° raccolta: 34221

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ANCONA il 19/02/2025  
Reg. gen. 3191 - Reg. part. 2136  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*