

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Belcecchi Sara, nell'Esecuzione Immobiliare 238/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

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
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico.....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 238/2025 del R.G.E.	11
Lotto Unico.....	11

All'udienza del 04/02/2026, il sottoscritto Geom. Belcecchi Sara, con studio in Via San Giovanni, 18/H - 60030 - Belvedere Ostrense (AN), email belcecchisara@gmail.com, PEC sara.belcecchi@geopec.it, Tel. 333 6296664, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Aldo Fiorini n.68

Appartamento sito nel Comune di Ancona, Via Aldo Fiorini n.69, posto al piano terra, ingresso indipendente, composto da zona giorno, una camera, un bagno ed un ripostiglio.

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 Ancona (AN) - Via Aldo Fiorini n.68

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

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

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

CONFINI

Confinante con Via Aldo Fiorini da due lati, vano scala ed altri confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,00 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	2,90 m	terra
Totale superficie convenzionale:				42,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/2005 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 234, Sub. 12, Zc. 2 Categoria C1 Cl.11, Cons. 33 Rendita € 1.066,90 Piano terra
Dal 15/06/2006 al 09/08/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 234, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 2,5 Superficie catastale 42 mq Rendita € 303,42 Piano terra
Dal 09/08/2006 al 09/08/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 234, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 2,5 Superficie catastale 42 mq Rendita € 303,42 Piano terra
Dal 09/08/2006 al 02/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 234, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 2,5 Superficie catastale 42 mq

	Rendita € 303,42 Piano terra
--	---------------------------------

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	234	14	2	A3	7	2,5	42 mq	303,42 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Abitazione posta al piano terra con ingresso indipendente, in Ancona, Via Fiorini n.68, composta da n. 2 stanze, cucina-soggiorno e camera oltre a locali accessori, bagno e sottoscala ad uso ripostiglio accessibili direttamente dalla camera. L'immobile è dotato di impianti idrico-sanitario, elettrico, acqua calda (con boiler elettrico), riscaldamento con pompa di calore (no caldaia). Alla data del sopralluogo gli ambienti se presentavano in stato conservativo mediocre, con presenza di muffa sulle pareti probabilmente provenienti da infiltrazioni o da eccesso di umidità e poca areazione dell'ambiente.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto ha ingresso esclusivo da via A. Fiorini ma nella planimetria catastale è riportato anche l'androne di ingresso alle scale condominiali dove si trovano i contatori di acqua ed elettricità. La proprietaria dichiara che non sono presenti altre pertinenze condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è stato costruito nel 1956 con telaio in cemento armato, tamponature con parete esterna in mattoni pieni e malta cementizia, parete interna in foratoni e malta cementizia, divisori interni in mattoni forati. Solai a struttura mista in cemento e laterizi. L'unità immobiliare in oggetto risulta essere stata oggetto di cambio d'uso da negozio ad abitazione nell'anno 2006 pertanto le finiture interne sono state riviste, con pavimenti e rivestimenti in mattonelle di gres, parete divisori in cartongesso, infissi in pvc e tinteggiatura interna. L'immobile è servito dai seguenti impianti: elettrico, idrico-sanitario, fognario. Non è presente l'impianto di riscaldamento ma solo pompa di calore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori, Sig. **** Omissis **** e dalla Sig.ra **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/08/2006 al 09/08/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BORTOLUZZI VITTORIO	09/08/2006	174241	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/08/2006 al 02/06/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BORTOLUZZI VITTORIO	09/08/2006	174242	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA**

Trascritto a ANCONA il 09/08/2006

Reg. gen. 21443 - Reg. part. 5235

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 22/10/2025

Reg. gen. 26410 - Reg. part. 18708

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in Zona B normato dall'art. 49/ZT11 delle Norme Tecniche di Attuazione del prg.

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. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

PRATICA DI COSTRUIRE n.81 del 1956 presentata in data 13/11/1955 prot. n. 41316/11252;

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' prot. n. 27218 del 17/03/2006 per cambio d'uso da negozio ad abitazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal controllo incrociato eseguito tra stato di fatto e la documentazione dell'ultima pratica edilizia risulta una lieve difformità nella realizzazione della parete divisoria tra camera e soggiorno. Tale difformità potrà essere sanata con CILA in sanatoria e successivo aggiornamento della planimetria catastale.

Non è presente un attestato di prestazione energetica (APE) valido pertanto verrà prodotto ed allegato alla presente relazione.

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** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Aldo Fiorini n.68
Appartamento sito nel Comune di Ancona, Via Aldo Fiorini n.69, posto al piano terra, ingresso indipendente, composto da zona giorno, una camera, un bagno ed un ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 234, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 33.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancona (AN) - Via Aldo Fiorini n.68	42,00 mq	800,00 €/mq	€ 33.600,00	100,00%	€ 33.600,00
				Valore di stima:	€ 33.600,00

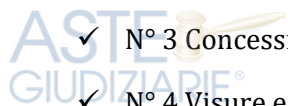
Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Belvedere Ostrense, li 02/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Belcecchi Sara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - verbale di sopralluogo



- ✓ N° 3 Concessione edilizia
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Foto
- ✓ N° 7 Altri allegati - visure ipotecarie
- ✓ N° 8 Altri allegati - ricevute pec e raccomandata



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Aldo Fiorini n.68
Appartamento sito nel Comune di Ancona, Via Aldo Fiorini n.69, posto al piano terra, ingresso indipendente, composto da zona giorno, una camera, un bagno ed un ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 234, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in Zona B normato dall'art. 49/ZT11 delle Norme Tecniche di Attuazione del prg.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 238/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Via Aldo Fiorini n.68		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 234, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	42,00 mq
Stato conservativo:	Abitazione posta al piano terra con ingresso indipendente, in Ancona, Via Fiorini n.68, composta da n. 2 stanze, cucina-soggiorno e camera oltre a locali accessori, bagno e sottoscala ad uso ripostiglio accessibili direttamente dalla camera. L'immobile è dotato di impianti idrico-sanitario, elettrico, acqua calda (con boiler elettrico), riscaldamento con pompa di calore (no caldaia). Alla data del sopralluogo gli ambienti se presentavano in stato conservativo mediocre, con presenza di muffa sulle pareti probabilmente provenienti da infiltrazioni o da eccesso di umidità e poca areazione dell'ambiente.		
Descrizione:	Appartamento sito nel Comune di Ancona, Via Aldo Fiorini n.69, posto al piano terra, ingresso indipendente, composto da zona giorno, una camera, un bagno ed un ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori, Sig. **** Omissis **** e dalla Sig.ra **** Omissis ****.		