

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Appetiti Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 256/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	4
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 256/2025 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11

INCARICO

All'udienza del 27/01/2026, la sottoscritta Arch. Appetiti Paola, con studio in Viale della Vittoria, 34B - 60035 - Jesi (AN), email arkistudio44@gmail.com, PEC paola.appetiti1@archiworldpec.it, Tel. 3281522735, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/02/2026 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 Vittoria Nenni 5/E, piano Terra (Coord. Geografiche: 43.597334, 13.501673)

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento al piano rialzato rispetto alla quota di via Nenni (catastalmente S1 con riferimento all'ingresso principale posto su via Alberto Trionfi) che si sviluppa su un solo livello ed è composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, corridoio, bagno, due camere, portico e corte esclusiva pavimentata.

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 Vittoria Nenni 5/E, piano Terra

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

a Nord: via Vittoria Nenni

a Est: altra unità immobiliare residenziale e corsia comune di autorimessa

a Sud: corsia comune di autorimessa e scala comune

a Ovest: altra unità immobiliare residenziale e corridoio comune

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,26 mq	83,00 mq	1	83,00 mq	2,77 m	T
Portico	7,00 mq	7,00 mq	0,3	2,10 mq	0,00 m	T
Area esclusiva pavimentata	15,00 mq	15,00 mq	0,1	1,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				86,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,60 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
	41	101	46	1	A2	4	4,5	86 mq	522,91 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

La documentazione catastale è inserita come ALLEGATO B.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato dell'immobile è rappresentato sul rilievo fotografico inserito come ALLEGATO C.

L'appartamento internamente presenta finiture ordinarie ed un buono stato di manutenzione ma è necessario precisare che questo è stato ritinteggiato completamente nel mese di settembre del 2025 in quanto a causa di un

vizio costruttivo persistente: l'umidità di risalita, periodicamente (ogni 3/4 anni dalla dichiarazione della proprietaria) è necessario intervenire per risanare le pareti ammalorate.

Al momento del sopralluogo all'interno del ripostiglio era evidente una macchia di umidità che stava riaffiorando.

Dall'esame della muratura esterna effettivamente è evidente la manifestazione di questo fenomeno alla base del fabbricato in quanto su tutto il perimetro l'intonaco presenta rigonfiamenti, distacchi e muffe.

I vizi presenti nell'appartamento e anche esternamente sono rappresentati su rilievo inserito come ALLEGATO D

PARTI COMUNI

L'appartamento ha ingresso privato da via Vittoria Nenni e non ha pertinenze staccate pertanto non partecipa alle spese relative alle parti comuni dell'edificio quali, scale, ascensori, autorimessa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dalla documentazione estratta dalle pratiche edilizie con cui è stata autorizzata la costruzione dell'edificio e la sua ristrutturazione si desume che l'edificio è stato costruito con struttura in cemento armato su fondazioni a plinti e tamponamenti con camera d'aria. Tali tamponamenti sono poi stati in gran parte demoliti e ricostruiti inserendo l'isolamento termico. la copertura è piana ed in parte destinata a terrazza esclusiva. Le pareti sono esterne sono tinteggiate e rivestite di mattonelle. Gli infissi sono in legno.

L'appartamento in questione presenta finiture ordinarie: portone d'ingresso blindato, porte interne in legno tamburato ad eccezione della porta che separa il soggiorno dal corridoio che è in legno e vetro, i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia installata di fronte al portone d'ingresso sotto il portico e radiatori. L'appartamento ha come pertinenza una corte esclusiva pavimentata che affaccia su via Nenni.

Si inserisce come ALLEGATO E il rilievo geometrico dell'unità immobiliare che riporta le dimensioni specifiche dei locali.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava abitato dall'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/2000 al 13/03/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Stefano Sabatini	12/10/2000	28903	8028
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Dal 14/03/2007 al 29/03/2026	**** Omissis ****	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona	13/10/2000	12621	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ancona	30/10/2000	4163	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Stefano Sabatini	14/03/2007	43020	15229
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona	15/03/2007	7461	4281
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ancona	15/03/2007	1897	

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.

L'atto di provenienza viene inserito come ALLEGATO A

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

L'aggiornamento delle formalità viene inserito come ALLEGATO F.

NORMATIVA URBANISTICA

Tavola 7H del PRG vigente

Zone a tessuto omogeneo prevalentemente residenziali - art. 32/ 39-60

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

L'edificio è stato costruito e trasformato in forza dei seguenti titoli edilizi:

Licenza Edilizia 158/1968: richiesta il 30/05/1968 prot. n. 25092/3964 per costruire un edificio con magazzini, laboratorio ed alloggio in via Maggini e rilasciata il 26/08/1968.

La costruzione è prevista sui lotti numeri 11 e 14 della lottizzazione Morichi Albano. La lottizzazione era convenzionata.

Prima Variante al progetto rilasciata il 09/12/1969 prot. 42552/8985.

Seconda Variante al progetto del 10/12/1969 prot. n. 46959/9856 rilasciata il 15/12/1969

Licenza d'uso 35318 del 03/12/1969

Referto dell'Ufficiale Sanitario 3774/6296, data del Nulla Osta 11/07/1968 – parere favorevole del 02/12/1969. L'abitabilità riguardava l'edificio che si sviluppava al piano seminterrato, terra e primo.

Si precisa che nell'archivio comunale non era presente il certificato di Agibilità e che i dati sono stati estratti dalla cartella di progetto che contiene le annotazioni dell'iter urbanistico.

Concessione Edilizia 112/1998 richiesta il 22/09/1997 prot. n. 60693 per Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso a civile abitazione di fabbricato artigianale e rilasciata 29/07/1999. Il progettista era ingegnere Belvederesi Giulio.

Comunicazione di Inizio lavori protocollo 83521 del 10/12/1998

Denuncia di Inizio Attività (prima variante) protocollo 10165 del 08/02/2000

Seconda Variante richiesta il 27/04/2000 prot. n. 32945 e rilasciata il 13/09/2000

Denuncia di Inizio Attività (terza variante) protocollo 52048 del 26/06/2001

Comunicazione di Fine lavori protocollo 60934 del 26/07/2001

Certificato di Abitabilità n. 93 protocollo n. 61953 del 31/07/2001

L'estratto della documentazione agli atti del Comune di Ancona si inserisce come ALLEGATO G1, con riferimento al progetto di costruzione del fabbricato, e come ALLEGATO G2, con riferimento alla ristrutturazione del fabbricato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si precisa che le dichiarazioni di conformità degli impianti risalgono all'epoca della ristrutturazione e cioè all'anno 2000 e sono contenute nel fascicolo dell'Abitabilità. L'ALLEGATO H riporta tale documentazione.

L'Attestato di Prestazione Energetica, redatto dalla sottoscritta in data 29/03/2016, si inserisce come ALLEGATO I.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

La documentazione riguardante gli aspetti condominiali viene inserita come ALLEGATO L.

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 Vittoria Nenni 5/E, piano Terra

Trattasi di appartamento al piano rialzato rispetto alla quota di via Nenni (catastralmente S1 con riferimento all'ingresso principale posto su via Alberto Trionfi) che si sviluppa su un solo livello ed è composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, corridoio, bagno, due camere, portico e corte esclusiva pavimentata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 101, Sub. 46, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 121.240,00

Il valore espresso tiene conto della localizzazione, dello stato di manutenzione, dell'esposizione e del grado di commerciabilità del bene, non sono stati considerati i diritti proporzionali sulle parti comuni del fabbricato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancona (AN) - Via Vittoria Nenni 5/E, piano Terra	86,60 mq	1.400,00 €/mq	€ 121.240,00	100,00%	€ 121.240,00
Valore di stima:					€ 121.240,00

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

Ancona, li 01/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Appetiti Paola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - ALLEGATO A - Atto di provenienza
- ✓ Planimetrie catastali - ALLEGATO B - Documentazione catastale
- ✓ Foto - ALLEGATO C - Rilievo fotografico
- ✓ Foto - ALLEGATO D - Rilievo fotografico vizi costruttivi
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO E - Planimetria di rilievo
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO F - Ispezione ipotecaria
- ✓ Concessione edilizia - ALLEGATO G1 - Licenza Edilizia 158/1968 e variante
- ✓ Concessione edilizia - ALLEGATO G2 - Concessione Edilizia 112/1998 - varianti e abitabilità
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO H - Dichiarazione di Conformità impianti
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO I - Attestato di Prestazione Energetica ed allegati
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO L - Documenti condominio

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Vittoria Nenni 5/E, piano Terra

Trattasi di appartamento al piano rialzato rispetto alla quota di via Nenni (catastralmente S1 con riferimento all'ingresso principale posto su via Alberto Trionfi) che si sviluppa su un solo livello ed è composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, corridoio, bagno, due camere, portico e corte esclusiva pavimentata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 101, Sub. 46, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Tavola 7H del PRG vigente Zone a tessuto omogeneo prevalentemente residenziali - art. 32/ 39-60



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Via Vittoria Nenni 5/E, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 101, Sub. 46, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	86,60 mq
Stato conservativo:	Lo stato dell'immobile è rappresentato sul rilievo fotografico inserito come ALLEGATO C. L'appartamento internamente presenta finiture ordinarie ed un buono stato di manutenzione ma è necessario precisare che questo è stato ritinteggiato completamente nel mese di settembre del 2025 in quanto a causa di un vizio costruttivo persistente: l'umidità di risalita, periodicamente (ogni 3/4 anni dalla dichiarazione della proprietaria) è necessario intervenire per risanare le pareti ammalorate. Al momento del sopralluogo all'interno del ripostiglio era evidente una macchia di umidità che stava riaffiorando. Dall'esame della muratura esterna effettivamente è evidente la manifestazione di questo fenomeno alla base del fabbricato in quanto su tutto il perimetro l'intonaco presenta rigonfiamenti, distacchi e muffe. I vizi presenti nell'appartamento e anche esternamente sono rappresentati su rilievo inserito come ALLEGATO D		
Descrizione:	Trattasi di appartamento al piano rialzato rispetto alla quota di via Nenni (catastralmente S1 con riferimento all'ingresso principale posto su via Alberto Trionfi) che si sviluppa su un solo livello ed è composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, corridoio, bagno, due camere, portico e corte esclusiva pavimentata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava abitato dall'esecutata.		