

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Grippa Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 268/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	10

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	17
Normativa urbanistica.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 268/2024 del R.G.E.	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 121.450,00	27



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	29
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t.....	30



All'udienza del 08/01/2025, il sottoscritto Ing. Grippa Filippo, con studio in Via 25 aprile 28b - 60125 - Ancona (AN), email filgri@libero.it, PEC filippo.grippa@ingpec.eu, Tel. 3929176208, Fax 071 31 694, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t (Coord. Geografiche: 43.31453; 13.24142)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t (Coord. Geografiche: 43.31451; 13.24148)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

quota di proprietà pari al 100% di appartamento di civile abitazione posizionato al piano terra di un fabbricato condominiale edificato alla fine degli anni '00, composto da ampio soggiorno con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale e bagno; completano l'appartamento una corte esclusiva in parte pavimentata ed in parte a giardino di cui una esposta esposta a EST e l'altra a OVEST;
il fabbricato condominiale è ubicato nel comune di Polverigi (AN), in zona residenziale ben servita dal punto di vista commerciale con disponibilità buona di parcheggi;
la presente stima si riferisce all'intera proprietà come richiesto del GE dott.ssa Giuliana Filippello nel corso dell'udienza del 12/05/2026;

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

quota di proprietà pari al 100% di posto auto scoperto posto all'interno dell'area condominiale e distinto al sub 33;
la presente stima si riferisce all'intera proprietà come richiesto del GE dott.ssa Giuliana Filippello nel corso dell'udienza del 12/05/2026;

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 Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

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

la documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa;

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

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

la documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa;

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

NORD rampa condominiale; SUD altra proprietà al sub 86; EST via San Giovanni; OVEST camminamento comune distinto al sub 2;

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

NORD posto auto al sub 32 di altra proprietà; SUD posto auto al sub 34 di altra proprietà ; EST via San Giovanni; OVEST camminamento comune ai sub compresi nel fabbricato condominiale distinto al sub 1;

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	53,00 mq	62,90 mq	1	62,90 mq	2,70 m	T
Cortile	39,60 mq	39,60 mq	0,2	7,92 mq	0,00 m	T
Cortile	31,20 mq	31,20 mq	0,1	3,12 mq	0,00 m	T

Cortile	66,20 mq	66,20 mq	1	6,62 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				80,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	,7	8,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				8,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/2008 al 20/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1207, Sub. 79 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 76 mq Rendita € 278,89 Piano T
Dal 20/02/2009 al 20/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1207, Sub. 79 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 76 mq Rendita € 278,89 Piano T
Dal 20/07/2023 al 03/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1207, Sub. 79 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 76 mq Rendita € 278,89 Piano T

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/2008 al 20/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1207, Sub. 33 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 10,54 Piano T
Dal 20/02/2009 al 20/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1207, Sub. 33 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 10,54 Piano T
Dal 20/07/2023 al 03/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1207, Sub. 33 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 10,54 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	1207	79		A2	3	4	76 mq	278,89 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

lo stato dei luoghi è difforme rispetto alle risultanze catastali della planimetria; nel corso del sopralluogo eseguito in data 12/02/2025 si è rilevata una difformità relativa alla mancanza di un tramezzo murario in corrispondenza del soggiorno, che separava in origine il soggiorno stesso da una seconda camera da letto singola, riportato sia in planimetria catastale che nel titolo abilitativo urbanistico;

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	1207	33		C6	1	12	12 mq	10,54 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

lo stato dei luoghi è conforme rispetto alle risultanze catastali della planimetria;

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

non risultano contratti di locazione in essere;

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

non risultano contratti di locazione in essere;

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

l'appartamento è internamente in uno stato conservativo normale, in linea con la sua età; il fabbricato condominiale in corrispondenza dei prospetti e copertura risulta in uno stato manutentivo sicuramente buono;

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

il posto auto è caratterizzato da uno stato conservativo in linea con la sua età;

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

l'appartamento rientra in un contesto condominiale, pertanto presenta parti comuni con le unità immobiliari attigue; risultano quali parti comuni i beni distinti al:

sub 1 corte / strada comune a tutti i subalterni;

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

Il posto auto esterno rientra in un contesto condominiale, pertanto presenta parti comuni; risultano quali parti comuni i beni distinti al:

sub 1 corte / strada comune a tutti i subalterni;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento;

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

Precisando che il livello delle finiture per quanto riguarda l'esterno è discreto e che il livello manutentivo è buono, si provvederà di seguito ad indicare le principali caratteristiche costruttive dell'immobile in questione:

Fondazioni: del tipo superficiale;

Esposizione: l'appartamento ha tre fronti esposti e quindi uno a ovest, uno a nord ed uno a est;

Altezza interna utile 270cm;

Str. verticali: struttura intelaiata con travi e pilastri in calcestruzzo armato;

Solai: solai di interpiano e copertura in latero cemento;

Copertura: del tipo a tetto;

Manto di copertura:manto di copertura in coppi stonalizzati;

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in parte rifinite con mattoncino a vista ed in parte con intonaco e finitura muraria; pareti interne intoncate a civile e tinteggiate;
Pavimentazione interna:pavimento in gres con piastrella quadrata di colore grigio di formato medio grande;
Infissi esterni ed interni: infissi interni in porte tamburate ed infissi esterni in legno e vetro camera protetti da persiane;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto termico a radiatori e generatore di calore a condensazione Ariston Microin 24 kW;

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

il posto auto scoperto consiste essenzialmente in una porzione di superficie esterna pavimentata con conglomerato bituminoso;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

in occasione del sopralluogo eseguito in data 12/02/2025 l'immobile risultava occupato dall'esecutato sig. **** Omissis ****; nell'occasione l'esecutato ha riferito che presso l'appartamento risiede la sua compagna sig.ra **** Omissis **** assieme al di lei figlio **** Omissis ****;

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

in occasione del sopralluogo eseguito in data 12/02/2025 il posto auto risultava in uso all'esecutato sig. **** Omissis ****;

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/07/2008 al 20/02/2009	**** Omissis ****	IMMOBILE EDIFICATO SU AREA URBANA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2009 al 20/07/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Roberto Stacco	20/02/2009	196325	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
Dal 20/02/2009 al 20/07/2023	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Roberto Stacco	20/02/2009	196325	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SENTENZA PER DEVOLUZIONE ALLO STATO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 20/07/2023 al 03/06/2025	**** Omissis ****		20/07/2023	766	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 20/07/2023 al 03/06/2025	**** Omissis ****	SENTENZA PER DEVOLUZIONE ALLO STATO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/07/2023	766	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/07/2008 al 20/02/2009	**** Omissis ****	IMMOBILE EDIFICATO SU AREA URBANA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2009 al 20/07/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Roberto Stacco	20/02/2009	196325	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2009 al 20/07/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Roberto Stacco	20/02/2009	196325	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2023 al 03/06/2025	**** Omissis ****	SENTENZA PER DEVOLUZIONE ALLO STATO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/07/2023	766	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2023 al 03/06/2025	**** Omissis ****	SENTENZA PER DEVOLUZIONE ALLO STATO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/07/2023	766	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a ANCONA il 21/02/2021
Reg. gen. 3248 - Reg. part. 679
Quota: 1/2
Importo: € 4.260,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.760,00
Spese: € 500,00
Interessi: € 2.000,00
Data: 28/12/2007
N° repertorio: 1084
N° raccolta: 2007

Trascrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**
Trascritto a ANCONA il 24/02/2009
Reg. gen. 3892 - Reg. part. 786
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a ANCONA il 02/08/2012
Reg. gen. 14560 - Reg. part. 10416
Quota: 1/2
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 05/12/2024

Reg. gen. 26504 - Reg. part. 18967

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento immobili viene promosso da ORGANA SPV srl (cf 05277610266) rappresentata da INTRUM ITALY spa (cf 10311000961);

- **ATTO GIUDIZIARIO DEVOLUZIONE ALLO STATO PER EREDITA' GIACENTE**

Trascritto a SAVONA il 19/05/2025

Reg. gen. 3187 - Reg. part. 2133

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione sono i seguenti:

- Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, taxa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €.

- Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €.

- Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €.

- Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una taxa ipotecaria di 35,00 €.

Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50 % dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca.

Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

Sono state riportate le formalità CONTRO le quote di proprietà riferibili all'immobile; tutte le formalità rilevate sono comunque riportate in allegato;

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a ANCONA il 21/02/2021

Reg. gen. 3248 - Reg. part. 679

Quota: 1/2

Importo: € 4.260,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.760,00
Spese: € 500,00
Interessi: € 2.000,00
Data: 28/12/2007
N° repertorio: 1084
N° raccolta: 2007

Trascrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**

Trascritto a ANCONA il 24/02/2009
Reg. gen. 3892 - Reg. part. 786
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a ANCONA il 02/08/2012
Reg. gen. 14560 - Reg. part. 10416
Quota: 1/2
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 05/12/2024
Reg. gen. 26504 - Reg. part. 18967
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento immobili viene promosso da ORGANA SPV srl (cf 05277610266) rappresentata da INTRUM ITALY spa (cf 10311000961);

- **ATTO GIUDIZIARIO DEVOLUZIONE ALLO STATO PER EREDITA' GIACENTE**

Trascritto a SAVONA il 19/05/2025
Reg. gen. 3187 - Reg. part. 2133
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione sono i seguenti:

- Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, taxa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €.
- Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €.
- Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €.

- Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una tassa ipotecaria di 35,00 €.

Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50 % dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca.

Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

Sono state riportate le formalità CONTRO le quote di proprietà riferibili all'immobile; tutte le formalità rilevate sono comunque riportate in allegato;

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

il fabbricato condominiale che comprende l'appartamento in questione è stato edificato in forza dei Permessi di Costruire n.6 del 16/01/2007 e successiva Variante in conformità alle previsioni del PRG e delle NTA all'epoca vigenti, come riportato nel rilascio dei titoli stessi; ad oggi, a seguito della Variante al PRG intervenuta nel 2021, la zona che comprende l'edificio condominiale è classificata "B1 Residenziali di Completamento intensive" e normata dall'art. 15 delle NTA del PRG;

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

il fabbricato condominiale che comprende il posto auto in questione è stato edificato in forza dei Permessi di Costruire n.6 del 16/01/2007 e successiva Variante in conformità alle previsioni del PRG e delle NTA all'epoca vigenti, come riportato nel rilascio dei titoli stessi; ad oggi, a seguito della Variante al PRG intervenuta nel 2021, la zona che comprende l'edificio condominiale è classificata "B1 Residenziali di Completamento intensive" e normata dall'art. 15 delle NTA del PRG;

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

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.

Il fabbricato condominiale che comprende l'appartamento in questione è stato edificato in forza di: PERMESSO DI COSTRUIRE n. 6 del 16/01/2007 avente per oggetto la REALIZZAZIONE EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE PER COMPLESSIVI N. 4 ALLOGGI - EDIFICIO A in Polverigi via San Giovanni; rilasciato alla SIMO INVEST srl; PERMESSO DI COSTRUIRE PER OPERE IN VARIANTE n. 3 del 15/01/2009 avente per oggetto PERMESSO IN VARIANTE AL PROGETTO ORIGINARIO DI CUI AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 6/07 del 29/01/2007 per LAVORI DI REALIZZAZIONE EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE - EDIFICIO A in Polverigi via San Giovanni; rilasciato alla SIMO INVEST srl;

l'iter concessorio si conclude con il PROCEDIMENTO DI CERTIFICAZIONE AGIBILITA' presentato il 19/01/2009

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 termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

lo stato dei luoghi è difforme rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati agli atti urbanistici e nella planimetria catastale; nel corso del sopralluogo eseguito in data 12/02/2025 si è rilevata una difformità relativa alla mancanza di un tramezzo murario in corrispondenza del soggiorno all'ingresso;

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

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.

Il fabbricato condominiale che comprende il posto auto in questione è stato edificato in forza di: PERMESSO DI COSTRUIRE n. 6 del 16/01/2007 avente per oggetto la REALIZZAZIONE EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE PER COMPLESSIVI N. 4 ALLOGGI - EDIFICIO A in Polverigi via San Giovanni; rilasciato alla SIMO INVEST srl;
PERMESSO DI COSTRUIRE PER OPERE IN VARIANTE n. 3 del 15/01/2009 avente per oggetto PERMESSO IN VARIANTE AL PROGETTO ORIGINARIO DI CUI AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 6/07 del 29/01/2007 per LAVORI DI REALIZZAZIONE EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE - EDIFICIO A in Polverigi via San Giovanni; rilasciato alla SIMO INVEST srl;
l'iter concessorio si conclude con il PROCEDIMENTO DI CERTIFICAZIONE AGIBILITA' presentato il 19/01/2009 dalla SIMO INVEST srl;

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.

lo stato dei luoghi è conforme rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati agli atti urbanistici e nella planimetria catastale;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 165,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 164,93

Importo spese straordinarie già deliberate: € 360,72

si riportano le indicazioni fornite dall'amm.re condominiale Francesco Lombardi con studio ad Ancona in via Togliatti 183, ed in particolare:

- 1 - la spesa annua riferita all'intera proprietà **** Omissis **** per l'annualità 2023/2024 è pari a € 164,93;
 - 2 - alla data del 17/06/2025 l'esecutato risulta moroso per la gestione ordinaria di € 861,38;
 - 3 - alla data del 17/06/2025 risultano deliberati lavori condominiali relativi alla sistemazione del piazzale condominiale e la quota riferita all'esecutato è pari a € 360,72 il cui acconto di € 180,71 risulta essere stato saldato in data 12/11/2024 pertanto resta da saldare la quota residua pari a € 180,71;
 - 4 - la quota millesimale riferibile all'intera proprietà risulta essere la seguente:
 - millesimi di proprietà generale 78,94/1000;
 - millesimi di proprietà aree esterne 26,88/1000;
- i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli riportati nel Regolamento Condominiale, compreso tra gli allegati;

la spesa annua pari a € 164,93, si ripete, si riferisce all'intera quota di proprietà;
le quote insolute della gestione ordinaria pari a € 861,63 se riferite alla quota di proprietà pari al 50% ammontano a € 430,82;
le quote insolute della gestione straordinaria ammontano al 50% della quota riferita all'intera proprietà avendo l'esecutato saldato la quota di sua spettanza; la restante quota del 50% sarebbe imputabile alla quota di proprietà non riconducibile a quella dell'esecutato;

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

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

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 165,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 164,93

Importo spese straordinarie già deliberate: € 360,72

si riportano le indicazioni fornite dall'amm.re condominiale Francesco Lombardi con studio ad Ancona in via Togliatti 183, ed in particolare:

- 1 - la spesa annua riferita all'intera proprietà **** Omissis **** per l'annualità 2023/2024 è pari a € 164,93;
 - 2 - alla data del 17/06/2025 l'esecutato risulta moroso per la gestione ordinaria di € 861,38;
 - 3 - alla data del 17/06/2025 risultano deliberati lavori condominiali relativi alla sistemazione del piazzale condominiale e la quota riferita all'esecutato è pari a € 360,72 il cui acconto di € 180,71 risulta essere stato saldato in data 12/11/2024 pertanto resta da saldare la quota residua pari a € 180,71;
 - 4 - la quota millesimale riferibile all'intera proprietà risulta essere la seguente:
 - millesimi di proprietà genearale 78,94/1000;
 - millesimi di proprietà aree esterne 26,88/1000;
- i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli riportati nel Regolamento Condominiale, compreso tra gli allegati;

la spesa annua pari a € 164,93, si ripete, si riferisce all'intera quota di proprietà;

le quote insolute della gestione ordinaria pari a € 861,63 se riferite alla quota di proprietà pari al 50% ammontano a € 430,82;

le quote insolute della gestione straordinaria ammontano al 50% della quota riferita all'intera proprietà avendo l'esecutato saldato la quota di sua spettanza; la restante quota del 50% sarebbe imputabile alla quota di proprietà non riconducibile a quella dell'esecutato;

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

IL BENE OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA COSTITUISCE UN LOTTO UNICO;

Il valore commerciale del lotto, costituito da un unico bene consistente in appartamento ubicato al piano 4 sottotetto del fabbricato condominiale in via Matteotti 51 Ancona, 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.

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare, in maniera cautelativa, il più probabile valore di mercato dei beni immobili in questione, ovvero secondo la definizione data dall'International Valuations Standards "...il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel

proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". La superficie commerciale è ottenuta misurando l'unità immobiliare al lordo delle pareti, considerando al 100% quelle interne ed esterne, al 50% quelle in comune. I balconi, e le pertinenze in genere vengono considerati in funzione di opportuni coefficienti di destinazione. L'estimatore individua il valore più probabile ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione delle condizioni di mercato in cui viene espresso il giudizio. Si tratta di una supposizione teorica caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t quota di proprietà pari al 100% di appartamento di civile abitazione posizionato al piano terra di un fabbricato condominiale edificato alla fine degli anni '00, composto da ampio soggiorno con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale e bagno; completano l'appartamento una corte esclusiva in parte pavimentata ed in parte a giardino di cui una esposta a EST e l'altra a OVEST; il fabbricato condominiale è ubicato nel comune di Polverigi (AN), in zona residenziale ben servita dal punto di vista commerciale con disponibilità buona di parcheggi; la presente stima si riferisce all'intera proprietà come richiesto del GE dott.ssa Giuliana Filippello nel corso dell'udienza del 12/05/2026; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1207, Sub. 79, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 120.840,00

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare, in maniera cautelativa, il più probabile valore di mercato dei beni immobili in questione, ovvero secondo la definizione data dall'International Valuations Standards "...il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". La superficie commerciale è ottenuta misurando l'unità immobiliare al lordo delle pareti, considerando al 100% quelle interne ed esterne, al 50% quelle in comune. I balconi, e le pertinenze in genere vengono considerati in funzione di opportuni coefficienti di destinazione. L'estimatore individua il valore più probabile ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione delle condizioni di mercato in cui viene espresso il giudizio. Si tratta di una supposizione teorica caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t quota di proprietà pari al 100% di posto auto scoperto posto all'interno dell'area condominiale e distinto al sub 33; la presente stima si riferisce all'intera proprietà come richiesto del GE dott.ssa Giuliana Filippello nel corso dell'udienza del 12/05/2026; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1207, Sub. 33, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 5.040,00

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare, in maniera cautelativa, il più probabile valore di mercato dei beni immobili in questione, ovvero secondo la definizione data dall'International Valuations Standards "...il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna

costrizione". La superficie commerciale è ottenuta misurando l'unità immobiliare al lordo delle pareti, considerando al 100% quelle interne ed esterne, al 50% quelle in comune. I balconi, e le pertinenze in genere vengono considerati in funzione di opportuni coefficienti di destinazione. L'estimatore individua il valore più probabile ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione delle condizioni di mercato in cui viene espresso il giudizio. Si tratta di una supposizione teorica caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t	80,56 mq	1.500,00 €/mq	€ 120.840,00	100,00%	€ 120.840,00
Bene N° 2 - Posto auto Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t	8,40 mq	600,00 €/mq	€ 5.040,00	100,00%	€ 5.040,00
Valore di stima:					€ 125.880,00

Valore di stima: € 125.880,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
IMPORTO ONERI CONDOMINIALI NON SALDATI - riconducibili alla quota di proprietà dell'esecutato	430,00	€
COSTI PER SANARE LA DFFORMITA' RILEVATA - PRATICA URBANISTICA CILA POSTUMA CON PAGAMENTO OBLAZIONE E VARIAZIONE CATASTALE	4.000,00	€

Valore finale di stima: € 121.450,00

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare, in maniera cautelativa, il più probabile valore di mercato dei beni immobili in questione, ovvero secondo la definizione data dall'International Valuations Standards "...il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". La superficie commerciale è ottenuta misurando l'unità immobiliare al lordo delle pareti, considerando al 100% quelle interne ed esterne, al 50% quelle in comune. I balconi, e le pertinenze in genere vengono considerati in funzione di opportuni coefficienti di destinazione. L'estimatore individua il valore più probabile ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione delle condizioni di mercato in cui viene espresso il giudizio. Si tratta di una supposizione teorica caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio

marginale di incertezza.

NB Nel corso dell'udienza del 12/05/2026 il G.E. dott.ssa Giuliana Filippello ha disposto la presente integrazione peritale che consideri il valore dell'intero bene;

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.

Ancona, li 19/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Grippa Filippo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 1_DOC CATASTALE (Aggiornamento al 17/06/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 2_VISURE IPOCATASTALI (Aggiornamento al 17/06/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - 3_PROCEDIMENTO AGIBILITA' (Aggiornamento al 17/06/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 4_DOC ABILITATIVI URBANISTICI (Aggiornamento al 17/06/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 5_PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 17/06/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - 6_STRALCIO AEROFOTO (Aggiornamento al 17/06/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 7_STRALCIO MAPPA CATASTALE (Aggiornamento al 17/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 8_STRALCIO PRG (Aggiornamento al 17/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 9_APE (Aggiornamento al 17/06/2025)
- ✓ N° 1 Foto - 10_DOC FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 17/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 11_VERBALE PRIMO SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 17/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 12_TABELLA MILLESIMI E REG CONDOMINIALE (Aggiornamento al 17/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 13_RILIEVO ED INDICAZIONE DIFFORMITA' (Aggiornamento al 17/06/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t quota di proprietà pari al 100% di appartamento di civile abitazione posizionato al piano terra di un fabbricato condominiale edificato alla fine degli anni '00, composto da ampio soggiorno con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale e bagno; completano l'appartamento una corte esclusiva in parte pavimentata ed in parte a giardino di cui una esposta a EST e l'altra a OVEST; il fabbricato condominiale è ubicato nel comune di Polverigi (AN), in zona residenziale ben servita dal punto di vista commerciale con disponibilità buona di parcheggi; la presente stima si riferisce all'intera proprietà come richiesto del GE dott.ssa Giuliana Filippello nel corso dell'udienza del 12/05/2026; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1207, Sub. 79, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: il fabbricato condominiale che comprende l'appartamento in questione è stato edificato in forza dei Permessi di Costruire n.6 del 16/01/2007 e successiva Variante in conformità alle previsioni del PRG e delle NTA all'epoca vigenti, come riportato nel rilascio dei titoli stessi; ad oggi, a seguito della Variante al PRG intervenuta nel 2021, la zona che comprende l'edificio condominiale è classificata "B1 Residenziali di Completamento intensive" e normata dall'art. 15 delle NTA del PRG;
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t quota di proprietà pari al 100% di posto auto scoperto posto all'interno dell'area condominiale e distinto al sub 33; la presente stima si riferisce all'intera proprietà come richiesto del GE dott.ssa Giuliana Filippello nel corso dell'udienza del 12/05/2026; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1207, Sub. 33, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: il fabbricato condominiale che comprende il posto auto in questione è stato edificato in forza dei Permessi di Costruire n.6 del 16/01/2007 e successiva Variante in conformità alle previsioni del PRG e delle NTA all'epoca vigenti, come riportato nel rilascio dei titoli stessi; ad oggi, a seguito della Variante al PRG intervenuta nel 2021, la zona che comprende l'edificio condominiale è classificata "B1 Residenziali di Completamento intensive" e normata dall'art. 15 delle NTA del PRG;

Prezzo base d'asta: € 121.450,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 268/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.450,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1207, Sub. 79, Categoria A2	Superficie	80,56 mq
Stato conservativo:	l'appartamento è internamente in uno stato conservativo normale, in linea con la sua età; il fabbricato condominiale in corrispondenza dei prospetti e copertura risulta in uno stato manutentivo sicuramente buono;		
Descrizione:	quota di proprietà pari al 100% di appartamento di civile abitazione posizionato al piano terra di un fabbricato condominiale edificato alla fine degli anni '00, composto da ampio soggiorno con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale e bagno; completano l'appartamento una corte esclusiva in parte pavimentata ed in parte a giardino di cui una esposta a EST e l'altra a OVEST; il fabbricato condominiale è ubicato nel comune di Polverigi (AN), in zona residenziale ben servita dal punto di vista commerciale con disponibilità buona di parcheggi; la presente stima si riferisce all'intera proprietà come richiesto del GE dott.ssa Giuliana Filippello nel corso dell'udienza del 12/05/2026;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	in occasione del sopralluogo eseguito in data 12/02/2025 l'immobile risultava occupato dall'esecutato sig. **** Omissis ****; nell'occasione l'esecutato ha riferito che presso l'appartamento risiede la sua compagna sig.ra **** Omissis **** assieme al di lei figlio **** Omissis ****;		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Polverigi (AN) - via san Giovanni 55, 60020, piano t		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1207, Sub. 33, Categoria C6	Superficie	8,40 mq
Stato conservativo:	il posto auto è caratterizzato da uno stato conservativo in linea con la sua età;		
Descrizione:	quota di proprietà pari al 100% di posto auto scoperto posto all'interno dell'area condominiale e distinto al sub 33; la presente stima si riferisce all'intera proprietà come richiesto del GE dott.ssa Giuliana Filippello nel corso dell'udienza del 12/05/2026;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	in occasione del sopralluogo eseguito in data 12/02/2025 il posto auto risultava in uso all'esecutato sig.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a ANCONA il 21/02/2021

Reg. gen. 3248 - Reg. part. 679

Quota: 1/2

Importo: € 4.260,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.760,00

Spese: € 500,00

Interessi: € 2.000,00

Data: 28/12/2007

N° repertorio: 1084

N° raccolta: 2007

Trascrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**

Trascritto a ANCONA il 24/02/2009

Reg. gen. 3892 - Reg. part. 786

Quota: 1/1

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

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a ANCONA il 02/08/2012

Reg. gen. 14560 - Reg. part. 10416

Quota: 1/2

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 05/12/2024

Reg. gen. 26504 - Reg. part. 18967

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento immobili viene promosso da ORGANA SPV srl (cf 05277610266) rappresentata da INTRUM ITALY spa (cf 10311000961);

- **ATTO GIUDIZIARIO DEVOLUZIONE ALLO STATO PER EREDITA' GIACENTE**

Trascritto a SAVONA il 19/05/2025

Reg. gen. 3187 - Reg. part. 2133

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN GIOVANNI 55, 60020, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a ANCONA il 21/02/2021

Reg. gen. 3248 - Reg. part. 679

Quota: 1/2

Importo: € 4.260,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.760,00

Spese: € 500,00

Interessi: € 2.000,00

Data: 28/12/2007

N° repertorio: 1084

N° raccolta: 2007

Trascrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**

Trascritto a ANCONA il 24/02/2009

Reg. gen. 3892 - Reg. part. 786

Quota: 1/1

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

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a ANCONA il 02/08/2012

Reg. gen. 14560 - Reg. part. 10416

Quota: 1/2

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 05/12/2024

Reg. gen. 26504 - Reg. part. 18967

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento immobili viene promosso da ORGANA SPV srl (cf 05277610266) rappresentata da INTRUM ITALY spa (cf 10311000961);

- **ATTO GIUDIZIARIO DEVOLUZIONE ALLO STATO PER EREDITA' GIACENTE**

Trascritto a SAVONA il 19/05/2025

Reg. gen. 3187 - Reg. part. 2133

Quota: 1/2

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



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

