

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Angeletti Fabiola, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *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.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico.....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 39/2025 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 128.000,00.....	14

All'udienza del 17/04/2025, 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 24/04/2025 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 Flaminia, 35, piano 2

Appartamento di civile abitazione ubicato nel Comune di Ancona, in via Flaminia n. 35, distinto al Catasto dei Fabbricati al Foglio 36, Particella 34, sub. 5-14-17, situato a circa 15 km dall'uscita "Ancona Nord" dell'Autostrada A14, principale via di comunicazione della zona. L'immobile è posto al secondo piano di un fabbricato ed è ben servito e collegato. L'accesso all'appartamento avviene tramite una scala interna condominiale al piano terra e un ascensore interno al fabbricato. L'appartamento è composto da un ingresso, una cucina, un soggiorno, un bagno, due camere, un ripostiglio e una soffitta al sesto piano.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Flaminia, 35, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Come evidenziato dal notaio nella propria certificazione ex art. 567 c.p.c., i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** si sono separati consensualmente con provvedimento del Tribunale di Ancona del 09/01/2009, rep. 91, trascritto il 29/07/2009 al n. 17093 R.G. e n. 10007 R.P.. Tramite detto provvedimento la Sig.ra **** Omissis **** ha ottenuto il diritto di abitazione nell'appartamento oggetto della attuale procedura esecutiva, NCEU Ancona Particella 34, sub. 5. A fronte della ridetta separazione non è intervenuta alcuna variazione catastale, sicché i tre immobili staggiti sono stati pignorati dal creditore procedente facendo riferimento ai singoli diritti di ciascun ex coniuge atti a comporre la quota già indivisa in comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina:

- sul lato Nord con parcheggio e via Berti;
- sul lato Sud con via Flaminia;
- sul lato Est con altra proprietà e vano scala;
- sul lato Ovest con altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	97,35 mq	108,17 mq	1	108,17 mq	3,20 m	2
Balcone	12,74 mq	14,15 mq	0,25	3,54 mq	0,00 m	2
Soffitta	5,49 mq	6,10 mq	0,20	1,22 mq	1,57 m	6
Locale tecnico	12,60 mq	14,00 mq	0,15	2,10 mq	0,00 m	6
Locale tecnico	3,60 mq	4,00 mq	0,15	0,60 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				115,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,63 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1991 al 22/03/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 34, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 1,13 Piano 2-6
Dal 22/03/1996 al 03/03/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 34, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 516,46 Piano 2-6
Dal 03/03/1997 al 14/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 34, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 516,46 Piano 2-6
Dal 14/07/2000 al 20/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 34, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 516,46 Piano 2-6

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.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	36	34	5	2	A2	4	5	102 mq	516,46 €	2-6	
	36	34	14	2	C2	10	11 mq	14 mq	34,65 €	6	
	36	34	17	2	C2	12	4 mq	1 mq	17,15 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di un'attenta analisi documentale e di un sopralluogo accurato, non è stata riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Il soggiorno è stato ampliato mediante la demolizione e la ricostruzione del tramezzo che confina con la camera matrimoniale. Il disimpegno nella zona notte è stato modificato, con la demolizione e ricostruzione di alcuni tramezzi, al fine di creare un ripostiglio accanto al bagno e una diversa disposizione della cameretta, con modifica della posizione della porta di accesso. Nella camera matrimoniale è stata realizzata una cabina armadio in cartongesso.

Per l'aggiornamento catastale occorre provvedere ad una variazione della planimetria catastale, le spese tecniche per l'aggiornamento catastale sono stimate in € 600,00 IVA, Cassa previdenza e diritti catastali compresi.

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'appartamento internamente risulta ben mantenuto e conservato, senza evidenti segni di usura o necessità di intervento, benché la costruzione sia risalente agli anni '50. I terrazzi invece mostrano elementi di vetustà.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato si trova all'interno di un edificio condominiale. Non esistono dotazioni condominiali. Allegato 4 - Millesimi di parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui è inserito l'immobile risulta costruito negli anni cinquanta, ha struttura portante in cemento armato, fondazioni presumibilmente di tipo diretto e i solai sono in latero-cemento. L'appartamento è

composto da un ingresso, una cucina, un soggiorno, un bagno, due camere, un ripostiglio e una soffitta al sesto piano. Le pareti interne sono in laterizio forato e in cartongesso, completamente intonacate e tinteggiate; la pavimentazione è in parte in parquet ed in parte in gres. Gli infissi sono in legno con serrande esterne. Il riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia alimentata a gas. Gli impianti risultano funzionanti. L'appartamento risulta in buone condizioni statiche e manutentive.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 25/08/2025, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato dell'immobile, lo stesso risultava occupato dal debitore, la Sig.ra **** Omissis **** e saltuariamente dalla figlia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1991 al 22/03/1996	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DI FABIO MARCELLO	30/12/1991	59912	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA	25/09/1992	1557	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/03/1996 al 03/03/1997	**** Omissis ****	RIUNIONE DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/02/1997	11442	1997
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 03/03/1997 al 14/07/2000	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. SCOCCIANTI SANDRO	03/03/1997	244738	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	27/10/1999	32127	1997
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ANCONA	19/03/1997	9021903	
		Compravendita			
Dal 14/07/2000 al 05/02/2025	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PALUMBO ANNAMARIA	14/07/2000	43651	5392
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	25/07/2000	14403	9553
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ANCONA	25/07/2000		

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 08/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

Iscritto a Ancona il 03/09/2007

Reg. gen. 23845 - Reg. part. 5973

Importo: € 390.000,00

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

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

Capitale: € 195.000,00

Spese: € 195.000,00

Percentuale interessi: 6,875 %

Rogante: Notaio MASSEI ANDREA

Data: 31/08/2007

N° repertorio: 8231

N° raccolta: 5573

Trascrizioni

- **Diritto di abitazione**

Trascritto a Ancona il 09/01/2009

Reg. gen. 17093 - Reg. part. 10007

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

Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 21/06/2012

Reg. gen. 12034 - Reg. part. 8603

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

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

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ancona il 01/03/2025

Reg. gen. 6764 - Reg. part. 4720

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

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

Oneri di cancellazione

Formalità pregiudizievoli: Allegato 11

NORMATIVA URBANISTICA

La particella NCEU foglio n.36 e mapp. 34, sub. 5-14-17 ai sensi del Piano Regolatore Comunale ricade in:

-Zona a tessuto omogeneo urbana a prevalenza residenziale ZT25 "Palombina Nuova".

Stralcio NTA di PRG: Allegato 6.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Documentazione urbanistica: Allegato 7.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale di riferimento, emerge una difformità nel soggiorno, che risulta ampliato, il disimpegno nella zona notte è stato oggetto di demolizioni e ricostruzioni di pareti in cartongesso per creare un ripostiglio e una diversa disposizione della cameretta.

Per sanare le opere difformi le spese tecniche per la sanatoria ammontano a 1500,00 IVA, Cassa di Previdenza compresi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Spese condominiali ordinarie scadute ultimi 2 anni ammontano a € 1151,54.
Spese straordinarie e ordinarie al 30/06/2025 ammontano a € 8476,82.

Allegato 4 - Millesimi e spese condominiali

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Flaminia, 35, piano 2
Appartamento di civile abitazione ubicato nel Comune di Ancona, in via Flaminia n. 35, distinto al Catasto dei Fabbricati al Foglio 36, Particella 34, sub. 5-14-17, situato a circa 15 km dall'uscita "Ancona Nord" dell'Autostrada A14, principale via di comunicazione della zona. L'immobile è posto al secondo piano di un fabbricato ed è ben servito e collegato. L'accesso all'appartamento avviene tramite una scala interna condominiale al piano terra e un ascensore interno al fabbricato. L'appartamento è composto da un ingresso, una cucina, un soggiorno, un bagno, due camere, un ripostiglio e una soffitta al sesto piano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 34, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 36, Part. 34, Sub. 14, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 36, Part. 34, Sub. 17, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 130.083,75
La stima del bene è riportata in Allegato 8.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancona (AN) - via Flaminia, 35, piano 2	115,63 mq	1.125,00 €/mq	€ 130.083,75	100,00%	€ 130.083,75
				Valore di stima:	€ 130.083,75

Valore di stima: € 130.083,75

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
aggiornamento planimetria catastale	600,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€

Valore finale di stima: € 128.000,00

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.

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 09/10/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - all.1 COMUNICAZIONE DATA SOPRALLUOGO
- ✓ N° 1 Altri allegati - all.2 VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - all.3 DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - all.4 MILLESIMI DI PARTI COMUNI
- ✓ N° 1 Altri allegati - all.5 ATTO DI COMPRAVENDITA
- ✓ N° 1 Altri allegati - all.6 STRALCIO NTA E PRG
- ✓ N° 1 Altri allegati - all.7 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - all.8 STIMA
- ✓ N° 1 Altri allegati - all.9 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - all.10 PROVENIENZA DEI BENI
- ✓ N° 1 Altri allegati - all.11 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Flaminia, 35, piano 2
Appartamento di civile abitazione ubicato nel Comune di Ancona, in via Flaminia n. 35, distinto al Catasto dei Fabbricati al Foglio 36, Particella 34, sub. 5-14-17, situato a circa 15 km dall'uscita "Ancona Nord" dell'Autostrada A14, principale via di comunicazione della zona. L'immobile è posto al secondo piano di un fabbricato ed è ben servito e collegato. L'accesso all'appartamento avviene tramite una scala interna condominiale al piano terra e un ascensore interno al fabbricato. L'appartamento è composto da un ingresso, una cucina, un soggiorno, un bagno, due camere, un ripostiglio e una soffitta al sesto piano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 34, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 36, Part. 34, Sub. 14, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 36, Part. 34, Sub. 17, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La particella NCEU foglio n.36 e mapp. 34, sub. 5-14-17 ai sensi del Piano Regolatore Comunale ricade in: -Zona a tessuto omogeneo urbana a prevalenza residenziale ZT25 "Palombina Nuova". Stralcio NTA di PRG: Allegato 6.

Prezzo base d'asta: € 128.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 39/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 128.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - via Flaminia, 35, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 34, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 36, Part. 34, Sub. 14, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 36, Part. 34, Sub. 17, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	115,63 mq
Stato conservativo:	L'appartamento internamente risulta ben mantenuto e conservato, senza evidenti segni di usura o necessità di intervento, benché la costruzione sia risalente agli anni '50. I terrazzi invece mostrano elementi di vetustà.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione ubicato nel Comune di Ancona, in via Flaminia n. 35, distinto al Catasto dei Fabbricati al Foglio 36, Particella 34, sub. 5-14-17, situato a circa 15 km dall'uscita "Ancona Nord" dell'Autostrada A14, principale via di comunicazione della zona. L'immobile è posto al secondo piano di un fabbricato ed è ben servito e collegato. L'accesso all'appartamento avviene tramite una scala interna condominiale al piano terra e un ascensore interno al fabbricato. L'appartamento è composto da un ingresso, una cucina, un soggiorno, un bagno, due camere, un ripostiglio e una soffitta al sesto piano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo, effettuato in data 25/08/2025, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato dell'immobile, lo stesso risultava occupato dal debitore, la Sig.ra **** Omissis **** e saltuariamente dalla figlia.		