

## TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fratini Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 70/2024 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

|                                                                                                         |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Incarico.....                                                                                           | 4 |
| Premessa.....                                                                                           | 4 |
| Descrizione.....                                                                                        | 4 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T-4..... | 4 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T.....         | 4 |
| Lotto Unico.....                                                                                        | 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                                                             | 5 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T-4..... | 5 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T.....         | 5 |
| Titolarità.....                                                                                         | 5 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T-4..... | 5 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T.....         | 6 |
| Confini.....                                                                                            | 6 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T-4..... | 6 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T.....         | 6 |
| Consistenza.....                                                                                        | 7 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T-4..... | 7 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T.....         | 7 |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                                                         | 7 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T-4..... | 7 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T.....         | 8 |
| Dati Catastali.....                                                                                     | 8 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T-4..... | 8 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T.....         | 8 |
| Precisazioni.....                                                                                       | 9 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T-4..... | 9 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T.....         | 9 |
| Patti.....                                                                                              | 9 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T-4..... | 9 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T.....         | 9 |
| Stato conservativo.....                                                                                 | 9 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T-4..... | 9 |

|                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T .....         | 9  |
| Parti Comuni.....                                                                                        | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T-4 ..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T .....         | 10 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                                                                 | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T-4 ..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T .....         | 10 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                                              | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T-4 ..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T .....         | 10 |
| Stato di occupazione .....                                                                               | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T-4 ..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T .....         | 11 |
| Provenienze Ventennali .....                                                                             | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T-4 ..... | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T .....         | 11 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                                          | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T-4 ..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T .....         | 13 |
| Regolarità edilizia .....                                                                                | 14 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T-4 ..... | 14 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T .....         | 14 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                                                       | 15 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T-4 ..... | 15 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T .....         | 15 |
| Stima / Formazione lotti.....                                                                            | 16 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                                                              | 18 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                                                                 | 18 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 70/2024 del R.G.E.....                                         | 19 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                                                                 | 19 |

All'udienza del 06/05/2024, il sottoscritto Ing. Fratini Massimiliano, con studio in Via Falcone, 9/11 - 60030 - Monsano (AN), email massifratini@gmail.com, PEC massimiliano.fratini@ingpec.eu, Tel. 347 2524737, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/05/2024 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 Marcello Marini 38, scala C, piano T-4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MARCELLO MARINI 38, SCALA C, PIANO T-4**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è una abitazione con garage situati nel comune di Ancona (AN). Il fabbricato è ubicato nelle vicinanze del centro di Ancona, in prossimità dell'asse attrezzato nord-sud; la tipologia prevalente degli edifici della zona è quella di edifici condominiali a prevalente destinazione residenziale. Nella zona sono presenti svariate attività commerciali come negozi, bar, supermercati, studi medici, etc...Il fabbricato ha una struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato.

Le pareti esterne sono in rivestimento ceramico; internamente le pareti sono finite ad intonaco e tinteggiate. I pavimenti sono realizzati in parte con piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in alluminio a vetro singolo, l'impianto di riscaldamento è con caldaia e radiatori, è presente impianto di elettrico idrico e gas funzionanti.

Le condizioni generali sono discrete.

Attualmente l'appartamento posto al piano quarto ha una consistenza di 129 mq al lordo delle murature ed è formata da un ingresso di 4.27 mq, un disimpegno di 8.14mq, una cucina di 18.25mq, due wc rispettivamente di 7.22mq e 3.32 mq, un soggiorno di 24.63mq e tre camere rispettivamente di 17.69mq, 13.35mq e 10.96mq; l'altezza interna è di 3.98m. I pavimenti sono in ceramica, come i rivestimenti. Le tamponature sono intonate e tinteggiate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo. Le condizioni generali sono discrete. Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrici, idrico, di scarico e termo-sanitario. E' presente caldaia autonoma a servizio dei radiatori.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MARCELLO MARINI 38, SCALA C, PIANO T**

Il fabbricato è ubicato nelle vicinanze del centro di Ancona, in prossimità dell'asse attrezzato nord-sud; la tipologia prevalente degli edifici della zona è quella di edifici condominiali a prevalente destinazione residenziale. Nella zona sono presenti svariate attività commerciali come negozi, bar, supermercati, studi medici, etc...Il fabbricato ha una struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato.

Le pareti esterne sono in rivestimento ceramico; internamente le pareti sono finite ad intonaco e tinteggiate.

Al piano terra è presente un garage di 23.36mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T-4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MARCELLO MARINI 38, SCALA C, PIANO T-4**

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MARCELLO MARINI 38, SCALA C, PIANO T**

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

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MARCELLO MARINI 38, SCALA C, PIANO T-4**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha il diritto di abitazione di 1/2

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MARCELLO MARINI 38, SCALA C, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha il diritto di abitazione di 1/2

#### **CONFINI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MARCELLO MARINI 38, SCALA C, PIANO T-4**

L'immobile confina a nord con via Marcello Marini, a sud, est e ovest con distacchi da altri fabbricati residenziali

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MARCELLO MARINI 38, SCALA C, PIANO T**

L'immobile confina a nord con via Marcello Marini, a sud, est e ovest con distacchi da altri fabbricati residenziali



## CONSISTENZA

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MARCELLO MARINI 38, SCALA C, PIANO T-4

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 108,00 mq        | 129,00 mq        | 1            | 129,00 mq                | 2,98 m  | 4     |
| Terrazza                              | 12,00 mq         | 12,00 mq         | 0,4          | 4,80 mq                  | 0,00 m  |       |
| Cantini                               | 5,00 mq          | 6,00 mq          | 0,2          | 1,20 mq                  | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 135,00 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 135,00 mq                |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MARCELLO MARINI 38, SCALA C, PIANO T

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Autorimessa                           | 23,00 mq         | 26,00 mq         | 0,5          | 13,00 mq                 | 0,00 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 13,00 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 13,00 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MARCELLO MARINI 38, SCALA C, PIANO T-4

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                           |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 29/12/1978 al 06/10/2021 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 21, Part. 341, Sub. 45<br>Categoria A2<br>Cl.4, Cons. 7<br>Superficie catastale 128 mq<br>Rendita € 813,42<br>Piano T-4 |
| Dal 06/10/2021 al 01/04/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 21, Part. 341, Sub. 45                                                                                                  |

|  |  |                                                                                               |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | Categoria A2<br>Cl.4, Cons. 7<br>Superficie catastale 128 mq<br>Rendita € 813,42<br>Piano T-4 |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------|

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MARCELLO MARINI 38, SCALA C, PIANO T

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                           |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 29/12/1978 al 06/10/2021 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 21, Part. 341, Sub. 45<br>Categoria A2<br>Cl.4, Cons. 7<br>Superficie catastale 128 mq<br>Rendita € 813,42<br>Piano T-4 |
| Dal 06/10/2021 al 01/04/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 21, Part. 341, Sub. 45<br>Categoria A2<br>Cl.4, Cons. 7<br>Superficie catastale 128 mq<br>Rendita € 813,42<br>Piano T-4 |

## DATI CATASTALI

## BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MARCELLO MARINI 38, SCALA C, PIANO T-4

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 21     | 341   | 45   |                     | A2        |        |             |                      |         |       |          |

## Corrispondenza catastale

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

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MARCELLO MARINI 38, SCALA C, PIANO T

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |            |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |            |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona                | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita | Piano | Graffato |



|  |    |     | Cens. | a | nza | catastal |  |  |  |
|--|----|-----|-------|---|-----|----------|--|--|--|
|  | 21 | 341 | 45    |   | A2  |          |  |  |  |

### Corrispondenza catastale

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

### PRECISAZIONI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MARCELLO MARINI 38, SCALA C, PIANO T-4

-

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MARCELLO MARINI 38, SCALA C, PIANO T

-

### PATTI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MARCELLO MARINI 38, SCALA C, PIANO T-4

-

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MARCELLO MARINI 38, SCALA C, PIANO T

-

### STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MARCELLO MARINI 38, SCALA C, PIANO T-4

Le condizioni generali sono discrete, con le finiture e gli impianti originali dell'epoca di costruzione.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MARCELLO MARINI 38, SCALA C, PIANO T

Le condizioni generali sono discrete, con le finiture e gli impianti originali dell'epoca di costruzione.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MARCELLO MARINI 38, SCALA C, PIANO T-4

Parti comuni sono la corte esterna, l'ascensore, la copertura a terrazzo

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MARCELLO MARINI 38, SCALA C, PIANO T

Parti comuni sono la corte esterna, l'ascensore, la copertura a terrazzo

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MARCELLO MARINI 38, SCALA C, PIANO T-4

-

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MARCELLO MARINI 38, SCALA C, PIANO T

-

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MARCELLO MARINI 38, SCALA C, PIANO T-4

Il fabbricato condominiale ha struttura portante con telai in calcestruzzo armato, con solai di piano in laterocemento; le tamponature esterne sono in mattoni forate con rivestimento in ceramica; gli infissi sono in alluminio con vetro singolo.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MARCELLO MARINI 38, SCALA C, PIANO T

Il fabbricato condominiale ha struttura portante con telai in calcestruzzo armato, con solai di piano in laterocemento; le tamponature esterne sono in mattoni forate con rivestimento in ceramica; gli infissi sono in alluminio con vetro singolo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MARCELLO MARINI 38, SCALA C, PIANO T-4

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'appartamento è occupato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MARCELLO MARINI 38, SCALA C, PIANO T**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'appartamento è occupato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MARCELLO MARINI 38, SCALA C, PIANO T-4**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                     |      |               |             |
|------------------------------|-------------------|--------------------------|------|---------------|-------------|
| Dal 29/12/1978 al 06/10/2021 | **** Omissis **** | Assegnazione di alloggio |      |               |             |
|                              |                   | Rogante                  | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                          |      |               |             |
|                              |                   | Trascrizione             |      |               |             |
|                              |                   | Presso                   | Data | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                          |      |               |             |
|                              |                   | Registrazione            |      |               |             |
|                              |                   | Presso                   | Data | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                          |      |               |             |
|                              |                   |                          |      |               |             |
| Dal 06/10/2021 al 01/04/2025 | **** Omissis **** | Atto di successione      |      |               |             |
|                              |                   | Rogante                  | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                          |      |               |             |
|                              |                   | Trascrizione             |      |               |             |
|                              |                   | Presso                   | Data | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                          |      |               |             |
|                              |                   | Registrazione            |      |               |             |
|                              |                   | Presso                   | Data | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                          |      |               |             |
|                              |                   |                          |      |               |             |

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MARCELLO MARINI 38, SCALA C, PIANO T**

| Periodo | Proprietà | Atti |  |  |  |
|---------|-----------|------|--|--|--|
|---------|-----------|------|--|--|--|

|                                 |                   |                          |      |               |             |
|---------------------------------|-------------------|--------------------------|------|---------------|-------------|
| Dal 29/12/1978 al<br>06/10/2021 | **** Omissis **** | Assegnazione di alloggio |      |               |             |
|                                 |                   | Rogante                  | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                   |                          |      |               |             |
|                                 |                   | Trascrizione             |      |               |             |
|                                 |                   | Presso                   | Data | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                   |                          |      |               |             |
|                                 |                   | Registrazione            |      |               |             |
|                                 |                   | Presso                   | Data | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 06/10/2021 al<br>01/04/2025 | **** Omissis **** | Atto di successione      |      |               |             |
|                                 |                   | Rogante                  | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                   |                          |      |               |             |
|                                 |                   | Trascrizione             |      |               |             |
|                                 |                   | Presso                   | Data | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                   |                          |      |               |             |
|                                 |                   | Registrazione            |      |               |             |
|                                 |                   | Presso                   | Data | Reg. N°       | Vol. N°     |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MARCELLO MARINI 38, SCALA C, PIANO T-4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 01/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 03/04/2019  
Reg. gen. 7116 - Reg. part. 903  
Importo: € 1.398,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivi  
Iscritto a Ancona il 23/05/2021  
Reg. gen. 10573 - Reg. part. 2215  
Importo: € 126.693,25

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

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 17/04/2024

Reg. gen. 7944 - Reg. part. 5714

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

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

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MARCELLO MARINI 38, SCALA C, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 01/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 03/04/2019

Reg. gen. 7116 - Reg. part. 903

Importo: € 1.398,00

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

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

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivi

Iscritto a Ancona il 23/05/2021

Reg. gen. 10573 - Reg. part. 2215

Importo: € 126.693,25

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

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

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 17/04/2024

Reg. gen. 7944 - Reg. part. 5714

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MARCELLO MARINI 38, SCALA C, PIANO T-4**

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.

Licenza costruzione 85 del 01.10.1975

Variante del 08.06.1977

Variante del 22.09.1977

Variante del 22.12.1977

Variante del 02.02.1978

Abitabilità del 20.10.1977

Abitabilità del 10.01.1978

Abitabilità del 08.02.1979

Abitabilità del 20.12.1979.

L'immobile risulta avere la regolarità urbanistica a meno di lievi irregolarità geometriche.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MARCELLO MARINI 38, SCALA C, PIANO T**

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.

Licenza costruzione 85 del 01.10.1975

Variante del 08.06.1977





Variante del 22.09.1977  
Variante del 22.12.1977  
Variante del 02.02.1978  
Abitabilità del 20.10.1977  
Abitabilità del 10.01.1978  
Abitabilità del 08.02.1979  
Abitabilità del 20.12.1979.

L'immobile risulta avere la regolarità urbanistica a meno di lievi irregolarità geometriche.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MARCELLO MARINI 38, SCALA C, PIANO T-4

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 720,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 20.000,00

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MARCELLO MARINI 38, SCALA C, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 720,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 20.000,00

## 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 Marcello Marini 38, scala C, piano T-4  
L'unità immobiliare oggetto di perizia è una abitazione con garage situati nel comune di Ancona (AN). Il fabbricato è ubicato nelle vicinanze del centro di Ancona, in prossimità dell'asse attrezzato nord-sud; la tipologia prevalente degli edifici della zona è quella di edifici condominiali a prevalente destinazione residenziale. Nella zona sono presenti svariate attività commerciali come negozi, bar, supermercati, studi medici, etc...Il fabbricato ha una struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato. Le pareti esterne sono in rivestimento ceramico; internamente le pareti sono finite ad intonaco e tinteggiate. I pavimenti sono realizzati in parte con piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in alluminio a vetro singolo, l'impianto di riscaldamento è con caldaia e radiatori, è presente impianto di elettrico idrico e gas funzionanti. Le condizioni generali sono discrete. Attualmente l'appartamento posto al piano quarto ha una consistenza di 129 mq al lordo delle murature ed è formata da un ingresso di 4.27 mq, un disimpegno di 8.14mq, una cucina di 18.25mq, due wc rispettivamente di 7.22mq e 3.32 mq, un soggiorno di 24.63mq e tre camere rispettivamente di 17.69mq, 13.35mq e 10.96mq; l'altezza interna è di 3.98m. I pavimenti sono in ceramica, come i rivestimenti. Le tamponature sono intonate e tinteggiate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo. Le condizioni generali sono discrete. Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrici, idrico, di scarico e termo-sanitario. E' presente caldaia autonoma a servizio dei radiatori.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 341, Sub. 45, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 135.000,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T  
Il fabbricato è ubicato nelle vicinanze del centro di Ancona, in prossimità dell'asse attrezzato nord-sud; la tipologia prevalente degli edifici della zona è quella di edifici condominiali a prevalente destinazione residenziale. Nella zona sono presenti svariate attività commerciali come negozi, bar, supermercati, studi medici, etc...Il fabbricato ha una struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato. Le pareti esterne sono in rivestimento ceramico; internamente le pareti sono finite ad intonaco e tinteggiate. Al piano terra è presente un garage di 23.36mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 341, Sub. 45, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 13.000,00

| Identificativo corpo                                                                              | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento<br>Ancona (AN) - Via<br>Marcello Marini 38,<br>scala C, piano T-4 | 135,00 mq                | 1.000,00 €/mq   | € 135.000,00       | 100,00%          | € 135.000,00 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage<br>Ancona (AN) - Via                                                    | 13,00 mq                 | 1.000,00 €/mq   | € 13.000,00        | 100,00%          | € 13.000,00  |

|                                         |  |  |  |              |
|-----------------------------------------|--|--|--|--------------|
| Marcello Marini 38,<br>scala C, piano T |  |  |  |              |
| Valore di stima:                        |  |  |  | € 148.000,00 |

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

Monsano, li 07/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Fratini Massimiliano

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 04/04/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Documentazione catastale (Aggiornamento al 04/04/2025)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Documentazione urbanistica (Aggiornamento al 04/04/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 04/04/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Rilievo (Aggiornamento al 04/04/2025)

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T-4  
L'unità immobiliare oggetto di perizia è una abitazione con garage situati nel comune di Ancona (AN). Il fabbricato è ubicato nelle vicinanze del centro di Ancona, in prossimità dell'asse attrezzato nord-sud; la tipologia prevalente degli edifici della zona è quella di edifici condominiali a prevalente destinazione residenziale. Nella zona sono presenti svariate attività commerciali come negozi, bar, supermercati, studi medici, etc...Il fabbricato ha una struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato. Le pareti esterne sono in rivestimento ceramico; internamente le pareti sono finite ad intonaco e tinteggiate. I pavimenti sono realizzati in parte con piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in alluminio a vetro singolo, l'impianto di riscaldamento è con caldaia e radiatori, è presente impianto di elettrico idrico e gas funzionanti. Le condizioni generali sono discrete. Attualmente l'appartamento posto al piano quarto ha una consistenza di 129 mq al lordo delle murature ed è formata da un ingresso di 4.27 mq, un disimpegno di 8.14mq, una cucina di 18.25mq, due wc rispettivamente di 7.22mq e 3.32 mq, un soggiorno di 24.63mq e tre camere rispettivamente di 17.69mq, 13.35mq e 10.96mq; l'altezza interna è di 3.98m. I pavimenti sono in ceramica, come i rivestimenti. Le tamponature sono intonate e tinteggiate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo. Le condizioni generali sono discrete. Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrici, idrico, di scarico e termo-sanitario. E' presente caldaia autonoma a servizio dei radiatori.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 341, Sub. 45, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T  
Il fabbricato è ubicato nelle vicinanze del centro di Ancona, in prossimità dell'asse attrezzato nord-sud; la tipologia prevalente degli edifici della zona è quella di edifici condominiali a prevalente destinazione residenziale. Nella zona sono presenti svariate attività commerciali come negozi, bar, supermercati, studi medici, etc...Il fabbricato ha una struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato. Le pareti esterne sono in rivestimento ceramico; internamente le pareti sono finite ad intonaco e tinteggiate. Al piano terra è presente un garage di 23.36mq.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 341, Sub. 45, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 70/2024 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Appartamento |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |           |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:              | Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T-4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |           |
| Diritto reale:           | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 21, Part. 341, Sub. 45,<br>Categoria A2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Superficie | 135,00 mq |
| Stato conservativo:      | Le condizioni generali sono discrete, con le finiture e gli impianti originali dell'epoca di costruzione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |           |
| Descrizione:             | L'unità immobiliare oggetto di perizia è una abitazione con garage situati nel comune di Ancona (AN). Il fabbricato è ubicato nelle vicinanze del centro di Ancona, in prossimità dell'asse attrezzato nord-sud; la tipologia prevalente degli edifici della zona è quella di edifici condominiali a prevalente destinazione residenziale. Nella zona sono presenti svariate attività commerciali come negozi, bar, supermercati, studi medici, etc...Il fabbricato ha una struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato. Le pareti esterne sono in rivestimento ceramico; internamente le pareti sono finite ad intonaco e tinteggiate. I pavimenti sono realizzati in parte con piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in alluminio a vetro singolo, l'impianto di riscaldamento è con caldaia e radiatori, è presente impianto di elettrico idrico e gas funzionanti. Le condizioni generali sono discrete. Attualmente l'appartamento posto al piano quarto ha una consistenza di 129 mq al lordo delle murature ed è formata da un ingresso di 4.27 mq, un disimpegno di 8.14mq, una cucina di 18.25mq, due wc rispettivamente di 7.22mq e 3.32 mq, un soggiorno di 24.63mq e tre camere rispettivamente di 17.69mq, 13.35mq e 10.96mq; l'altezza interna è di 3.98m. I pavimenti sono in ceramica, come i rivestimenti. Le tamponature sono intonate e tinteggiate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo. Le condizioni generali sono discrete. Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrici, idrico, di scarico e termo-sanitario. E' presente caldaia autonoma a servizio dei radiatori. |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:  | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |           |

| Bene N° 2 - Garage      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |          |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:             | Ancona (AN) - Via Marcello Marini 38, scala C, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |          |
| Diritto reale:          | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:     | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 21, Part. 341, Sub. 45,<br>Categoria A2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Superficie | 13,00 mq |
| Stato conservativo:     | Le condizioni generali sono discrete, con le finiture e gli impianti originali dell'epoca di costruzione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |          |
| Descrizione:            | Il fabbricato è ubicato nelle vicinanze del centro di Ancona, in prossimità dell'asse attrezzato nord-sud; la tipologia prevalente degli edifici della zona è quella di edifici condominiali a prevalente destinazione residenziale. Nella zona sono presenti svariate attività commerciali come negozi, bar, supermercati, studi medici, etc...Il fabbricato ha una struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato. Le pareti esterne sono in rivestimento ceramico; internamente le pareti sono finite ad intonaco e tinteggiate. Al piano terra è presente un garage di 23.36mq. |            |          |
| Vendita soggetta a IVA: | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |          |