

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Della Monaca Augusto, nell'Esecuzione Immobiliare 89/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2.....	4
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2	8
Patti.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2.....	9
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2.....	9

Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2	9
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2	10
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2	10
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2	13
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2	14
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2	14
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2	15
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2	16
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 89/2025 del R.G.E.	20
Lotto Unico	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2	21
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2	21

In data 25/07/2025, il sottoscritto Ing. Della Monaca Augusto, con studio in Via Cupramontana, 1 - 60128 - Ancona (AN), email ing.dellamonaca.augusto@gmail.com, PEC augusto.dellamonaca@ingpec.eu, Tel. 071 891649, Fax 071 891649, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA N. 148/A, PIANO 2

Trattasi di appartamento ad uso residenziale sito in Comune di Filottrano (AN), Via dell'Industria, civico 148/A, piano secondo, con accesso dal lastrico solare Sub. 12 annesso situato sullo stesso piano, al quale si accede dalla scala esterna comune ai Sub. 12, 13, 21 e 11, a cui si accede dalla corte comune, alla quale si accede dalla via.

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 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA N. 148/A, PIANO 2

Trattasi di lastrico solare annesso all'appartamento di cui al bene n.1, pavimentato, munito di struttura di copertura, al quale si accede dalla scala comune esterna, a cui si accede dalla corte comune, alla quale si accede dalla via. Dal lastrico si accede all'appartamento.

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 Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA N. 148/A, PIANO 2

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

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA N. 148/A, PIANO 2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA N. 148/A, PIANO 2

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 separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA N. 148/A, PIANO 2

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 separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA N. 148/A, PIANO 2

Lastrico solare, copertura piano primo.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA N. 148/A, PIANO 2

Scala, lastrico solare Sub. 13, copertura piano primo.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA N. 148/A, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	120,00 mq	123,00 mq	1	123,00 mq	2,80 m	2
Totale superficie convenzionale:				123,00 mq		
Incidenza condominiale:				6,16	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento dispone di n.1 balcone scoperto a livello di 11,2 mq.

Per quanto attiene l'incidenza condominiale relativa alla superficie della corte comune Sub. 1 (b.c.n.c. ai Sub. 2-10-11-12-13-15-16-21), di mq 998, la superficie medesima è stata divisa per la superficie complessiva dei predetti Sub. ottenendo un'incidenza condominiale di 0,616 mq/mq.

Per l'appartamento di cui trattasi, di 123 mq di superficie, l'incidenza condominiale è pari a 75,77 mq, applicando il coefficiente 0,1 (incremento superficie convenzionale 7,58 mq).

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA N. 148/A, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico solare	64,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				64,00 mq		
Incidenza condominiale:				6,16	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto attiene l'incidenza condominiale relativa alla superficie della corte comune Sub. 1 (b.c.n.c. ai Sub. 2-10-11-12-13-15-16-21), di mq 998, la superficie medesima è stata divisa per la superficie complessiva dei predetti Sub. ottenendo un'incidenza condominiale di 0,616 mq/mq.

Per il lastrico solare di cui trattasi, di 64 mq di superficie, l'incidenza condominiale è pari a 39,42 mq, applicando il coefficiente 0,1 (incremento superficie convenzionale 3,94 mq).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA N. 148/A, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	15	212	10		A2	2	5,5	123 mq	383,47 €	2		

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

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA N. 148/A, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	212	12		F5		64 mq	64 mq	0 €	2	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA N. 148/A, PIANO 2

- non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge;
- non vi sono domande giudiziali;
- non vi sono servitù di passaggio.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA N. 148/A, PIANO 2

- non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge;
- non vi sono domande giudiziali;
- non vi sono servitù di passaggio.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA N. 148/A, PIANO 2

L'immobile è in pessimo stato di conservazione.

**BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A FILOTTRANO (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA N. 148/A,
PIANO 2**

L'immobile è in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A FILOTTRANO (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA N. 148/A,
PIANO 2**

Le parti comuni sono costituite dalla corte comune e dalla scala di accesso.

**BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A FILOTTRANO (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA N. 148/A,
PIANO 2**

Le parti comuni sono costituite dalla corte comune e dalla scala di accesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A FILOTTRANO (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA N. 148/A,
PIANO 2**

Trattasi di appartamento ad uso residenziale sito in Comune di Filottrano (AN), Via dell'Industria, civico 148/A, piano secondo, con accesso dal lastrico solare Sub. 12 annesso situato sullo stesso piano, al quale si accede dalla scala esterna comune ai Sub. 12, 13, 21 e 11, a cui si accede dalla corte comune, alla quale si accede dalla via.

L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al piano secondo di un opificio industriale costruito con C.E. 100/2001 del 06.08.2001, C.E. 54/2002 del 15.04.2002, denuncia di variante n. 13371 del 18.11.2002 alla C.E. 54/2002.

Detto fabbricato si articola in 3 piani fuori terra.

Il fabbricato ha fondazioni a platea e struttura portante in cemento armato; la copertura è a terrazza. I paramenti esterni sono in muratura doppia con intercapedine, intonacati e ricoperti esternamente con mattoncini faccia a vista mentre internamente sono tinteggiati.

L'appartamento pignorato è costituito da soggiorno - pranzo, due bagni, un disimpegno, tre camere, di cui una con accesso al lastrico solare al piano ed un balcone. L'immobile ha pareti divisorie in muratura e laterizio in foglio,

intonacate a civile e tinteggiate; i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono con telaio in legno, con vetri doppi con intercapedine e persiane in alluminio; il portoncino d'ingresso è legno. L'altezza interna all' appartamento è di 2,80 m.

L'impianto di riscaldamento, autonomo, con radiatori in alluminio e tubazioni sotto traccia, non è funzionante.

L'impianto elettrico, con cavi passati sotto traccia, non è funzionante. L'impianto idrico non è funzionante.

L'immobile è in pessimo stato di manutenzione.

**BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A FILOTTRANO (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA N. 148/A,
PIANO 2**

Trattasi di lastrico solare sito in Comune di Filottrano (AN), Via dell'Industria, civico 148/A, piano secondo, dal quale si accede all' appartamento Sub. 10 situato sullo stesso piano al quale è annesso. Al lastrico solare si accede dalla scala esterna comune ai Sub. 12, 13, 21 e 11, a cui si accede dalla corte comune, alla quale si accede dalla via.

L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al piano secondo di un opificio industriale costruito con C.E. 100/2001 del 06.08.2001, C.E. 54/2002 del 15.04.2002, denuncia di variante n. 13371 del 18.11.2002 alla C.E. 54/2002.

Detto fabbricato si articola in 3 piani fuori terra.

Il fabbricato ha fondazioni a platea e struttura portante in cemento armato; la copertura è a terrazza.

Il lastrico solare pignorato ha pavimento a clinker e muratto perimetrale in muratura ricoperto con mattoncini faccia a vista ed è dotato di copertura a terrazza su tutta l'estensione, sulla quale sono posizionati n. 3 punti luce, con cavi sotto traccia, alimentati dall'impianto elettrico dell'appartamento Sub. 10, non funzionante.

Il lastrico solare è in buono stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA N. 148/A, PIANO 2

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA N. 148/A, PIANO 2

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA N. 148/A, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/2002 al 15/01/2003	**** Omissis ****	conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CIARLETTA PIETRO	31/10/2002	5802	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona P.I.	03/12/2002	15041.1	294421
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/01/2003 al 26/09/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CIARLETTA PIETRO	15/01/2003	6051	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona P.I.	22/01/2003	1221	922
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/09/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CIARLETTA PIETRO	26/09/2007	11061/4844	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona P.I.	04/10/2007	26325	14714
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/09/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CIARLETTA PIETRO	26/09/2007	11061/4844	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona P.I.	04/10/2007	26325	14714
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA N. 148/A, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/2002 al 15/01/2003	**** Omissis ****	conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CIARLETTA PIETRO	31/10/2002	5802	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona P.I.	03/12/2002	15041.1	294421
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/01/2003 al 26/09/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CIARLETTA PIETRO	15/01/2003	6051	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona P.I.	22/01/2003	1221	922
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/09/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CIARLETTA PIETRO	26/09/2007	11061/4844	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona P.I.	04/10/2007	26325	14714

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/09/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CIARLETTA PIETRO	26/09/2007	11061/4844	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona P.I.	04/10/2007	26325	14714
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA N. 148/A, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 04/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 04/10/2007
Reg. gen. 26326 - Reg. part. 6611
Importo: € 254.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Ciarletta Pietro

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento Immobili**

Trascritto a Ancona il 22/07/2013

Reg. gen. 12197 - Reg. part. 8130

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ancona il 29/05/2025

Reg. gen. 11563 - Reg. part. 8226

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

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

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A FILOTTRANO (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA N. 148/A, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 04/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento Immobili**

Trascritto a Ancona il 22/07/2013

Reg. gen. 12197 - Reg. part. 8130

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ancona il 29/05/2025

Reg. gen. 11563 - Reg. part. 8226

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

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

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A FILOTTRANO (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA N. 148/A, PIANO 2

L'appartamento fa parte di un immobile che sorge nel Comune di Filottrano (AN), Via dell' Industria 148/A, in zona D1 - insediamenti produttivi esistenti di cui agli art. 32 e 33 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione

del P.R.G., come da certificato di destinazione urbanistica Prot. n. 00013139/2025 del 18.09.2025 rilasciato dal Comune di Filottrano (AN).

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA N. 148/A, PIANO 2

Il lastrico solare fa parte di un immobile che sorge nel Comune di Filottrano (AN), Via dell' Industria 148/A, in zona D1 – insediamenti produttivi esistenti di cui agli art. 32 e 33 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., come da certificato di destinazione urbanistica Prot. n. 00013139/2025 del 18.09.2025 rilasciato dal Comune di Filottrano (AN).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA N. 148/A, PIANO 2

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.

C.E. 100/2001 del 06.08.2001,
C.E. 54/2002 del 15.04.2002,
denuncia di variante n. 13371 del 18.11.2002 alla C.E. 54/2002;
dichiarazione di agibilità del 24.07.2003.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Stante la mancanza della certificazione energetica è stata espletata la pratica per l'ottenimento della stessa, dalla quale risulta che l'immobile è in classe energetica "F" (attestato di prestazione energetica n. 20251120-042019-91178 della Regione Marche, allegato).

Conformità impianto elettrico: € 500,00
Conformità impianto termico: € 500,00
Conformità impianto idrico: € 500,00
per complessivi € 1.500,00.

**BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA N. 148/A,
PIANO 2**

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.

C.E. 100/2001 del 06.08.2001,
C.E. 54/2002 del 15.04.2002,
denuncia di variante n. 13371 del 18.11.2002 alla C.E. 54/2002;
dichiarazione di agibilità del 24.07.2003.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Conformità impianto elettrico inclusa in quella dell' appartamento Sub. 10.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA N. 148/A,
PIANO 2**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste un condominio.

**BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA N. 148/A,
PIANO 2**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2
Trattasi di appartamento ad uso residenziale sito in Comune di Filottrano (AN), Via dell'Industria, civico 148/A, piano secondo, con accesso dal lastrico solare Sub. 12 annesso situato sullo stesso piano, al quale si accede dalla scala esterna comune ai Sub. 12, 13, 21 e 11, a cui si accede dalla corte comune, alla quale si accede dalla via.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 212, Sub. 10, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 78.348,00

Valore di stima del bene: € 78.348,00

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, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, esame di alcune documentazioni ufficiali. Su tali basi ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato è stato indicato sia il valore per metro quadro che il valore complessivo.

Costi a carico dell'acquirente:

Conformità impianto elettrico: € 500,00

Conformità impianto termico: € 500,00

Conformità impianto idrico: € 500,00

per complessivi € 1.500,00.

Il prezzo di vendita diventa pertanto: € 78.348,00 - € 1.500,00 = € 76.848,00.

- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2
Trattasi di lastrico solare annesso all'appartamento di cui al bene n.1, pavimentato, munito di struttura di copertura, al quale si accede dalla scala comune esterna, a cui si accede dalla corte comune, alla quale si accede dalla via. Dal lastrico si accede all'appartamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 212, Sub. 12, Categoria F5

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

Valore di stima del bene: € 13.588,00

Valore di stima del bene: € 13.588,00

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, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, esame di alcune documentazioni ufficiali. Su tali basi ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato è stato indicato sia il valore per metro quadro che il valore complessivo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2	130,58 mq	600,00 €/mq	€ 78.348,00	100,00%	€ 78.348,00
Bene N° 2 - Lastrico solare	67,94 mq	200,00 €/mq	€ 13.588,00	100,00%	€ 13.588,00

Filottrano (AN) - VIA DELL'INDUSTRIA n. 148/A, piano 2			ASTE GIUDIZIARIE®	
				Valore di stima: € 91.936,00



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.

Ancona, li 24/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Della Monaca Augusto



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2
Trattasi di appartamento ad uso residenziale sito in Comune di Filottrano (AN), Via dell'Industria, civico 148/A, piano secondo, con accesso dal lastrico solare Sub. 12 annesso situato sullo stesso piano, al quale si accede dalla scala esterna comune ai Sub. 12, 13, 21 e 11, a cui si accede dalla corte comune, alla quale si accede dalla via.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 212, Sub. 10, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'appartamento fa parte di un immobile che sorge nel Comune di Filottrano (AN), Via dell' Industria 148/A, in zona D1 - insediamenti produttivi esistenti di cui agli art. 32 e 33 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., come da certificato di destinazione urbanistica Prot. n. 00013139/2025 del 18.09.2025 rilasciato dal Comune di Filottrano (AN).
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2
Trattasi di lastrico solare annesso all'appartamento di cui al bene n.1, pavimentato, munito di struttura di copertura, al quale si accede dalla scala comune esterna, a cui si accede dalla corte comune, alla quale si accede dalla via. Dal lastrico si accede all'appartamento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 212, Sub. 12, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il lastrico solare fa parte di un immobile che sorge nel Comune di Filottrano (AN), Via dell' Industria 148/A, in zona D1 - insediamenti produttivi esistenti di cui agli art. 32 e 33 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., come da certificato di destinazione urbanistica Prot. n. 00013139/2025 del 18.09.2025 rilasciato dal Comune di Filottrano (AN).

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 89/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 212, Sub. 10, Categoria A2	Superficie	130,58 mq
Stato conservativo:	L' immobile è in pessimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento ad uso residenziale sito in Comune di Filottrano (AN), Via dell'Industria, civico 148/A, piano secondo, con accesso dal lastrico solare Sub. 12 annesso situato sullo stesso piano, al quale si accede dalla scala esterna comune ai Sub. 12, 13, 21 e 11, a cui si accede dalla corte comune, alla quale si accede dalla via.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Filottrano (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA n. 148/A, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 212, Sub. 12, Categoria F5	Superficie	67,94 mq
Stato conservativo:	L' immobile è in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di lastrico solare annesso all'appartamento di cui al bene n.1, pavimentato, munito di struttura di copertura, al quale si accede dalla scala comune esterna, a cui si accede dalla corte comune, alla quale si accede dalla via. Dal lastrico si accede all'appartamento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA N. 148/A,
PIANO 2**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 04/10/2007
Reg. gen. 26326 - Reg. part. 6611
Importo: € 254.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Ciarletta Pietro
Data: 26/09/2007
N° repertorio: 1062/4845

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 22/07/2013
Reg. gen. 12197 - Reg. part. 8130
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 29/05/2025
Reg. gen. 11563 - Reg. part. 8226
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA DELL' INDUSTRIA N. 148/A,
PIANO 2**

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 22/07/2013
Reg. gen. 12197 - Reg. part. 8130
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 29/05/2025
Reg. gen. 11563 - Reg. part. 8226



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

