

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tramannoni Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 128/2025 del R.G.E.

promossa da

contro



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 128/2025 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 73.380,00	12



All'udienza del 27/08/2025, il sottoscritto Geom. Tramannoni Fabio, con studio in Corso Matteotti, 124 - 60033 - Chiaravalle (AN), email tramannonifabio@libero.it, PEC f.tramannoni@pecgeometrian.it, Tel. 071 7928990, Fax 071 7928990, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - VIA CRIVELLI N.6, piano S1

Il locale si trova nel piano seminterrato del fabbricato con accesso sul lato sinistro dove si accede dalla strada principale (Via Crivelli) attraverso una rampa condominiale.

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** - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - VIA CRIVELLI N.6, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



CONFINI

A nord confina su via Crivelli, a sud su distacco di altro fabbricato, ad est su distacco di altro fabbricato e stessa cosa a ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	109,27 mq	122,30 mq	1	122,30 mq	2,77 m	S1
Totale superficie convenzionale:				122,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/12/1986 al 17/12/1986	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 306, Sub. 10, Zc. 2 Categoria C2 Cl.13, Cons. 234 Rendita € 0,13 Piano S1
Dal 17/12/1986 al 23/12/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 306, Sub. 10, Zc. 2 Categoria C2 Cl.13, Cons. 234 Rendita € 2,31 Piano S1
Dal 23/12/1992 al 07/05/2004	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 306, Sub. 10, Zc. 2 Categoria C2 Cl.13, Cons. 234 Rendita € 1.172,25 Piano S1
Dal 07/05/2004 al 28/06/2004	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 306, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A10 Cl.13, Cons. 234 Rendita € 1.533,88 Piano S1
Dal 28/06/2004 al 26/11/2025	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 306, Sub. 11, Zc. 2



	Categoria A10 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 124 mq Rendita € 1.533,88 Piano S1
--	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	306	11	2	A10	13	234		1533,88 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto manca una tramezzatura. Prima di effettuare la nuova planimetria catastale di aggiornamento occorre presentare una CILA IN SANATORIA pagando una sanzione pari ad € 1.000,00 oltre i diritti segreteria CILA € 20,00 oltre alla parcella del tecnico di € 1.000,00+5%+22%. Mentre per la redazione della nuova planimetria catastale diritti catastali pari ad € 70,00 mentre parcella del tecnico pari ad € 400,00+5%+22%.

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

no

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del locale è discreto in alcune zone mentre in altre il parquet presenta problemi derivanti dall'umidità e le tavolette in alcuni punti sono deformate e disconnesse. Necessita di asportazione e rifacimento del tratto che non va.

PARTI COMUNI

La corte comune in grande parte posta sul retro del fabbricato, dove è posto l'ingresso dell'ufficio si presenta in buono stato con manto asfaltato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'altezza interna del locale è pari a m.2,75, l'impianto elettrico si presenta in buono stato, le pareti sono state tinteggiate di recente ed in buono stato. Il bagno si presenta in buono stato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 11/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FOND.
Iscritto a ANCONA il 14/01/2005



Reg. gen. 825 - Reg. part. 169

Quota: 1/1

Importo: € 450.000,00

[REDACTED]

Capitale: € 180.000,00

Spese: € 270.000,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 4,675 %

Rogante: SABATINI STEFANO

Data: 13/01/2005

N° repertorio: 36633

N° raccolta: 11799

- **AG. ENTRATE** derivante da IPOTECA CONC. AMM.VA

Iscritto a ANCONA il 03/06/2019

Reg. gen. 11877 - Reg. part. 1570

Quota: 1/1

Importo: € 129.742,24

[REDACTED]

Capitale: € 64.871,12

Rogante: AG. ENTRATE

Data: 31/05/2019

N° repertorio: 1872

N° raccolta: 319

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DEC. INGIUNTIVO

Iscritto a ANCONA il 25/09/2020

Reg. gen. 17066 - Reg. part. 2332

Quota: 1/1

Importo: € 15.000,00

[REDACTED]

Capitale: € 9.149,12

Rogante: TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA SEZ. LAVORO

Data: 25/09/2020

N° repertorio: 1082

N° raccolta: 2013

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DEC. INGIUNTIVO

Iscritto a ANCONA il 25/09/2020

Reg. gen. 17064 - Reg. part. 2330

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

[REDACTED]

Capitale: € 11.587,69

Rogante: TRIBUNALE CIVILE ANCONA SEZIONE LAVORO

Data: 25/09/2020

N° repertorio: 941

N° raccolta: 2010



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DEC. INGIUNTIVO

Iscritto a ANCONA il 25/09/2020

Reg. gen. 17065 - Reg. part. 2331

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

[REDACTED]

[REDACTED]

Capitale: € 4.496,40

Rogante: TRIBUNALE CIVILE ANCONA SEZ. LAVORO

Data: 25/09/2020

N° repertorio: 31

N° raccolta: 2013

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 16/12/2024

Reg. gen. 27384 - Reg. part. 3981

Quota: 1/1

Importo: € 450.000,00

[REDACTED]

[REDACTED]

Capitale: € 180.000,00

Spese: € 270.000,00

Percentuale interessi: 4,675 %

Rogante: SABATINI STEFANO

Data: 16/12/2024

N° repertorio: 36633

N° raccolta: 11799

Trascrizioni

- **ATTO**

Trascritto a ANCONA il 14/07/2004

Reg. gen. 16702 - Reg. part. 10517

Quota: 1/1

[REDACTED]

[REDACTED]

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a ANCONA il 10/11/2012

Reg. gen. 21321 - Reg. part. 14727

Quota: 1/1

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a ANCONA il 12/06/2025

Reg. gen. 15664 - Reg. part. 11115

Quota: 1/1

[REDACTED]

[REDACTED]



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è stato costruito con regolare Licenza di Costruzione n.47 del 20.06.1967. Non è stata reperita negli archivi cartacei e telematici la relativa Agibilità. In data 01.04.2004 è stata presentata una D.I.A. per frazionamento e cambio d'uso da magazzino ad uffici che riguarda il locale oggetto di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 non risulta agibile.

Dal sopralluogo da me effettuato si evince che ci sono delle difformità nella distribuzione interna dei locali che si possono regolarizzare. Prima di effettuare la nuova planimetria catastale di aggiornamento occorre presentare una CILA IN SANATORIA pagando una sanzione pari ad € 1.000,00 oltre i diritti segreteria CILA € 20,00 oltre alla parcella del tecnico di € 1.000,00+5%+22%. Mentre per la redazione della nuova planimetria catastale diritti catastali pari ad € 70,00 mentre parcella del tecnico pari ad € 400,00+5%+22%. Inoltre il locale è sprovvisto di Agibilità che doveva essere rilasciata sia all'epoca della costruzione che alla presentazione della DIA per cambio d'uso nell'anno 2004. Pertanto ai fini del suo rilascio occorrono le certificazioni di regolarità e/o di rispondenza degli impianti elettrico ed idrico presenti pari ad un costo di circa € 1.000,00 e spese tecniche per rilascio Agibilità pari ad € 1.000,00+5% CIPAG+22% IVA.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - VIA CRIVELLI N.6, piano S1

Il locale si trova nel piano seminterrato del fabbricato con accesso sul lato sinistro dove si accede dalla strada principale (Via Crivelli) attraverso una rampa condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 306, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A10 Valore di stima del bene: € 73.380,00

Il metodo di stima utilizzato riguarda il metodo comparativo mediante ricerca di altre compravendite che si sono verificate negli ultimi tre anni di altri locali simili a quello oggetto di stima il valore al metro quadrato trovato mediato con i valori dell'O.M.I.. Decurtato del 30% per il fatto che il locale rimane seminterrato e con problemi di umidità.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Ancona (AN) - VIA CRIVELLI N.6, piano S1	122,30 mq	600,00 €/mq	€ 73.380,00	100,00%	€ 73.380,00
				Valore di stima:	€ 73.380,00

Valore di stima: € 73.380,00

Valore finale di stima: € 73.380,00

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.

Chiaravalle, li 11/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Tramannoni Fabio



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - VIA CRIVELLI N.6, piano S1
Il locale si trova nel piano seminterrato del fabbricato con accesso sul lato sinistro dove si accede dalla strada principale (Via Crivelli) attraverso una rampa condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 306, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A10
Destinazione urbanistica: Il fabbricato è stato costruito con regolare Licenza di Costruzione n.47 del 20.06.1967. Non è stata reperita negli archivi cartacei e telematici la relativa Agibilità. In data 01.04.2004 è stata presentata una D.I.A. per frazionamento e cambio d'uso da magazzino ad uffici che riguarda il locale oggetto di stima.

Prezzo base d'asta: € 73.380,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 128/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.380,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Ancona (AN) - VIA CRIVELLI N.6, piano S1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 306, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A10	Superficie	122,30 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del locale è discreto in alcune zone mentre in altre il parquet presenta problemi derivanti dall'umidità e le tavolette in alcuni punti sono deformate e disconnesse. Necessita di asportazione e rifacimento del tratto che non va.		
Descrizione:	Il locale si trova nel piano seminterrato del fabbricato con accesso sul lato sinistro dove si accede dalla strada principale (Via Crivelli) attraverso una rampa condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

