TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bufarini Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2026 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABIO BUFARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 234b5ee4c11abc539dee6360dcfac179

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Parti Comuni 5
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via Flaminia 280, 60126, piano T 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 11
Stima / Formazione lotti 11
Riepilogo bando d'asta 14
Lotto Unico 14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 39/2026 del R.G.E. 15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 58.000,00 15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 16

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABIO BUFARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 234b5ee4c11abc539dee6360dcfac179

INCARICO

In data 27/03/2026, il sottoscritto Ing. Bufarini Fabio, con studio in Via Domenico Spadoni, 12 - 60131 - Ancona (AN), email fabio.bufarini@alice.it, PEC fabio.bufarini@ingpec.eu, Tel. 071 2210251, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/04/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

La presente perizia viene trasmessa ad integrazione, ed in sostituzione, della precedente già depositata a Fascicolo Telematico in data 17/09/2026 a seguito delle disposizioni del G.E., Dott.ssa Giuliana Filippello, in sede di udienza del 20/10/2026 in cui si richiedeva la "*rettifica dell'elaborato peritale segnatamente alla espunzione della voce "spese condominiali insolute" trattandosi di credito per il quale il condominio sta procedendo esecutivamente*".

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via Flaminia 280, 60126, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di negozio al piano terra inserito in edificio condominiale prevalentemente residenziale misto commerciale sito in Via Flaminia n. 280 (edificio condominiale possiede accesso da Via Velino n. 9) del Comune di Ancona (AN).
Il negozio - sito al piano terra - dispone di di corte esterna esclusiva direttamente accessibile dalla pubblica via di Via Flaminia.

La vendita del bene 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.

Dall'Atto di compravendita a rogito del Dott. Stefano Sabatini, Notaio in Ancona, del 30/11/2004 (rep. n. 36198 / fascicolo n. 11531) risulta che (art. 6) "ai fini fiscali le parti dichiarano che il presente atto è soggetto all'imposta sul valore aggiunto a termini del D.P.R. 26 ottobre 1971 n. 633 e s.m.i. trattandosi di compravendita, in regime di impresa".

LOTTO UNICO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABIO BUFARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 234b5ee4c11abc539dee6360dcfac179

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via Flaminia 280, 60126, piano T

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 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'u.i. confina con Via Flaminia, vano scala, corte comune e altra proprietà (negozio) all'interno del complesso condominiale di cui fa parte.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	93,30 mq	102,60 mq	1	102,60 mq	4,20 m	T
Corte esterna	135,00 mq	135,00 mq	0,05	6,75 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**109,35 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**109,35 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **04/02/2002** al **30/11/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 28, Part. 17, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 6 VANI Rendita € 1.890,23

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABIO BUFARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 234b5ee4c11abc539dee6360dcfac179

		Piano T Graffato part. 249 / 206 sub1
Dal **30/11/2004** al **15/02/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 28, Part. 17, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A10 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 2.200,11 Piano T Graffato part. 249/206 sub1
Dal **25/02/2010** al **09/09/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 28, Part. 17, Sub. 31, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 85 mq Superficie catastale 143 mq Rendita € 1.589,14 Piano T Graffato part. 249 / 206 sub1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	17	31	1	C1	2	85 mq	143 mq mq	1589,14 €	T	part. 249 / 206 sub1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto attiene la planimetria catastale in atti al N.C.E.U. si segnala che sussistono difformità per una differente suddivisione degli spazi interni e per la presenza di un soppalco di cui si riferirà nel paragrafo della Regolarità edilizia.
Per la corretta rappresentazione di questi accessi dovrà essere presentata presso gli Uffici del Territorio nuova pratica DOCFA i cui costi si presumono in circa € 1.000,00 e tenuti in debita considerazione nella valutazione dell'immobile.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altra proprietà ad eccezione delle strutture portanti e di quanto previsto ai fini condominiali (quota millesimale scale).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABIO BUFARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 234b5ee4c11abc539dee6360dcfac179

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene viene considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, pertinenza, comunione, azione e ragione e con le servitù attive e passive se e come legalmente esistono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di negozio al piano terra inserito in edificio condominiale prevalentemente residenziale misto commerciale sito in Via Flaminia n. 280 (edificio condominiale possiede accesso da Via Velino n. 9) del Comune di Ancona (AN), zona Torrette.

Il negozio - sito al piano terra - dispone di di corte esterna esclusiva direttamente accessibile dalla pubblica via di Via Flaminia. La corte esterna si presenta recitanta da pannellature lignee.

Il fabbricato condominiale si eleva su numero tre piani fuori terra. La struttura di elevazione è di tipo in cemento armato con tamponature in laterizio a cassa vuota isolate, rifinite esternamente ad intonaco, solai di piano e di copertura in latero cemento. Nel suo complesso, almeno per quanto evidente nel corso del sopralluogo da un mero esame visivo, l'immobile presenta uno stato di conservazione discreto e si suppone non debba essere oggetto di manutenzioni straordinarie nel breve-medio termine.
L'unità immobiliare in oggetto, come detto dispone di corte esterna asfaltata antistante l'ingresso, che si sviluppa lungo due lati.

Dalla corte esterna si ha accesso all'interno dell'u.i. che urbanisticamente è adibita a negozio ma – di fatto – attualmente presenta dotazioni tipiche di un appartamento. E' presente infatti un bancone adibito a piano cottura e all'interno di un locale ricavato nelle vicinanze del ripostiglio è stata ricavata una camera da letto utilizzata dal legale rappresentante della ditta esecutata come foresteria salturia.

In ogni modo, nel suo uso assentito a negozio, l'immobile si sviluppa in uno spazio negozio antistante nella zona d'ingresso, lato Via Flaminia, ed un locale retro negozio. Tramite una parete in cartongesso è stato poi ricavato, come detto un altro locale nelle vicinanze del locale ripostiglio.

Completa la proprietà il locale ripostiglio, un piccolo vano ripostiglio nell'intorno dell'ingresso ed un w.c..
E' presente un soppalco nella zona antistante l'ingresso realizzato con struttura metallica accessibile da una scala interna, che presenta altezze sottostanti pari a 2,18 m e sopra 1,78 m. Trattandosi – di fatto – di opera strutturale non assentita, si presume che il soppalco debba essere demolito per cui delle superfici di questo non si terrà conto nella valutazione commerciale del bene e saranno portati in detrazione i costi presunti per la sua demolizione.

Il negozio presenta ampie luci finestrate su fronte strada e finestrature a nastro in sommità nell'altro lato, dell'altezza di circa 80 cm.

Le suddivisioni degli spazi interni al locale sono realizzate in cartongesso.

Internamente il negozio presenta pavimentazione in parquet laminato incollato, infissi esterni in alluminio con vetri doppi non termici, porte in legno tamburate bianche.

E' presente un impianto di condizionamento per riscaldamento e raffrescamento funzionante con pompa di calore e due split: uno nel locale retro negozio ed uno nel locale di nuova realizzazione. Il bagno non è dotato di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria è realizzata mediante boiler elettrico. Non è presente fornitura del gas metano.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABIO BUFARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 234b5ee4c11abc539dee6360dcfac179

Il bagno è pavimentato con piastrelle grees di colore chiaro e presenta rivestimento a tutt'altezza solamente nell'intorno della doccia. Le rimanenti pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'altezza interna dei locali è generalemente pari a 4,20 m mentre del ripostiglio 3,00 m e del bagno 2,40 m.
Circa lo stato di manutenzione interno dell'u.i. vi è da segnalare la presenza diffusa di umidità di risalità capillare da pilastri e pareti esterne e distacchi, anch'essi verosimilmente per umidità, del parquet in laminato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FLAMINIA 280, 60126, PIANO T

Come dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo, l'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** quale titolare della ditta **** Omissis **** in liquidazione che lo utilizza saltuarimente ad uso foresteria.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **30/11/2004**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Sabatini Stefano	30/11/2004	36198	11531
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ancona	01/12/2004	27572	16527
		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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABIO BUFARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 234b5ee4c11abc539dee6360dcfac179

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Ancona il 01/12/2004
  Reg. gen. 27573 - Reg. part. 6521
  Quota: 1/1
  Importo: € 332.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 166.000,00
  Rogante: Notaio Sabatini Stefano
  Data: 30/11/2004
  N° repertorio: 36199
  N° raccolta: 11532
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 07/10/2024
  Reg. gen. 21355 - Reg. part. 3019
  Quota: 1/1
  Importo: € 20.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Rogante: Tribunale di Ancona
  Data: 27/06/2024
  N° repertorio: 749
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 19/12/2025
  Reg. gen. 3181 - Reg. part. 506
  Quota: 1/1
  Importo: € 332.000,00
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Notaio Stefano Sabatini
  Data: 30/11/2004
  N° repertorio: 36199
  N° raccolta: 11532
  Note: Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Ancona il 1 Dicembre 2004 al numero generale 27573 e al numero particolare 6521 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario
- **Verbale di pignoramento Immobili** derivante da Atto giudiziario
  Iscritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 05/03/2026
  Reg. gen. 4541 - Reg. part. 3220
  Quota: 1/1
  Importo: € 332.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABIO BUFARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 234b5ee4c11abc539dee6360dcfac179

Rogante: Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Ancona
Data: 04/02/2006
N° repertorio: 556

- **Verbale di pignoramento immobili** derivante da Atto giudiziario
  Iscritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 15/04/2026
  Reg. gen. 8238 - Reg. part. 5842
  Quota: 1/1
  Importo: € 20.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Rogante: Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Ancona
  Data: 25/03/2026
  N° repertorio: 1322

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi circa pari a € 2.000,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Ancona, l'immobile è ricompreso in Zona omogenea B, ricompreso in zona ZT 22 "Torrette" (art. 58) ovvero Zona a Tessuto Omogeneo con presenza di funzioni produttive e commerciali, caratterizzata da fort discontinuità morfologiche per la quale sono previste i seguenti usi: U1/1 (abitazioni), U4/1 (negozi al dettaglio), U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1, la quale è soggetta alle previsioni e prescrizioni di Piano di cui all'art. 34 CPI 8 / 9.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ancona(AN) è stato possibile reperire la seguente documentazione urbanistica che ha successivamente legittimato nel tempo il bene esecutato:

- Licenza di costruzione n. 192 (prot. generale 25685, prot. part. 3609) del 17/07/1973;
- variante alla Licenza di costruzione n. 192/1973 (prot. generale 8803, prot. part. 1263) del 03/05/1974;
- variante alla Licenza di costruzione n. 192/1973 (prot. generale 38314, prot. part. 537-G) del 26/01/1978;
- Autorizzazione di agibilità del 30/08/1979;
- Domanda di sanatoria edilizia presentata in data 24/06/1986 per frazionamento e cambio di destinazione ad

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABIO BUFARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 234b5ee4c11abc539dee6360dcfac179

uffici. Concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Ancona in data 24/03/2000 al n. 6765/2000;
- Relazione ai sensi dell'art. 9 del D.L. 25/01/1996 n. 30, protocollata in data 02/05/1996 al n. 18629, per il cambio di destinazione da magazzino a negozio;
- Concessione edilizia n. 166 del 2001, prot. n. 31564/2001 per frazionamento e parziale cambio d'uso;
- Variante alla Concessone edilizia n. 166 del 2001 (prot. n. 89034/2001) del 20/12/2001 per frazionamento e parziale cambio d'uso di u.i. da adibire a magazzini, negozi e laboratorio artigianale";
- Attestazione di abitabilità/agibilità n. 151/02 del per "n. 2 unità immobiliari destinate a laboratorio e magazzino".
- Certificazione di agibilità del Comune di Ancona n. 29, prot. n. 10714 del 11/02/2002;
- D.I.A. per cambio di destinazione d'uso da U4/7 (ufficio) a U4/1 (commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq - esercizi di vicinato) presentata al Comune di Ancona in data 09/02/2010 con prot. n. 12463;
- Comunicazione di fine dei lavori assunta a protocollo n. 36138 del 02/04/2010.

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.

L'APE è stato redatto dal sottoscritto Esperto ed allegato alla presente perizia.

La classe energetica dell'edificio è stata determinata in C.

Per quanto è risultato evidente in sede di sopralluogo, risulta che attualmente lo stato dei luoghi NON risulta conforme con quanto assentito dalle pratiche urbanistiche, con particolare riferimento all'ultima di cui alla D.I.A. per cambio di destinazione d'uso da U4/7 a U4/1 presentata al Comune di Ancona in data 09/02/2010 con prot. n. 12463.

In particolare risulta che:
-esternamente è presente una recinzione in legno a delimitazione della corte esclusiva lungo la Via Flaminia e nel confine con la corte escluisva di altra proprietà;
-è presente un soppalco delle dimensioni di 3,22 x 3,72 m (H. sotto soppalco 2,18 m; H sopra soppalco 1,78 m), accedibile dagli spazi antistanti l'ingresso, realizzato con struttura metallica ed accedibile mediante una scala interna.
Il soppalco non risulta assentito e, trattandosi anche di opera strutturale, dovrà essere demolito;
-sussistono differenti suddivisioni degli spazi interni ai locali, con particolare riferimento a:
a)realizzazione di una parete in cartongesso a delimitazione dello spazio negozio al fine di creare un nuovo locale nelle vicinanze del vano ripostiglio: attualmente il locale di nuova creazione viene utilizzato dal Legale rappresentante della ditta esecutata come camera da letto ad uso foresteria;
b)differente suddivisione degli spazi interni al w.c. conseguente all'abbattimento di una parete interna;
c)differente realizzazione della parete di suddivisione tra la parte antistante il negozio e la parte retro.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABIO BUFARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 234b5ee4c11abc539dee6360dcfac179

Tali opere si configurano come difformità edilizie rispetto ai titoli edilizi assentiti.
Per la regolarizzazione urbanistica si ritiene necessario debbano essere eseguite tali attività:
- demolizione/rimozione del soppalco e rimozione di recinzione in legno con costi presunti pari a € 7.500,00;
- presentazione di pratica edilizia in sanatoria per aggiornamento dello stato dei luoghi esterni ed interni all'u.i. (per differente suddivisione degli spazi interni) per un costo complessivo tra oneri tecnici e sanzioni, nonché nuovo accatastamento, pari a € 4.000,00 e aggiornamento di pratica DOCFA (accatastamento) per aggiornamento catastale, pari a € 1.000,00 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Come da dichiarazione dello studio di Amministrazioni condominiali della Dott.ssa Milena Liuti di Ancona risulta che:

- millesimi di proprietà generale 53,13/1000;
- millesimi percorrenza scale 77,8090/1000;

Il preventivo ordinario a carico della proprietà è di circa € 660,00 (oltre debito accumulato nel tempo);

Il preventivo straordinario per lavori deliberati nell'anno 2024 a carico della proprietà è di € 12.552,00.
Il preventivo straordinario per lavori deliberati nell'anno 2025 a carico della proprietà è di € 1.164,57.

A parte la procedura esecutiva avviata con R.G. 85/2026 dal Condominio per il recupero delle somme dovute per le quote condominiali nei confronti della proprietà NON ci sono liti giudiziarie in corso con "terze" proprietà".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Dall'Atto di compravendita a rogito del Dott. Stefano Sabatini, Notaio in Ancona, del 30/11/2004 (rep. n. 36198 / fascicolo n. 11531) risulta che (art. 6) "ai fini fiscali le parti dichiarano che il presente atto è soggetto all'imposta sul valore aggiunto a termini del D.P.R. 26 ottobre 1971 n. 633 e s.m.i. trattandosi di compravendita,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABIO BUFARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 234b5ee4c11abc539dee6360dcfac179

in regime di impresa".

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via Flaminia 280, 60126, piano T
  Trattasi di negozio al piano terra inserito in edificio condominiale prevalentemente residenziale misto commerciale sito in Via Flaminia n. 280 (edificio condominiale possiede accesso da Via Velino n. 9) del Comune di Ancona (AN). Il negozio - sito al piano terra - dispone di di corte esterna esclusiva direttamente accessibile dalla pubblica via di Via Flaminia.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 17, Sub. 31, Zc. 1, Categoria C1, Graffato part. 249 / 206 sub1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 76.545,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Ancona (AN) - Via Flaminia 280, 60126, piano T	109,35 mq	700,00 €/mq	€ 76.545,00	100,00%	€ 76.545,00
				Valore di stima:	€ 76.545,00

Valore di stima: € 76.545,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro: costi per demolizione/rimozione del soppalco e rimozione recinzione in legno	7.500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica: Presentazione di pratica edilizia urbanistica per sanatoria (aggiornamento stato esterno ed interno dei luoghi)	4.000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica: Aggiornamento catastale	1.000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione: messa a norma degli impianti	6.000,00	€

Valore finale di stima: **€ 58.000,00**

Dalle indagini di mercato effettuate secondo il metodo di stima comparativo si è determinato che sulla base dell'ubicazione, le caratteristiche e peculiarità della zona, la tipologia edilizia e di destinazione d'uso, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile nonché della vetustà, si può assumere – nella normalità del mercato, QUALORA L'IMMOBILE ESENTE DA VIZI E/O DIFFORMITA' URBANISTICHE – un valore venale unitario pari a 700,00 €/mq, per le superfici utili lorde e di quelle accessorie tenuto conto degli opportuni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABIO BUFARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 234b5ee4c11abc539dee6360dcfac179

coefficienti di ragguaglio.

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 26/10/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bufarini Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1 - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - 2 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 4 Altri allegati - 4 - Documentazione catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - 5 - Pratiche edilizie
- ✓ N° 6 Altri allegati - 6 - APE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABIO BUFARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 234b5ee4c11abc539dee6360dcfac179

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via Flaminia 280, 60126, piano T
  Trattasi di negozio al piano terra inserito in edificio condominiale prevalentemente residenziale misto commerciale sito in Via Flaminia n. 280 (edificio condominiale possiede accesso da Via Velino n. 9) del Comune di Ancona (AN). Il negozio - sito al piano terra - dispone di di corte esterna esclusiva direttamente accessibile dalla pubblica via di Via Flaminia.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 17, Sub. 31, Zc. 1, Categoria C1, Graffato part. 249 / 206 sub1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Ancona, l'immobile è ricompreso in Zona omogenea B, ricompreso in zona ZT 22 "Torrette" (art. 58) ovvero Zona a Tessuto Omogeneo con presenza di funzioni produttive e commerciali, caratterizzata da fort discontinuità morfologiche per la quale sono previste i seguenti usi: U1/1 (abitazioni), U4/1 (negozi al dettaglio), U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1, la quale è soggetta alle previsioni e prescrizioni di Piano di cui all'art. 34 CPI 8 / 9.

Prezzo base d'asta: **€ 58.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABIO BUFARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 234b5ee4c11abc539dee6360dcfac179

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.000,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Via Flaminia 280, 60126, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 17, Sub. 31, Zc. 1, Categoria C1, Graffato part. 249 / 206 sub1	**Superficie**	109,35 mq
Descrizione:	Trattasi di negozio al piano terra inserito in edificio condominiale prevalentemente residenziale misto commerciale sito in Via Flaminia n. 280 (edificio condominiale possiede accesso da Via Velino n. 9) del Comune di Ancona (AN). Il negozio - sito al piano terra - dispone di di corte esterna esclusiva direttamente accessibile dalla pubblica via di Via Flaminia.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Come dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo, l'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** quale titolare della ditta **** Omissis **** in liquidazione che lo utilizza saltuarimente ad uso foresteria.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABIO BUFARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 234b5ee4c11abc539dee6360dcfac179

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Ancona il 01/12/2004
  Reg. gen. 27573 - Reg. part. 6521
  Quota: 1/1
  Importo: € 332.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 166.000,00
  Rogante: Notaio Sabatini Stefano
  Data: 30/11/2004
  N° repertorio: 36199
  N° raccolta: 11532
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 07/10/2024
  Reg. gen. 21355 - Reg. part. 3019
  Quota: 1/1
  Importo: € 20.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Rogante: Tribunale di Ancona
  Data: 27/06/2024
  N° repertorio: 749
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 19/12/2025
  Reg. gen. 3181 - Reg. part. 506
  Quota: 1/1
  Importo: € 332.000,00
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Notaio Stefano Sabatini
  Data: 30/11/2004
  N° repertorio: 36199
  N° raccolta: 11532
  Note: Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Ancona il 1 Dicembre 2004 al numero generale 27573 e al numero particolare 6521 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario
- **Verbale di pignoramento Immobili** derivante da Atto giudiziario
  Iscritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 05/03/2026
  Reg. gen. 4541 - Reg. part. 3220
  Quota: 1/1
  Importo: € 332.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Ancona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABIO BUFARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 234b5ee4c11abc539dee6360dcfac179

Data: 04/02/2006
N° repertorio: 556

- **Verbale di pignoramento immobili** derivante da Atto giudiziario
  Iscritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 15/04/2026
  Reg. gen. 8238 - Reg. part. 5842
  Quota: 1/1
  Importo: € 20.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Rogante: Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Ancona
  Data: 25/03/2026
  N° repertorio: 1322

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABIO BUFARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 234b5ee4c11abc539dee6360dcfac179