

TRIBUNALE DI ANCONA

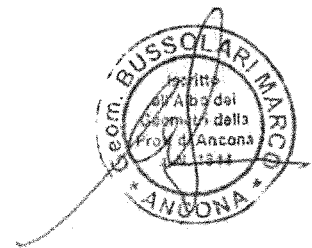
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bussolari Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2025 del R.G.E.

contro

[REDACTED]

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano 1	5
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano 1	6
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano 1	6
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano 1	8
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano 1	8
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano 1	9
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano 1	10
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T	11

Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T.....	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T.....	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T.....	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T.....	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano 1.....	14
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T.....	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano 1.....	16
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T.....	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T	17
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano 1.....	18
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T.....	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T	18
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano 1.....	18
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T.....	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T	19

Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 9/2025 del R.G.E.....	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 83.125,00	24

INCARICO

In data 20/06/2025, il sottoscritto Geom. Bussolari Marco, con studio in Via Damiano Chiesa , 15 - 60100 - Ancona (AN), email bussolari.m@gmail.com, PEC m.bussolari@pecgeometrian.it, Tel. 071 20 71 188, Fax 071 20 71 188, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano 1
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO 1

Trattasi di appartamento sito al 1 piano di una palazzina ad uso residenziale sita in un'area prevalentemente occupata da abitazioni e da lotti di terreno coltivati. I parcheggi sono quelli all'aperto che si trovano lungo le strade nonché in alcune piazzole di sosta. Nelle vicinanze vi sono diverse attività commerciali (supermercato, bar, struttura ricettiva, ristorante, vineria, osteria), un campo da calcio, un parco pubblico e una chiesa.

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 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO T

Trattasi di locale sito al piano terra destinato a laboratorio artigianale composto da un unico vano con piccolo bagno, al quale si accede dal vano scala condominiale della palazzina. Il locale è collegato anche a garage (identificato con differente subalterno catastale) tramite porta interna.

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° 3 - GARAGE UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO T

Trattasi di locale con uso garage composto da un vano di media ampiezza e di altro vano, collegato con porta interna, destinato a ripostiglio. Vi si accede tramite basculante da piazzale esterno condominiale e tramite porta interna che collega questo garage al laboratorio adiacente, identificato con altro subalterno catastale.

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 Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano 1
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO 1

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

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO T

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, 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 STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO 1

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

[REDACTED]
[REDACTED]

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO T

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

[REDACTED]
[REDACTED]

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO T

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

[REDACTED]
[REDACTED]

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO 1

L'edificio confina a nord con altra proprietà, ad est con via Aldo Moro, a sud con un campo da calcio, ad ovest con via M.L King, salvo altri.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO T

Il laboratorio artigianale confina a nord con altre unità immobiliari, che si trovano al piano terra della stessa palazzina, a sud con la corte comune, ad ovest con il vano scala.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO T

Il garage confina a nord con corte esterna condominiale, dove avviene l'accesso carrabile, a sud ed ovest con altre unità immobiliari e ad est con area condominiale, adibita a giardino.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	2,97,00 m	1
Balcone scoperto	19,00 mq	19,00 mq	0,25	4,75 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				124,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	33,00 mq	38,00 mq	1	38,00 mq	2,95 m	T

Totale superficie convenzionale:	38,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	38,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	41,00 mq	49,00 mq	1	49,00 mq	2,99 m	T
Totale superficie convenzionale:				49,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/1981 al 24/07/1982	COOP EDILIZIA SPAZIO AMBIENTE SOC ARL	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 277, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 0,57 Piano 1
Dal 24/07/1982 al 11/09/2025		Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 277, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 125 mq Rendita € 520,33 Piano 1



BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 03/11/1981 al 24/07/1982	COOP EDILIZIA SPAZIO AMBIENTE SOC ARL	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 277, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 81 Piano T
Dal 24/07/1982 al 18/04/1995	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 277, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 81 Piano T
Dal 18/04/1995 al 11/09/2025	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 277, Sub. 7 Categoria C3 Cl.4, Cons. 35 Superficie catastale 38 mq Rendita € 84,96 Piano T

[REDACTED]
[REDACTED]

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/1981 al 24/07/1982	COOP EDILIZIA SPAZIO AMBIENTE SOC ARL	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 277, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 81 Piano T
Dal 24/07/1982 al 18/04/1995	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 277, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 81 Piano T
Dal 18/04/1995 al 11/09/2025	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 277, Sub. 8 Categoria C6 Cl.5, Cons. 43 Superficie catastale 49 mq Rendita € 88,83 Piano T

[REDACTED]
[REDACTED]

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	277	5		A2	4	6,5	125 mq	520,33 €	1	

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 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	277	7		C3	4	35	38 mq	84,96 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	277	8		C6	5	43	49 mq	88,83 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato di fatto dell'immobile corrisponde a ciò che è riportato nella planimetria allegata all'ultimo accatastamento ad eccezione di un tramezzo in legno all'interno del vano garage, che risulta però facilmente removibile.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO 1

L'edificio, all'interno del quale si trova l'immobile oggetto di perizia, è in condizioni non ottimali. In particolare si evidenziano danneggiamenti negli intradossi dei balconi causati da infiltrazioni d'acqua piovana. Negli intonaci delle pareti esterne si notano estese macchie di umidità di risalita d'acqua e alcune fessurazioni, per appurare l'entità delle quali sarebbero necessari approfondimenti specifici. L'appartamento in generale versa in discrete condizioni. Per gli impianti, le tinteggiature e una parte di intonaci sarebbero da attuarsi interventi di manutenzione straordinaria.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO T

L'immobile versa in discrete condizioni e necessiterebbe di diversi interventi di manutenzione straordinaria, quali la sistemazione dell'intonaco in alcune porzioni delle pareti interne, tinteggiature, ammodernamento dell'impianto elettrico ormai vetusto. Le mattonelle del pavimento risultano assai sconnesse e rialzate in diversi punti; ciò richiederebbe una verifica delle condizioni del massetto a terra e una sistemazione o rifacimento dello stesso a cui potrebbe seguire la nuova posa di mattonelle.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO T

L'immobile versa in discrete condizioni e necessiterebbe di diversi interventi di manutenzione straordinaria, quali la sistemazione dell'intonaco in alcune porzioni delle pareti interne, tinteggiature, ammodernamento dell'impianto elettrico ormai vetusto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO 1

L'edificio è circondato da una corte condominiale, in parte utilizzata per l'accesso carrabile verso i garage e in parte come giardino.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO T

L'edificio è circondato da una corte condominiale, in parte utilizzata per l'accesso carrabile verso i garage e in parte come giardino.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO T

L'edificio è circondato da una corte condominiale, in parte utilizzata per l'accesso carrabile verso i garage e in parte come giardino.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO 1

L'edificio ha struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura, intonacate e tinteggiate. I solai sono in c.a. e la copertura a falde con tegole in cemento. L'unità immobiliare ha al suo interno pareti in forati, intonacate e tinteggiate. I pavimenti nella zona giorno e servizi sono in mattonelle di ceramica mentre nelle camere vi è il parquet. Gli infissi hanno telaio in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc grigio. Gli impianti, sottotraccia, sono quelli dell'epoca di costruzione.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO T

L'edificio ha struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura, intonacate e tinteggiate. I solai sono in c.a. e la copertura a falde. L'unità immobiliare ha al suo interno pareti in forati, intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono in mattonelle di ceramica, così come il rivestimento del piccolo bagno. Gli infissi hanno telaio in legno con vetro singolo. Gli impianti, sottotraccia, sono quelli dell'epoca di costruzione.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO T

L'edificio ha struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura, intonacate e tinteggiate. I solai sono in c.a. e la copertura a falde. L'unità immobiliare ha al suo interno pareti in forati, intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono in mattonelle di ceramica, così come il rivestimento del piccolo bagno. Gli infissi hanno telaio in legno con vetro singolo. Gli impianti, sottotraccia, sono quelli dell'epoca di costruzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO 1

L'immobile risulta occupato dal debitore.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal debitore.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/07/1982 al 11/09/2025	[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] comproprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] con diritto di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scoccianti	24/07/1982	84691	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede ANCONA (AN)	03/08/1982	4123	

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 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/07/1982 al 11/09/2025	[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], comproprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], con diritto di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scoccianti	24/07/1982	84691	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede ANCONA (AN)	03/08/1982	4123	

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° 3 - GARAGE UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/07/1982 al 09/09/2025	[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], comproprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], con diritto di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scoccianti	24/07/1982	84691	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede ANCONA (AN)	03/08/1982	4123	

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.

[REDACTED]
[REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 17/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Senigallia il 05/06/2009
Reg. gen. 11960 - Reg. part. 2824
Importo: € 180.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa
Contro [REDACTED]
Capitale: € 90.000,00
Spese: € 90.000,00
Percentuale interessi: 2,607 %
Rogante: Recchia Giuseppina

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Assegnazione a socio di cooperativa edilizia**
Trascritto a Ancona il 03/08/1982
Reg. gen. 9027 - Reg. part. 6550
A favore di [REDACTED]
Contro Cooperativa Edilizia Spazio Ambiente

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 17/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Senigallia il 05/06/2009
Reg. gen. 11960 - Reg. part. 2824
Importo: € 180.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa
Contro [REDACTED]
Capitale: € 90.000,00
Spese: € 90.000,00
Percentuale interessi: 2,607 %
Rogante: Recchia Giuseppina

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Assegnazione a socio di cooperativa edilizia**
Trascritto a Ancona il 03/08/1982
Reg. gen. 9027 - Reg. part. 6550
A favore di [REDACTED]
Contro Cooperativa Edilizia Spazio Ambiente

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 17/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Senigallia il 05/06/2009
Reg. gen. 11960 - Reg. part. 2824
Importo: € 180.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa
Contro [REDACTED]
Capitale: € 90.000,00
Spese: € 90.000,00
Percentuale interessi: 2,607 %
Rogante: Recchia Giuseppina

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Assegnazione a socio di cooperativa edilizia**
Trascritto a Ancona il 03/08/1982
Reg. gen. 9027 - Reg. part. 6550
A favore di [REDACTED]
Contro Cooperativa Edilizia Spazio Ambiente

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO 1

L'immobile ricade all'interno del PRG in SOTTOZONA B2 - parti consolidate dell'insediamento con densità edilizie medie (art. 15) ovvero ZONA DI COMPLETAMENTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO T

L'immobile ricade all'interno del PRG in SOTTOZONA B2 - parti consolidate dell'insediamento con densità edilizie medie (art. 15) ovvero ZONA DI COMPLETAMENTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO T

L'immobile ricade all'interno del PRG in SOTTOZONA B2 - parti consolidate dell'insediamento con densità edilizie medie (art. 15) ovvero ZONA DI COMPLETAMENTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO 1

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.

L'immobile risulta autorizzato da Concessione n. 59 del 25/01/1977 e successiva variante n.36 del 1979.

L'abitabilità è la n.516 del 21/03/1981.

Non risultano difformità tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto dell'immobile.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO T

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.

L'immobile risulta autorizzato da Concessione n. 59 del 25/01/1977, protocollo n.2871 e successiva variante n.36 del 1979.

L'abitabilità è la n.516 del 21/03/1981.

Risulta poi la Concessione edilizia n.6 del 03/02/1995, protocollo n.765, presentata per la "trasformazione d'uso da garage a laboratorio artigianale".

Non risultano difformità tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto dell'immobile.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO T

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.

L'immobile risulta autorizzato da Concessione n. 59 del 25/01/77, protocollo n.2871 e successiva variante n.36 del 1979.

L'abitabilità è la n.516 del 21/03/1981.

Risulta poi la Concessione edilizia n.6 del 03/02/95, protocollo n.765, presentata per la "trasformazione d'uso da garage a laboratorio artigianale".

Lo stato di fatto dell'immobile corrisponde a ciò che è riportato nella planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di un tramezzo in legno all'interno del vano garage, che risulta però facilmente removibile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano 1
Trattasi di appartamento sito al 1 piano di una palazzina ad uso residenziale sita in un'area prevalentemente occupata da abitazioni e da lotti di terreno coltivati. I parcheggi sono quelli all'aperto che si trovano lungo le strade nonché in alcune piazzole di sosta. Nelle vicinanze vi sono diverse attività commerciali (supermercato, bar, struttura ricettiva, ristorante, vineria, osteria), un campo da calcio, un parco pubblico e una chiesa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 277, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 62.375,00
La metodologia utilizzata per la stima è il metodo sintetico-comparativo, il quale, partendo dalle consistenze misurate in loco dal sottoscritto, raffrontate con gli elaborati catastali (visure e planimetrie), omogeneizzate secondo le istruzioni O.M.I., applicando i prezzi di riferimento unitari (€/mq) desunti sia dalla consultazione della banca dati O.M.I. relativa al II semestre 2024 per abitazioni civili in stato conservativo normale che dall'intervista agli operatori del mercato immobiliare, tenuto conto degli opportuni coefficienti correttivi presenti in letteratura specializzata, perviene al valore commerciale del bene.

Si fa riferimento alle superfici lorde ragguagliate secondo le indicazioni O.M.I. in base alle destinazioni d'uso. La

superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune; i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25 cm (vedi §2.1 istruzioni OMI per la determinazione della consistenza degli immobili urbani).

La superficie è arrotondata al metro quadro per difetto e per eccesso (D.P.R. 1338/98).

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T

Trattasi di locale sito al piano terra destinato a laboratorio artigianale composto da un unico vano con piccolo bagno, al quale si accede dal vano scala condominiale della palazzina. Il locale è collegato anche a garage (identificato con differente subalterno catastale) tramite porta interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 277, Sub. 7, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 9.500,00

La metodologia utilizzata per la stima è il metodo sintetico-comparativo, il quale, partendo dalle consistenze misurate in loco dal sottoscritto, raffrontate con gli elaborati catastali (visure e planimetrie), omogeneizzate secondo le istruzioni O.M.I., applicando i prezzi di riferimento unitari (€/mq) desunti sia dalla consultazione della banca dati O.M.I. relativa al II semestre 2024 per laboratori in condizioni normali che dall'intervista agli operatori del mercato immobiliare, tenuto conto gli opportuni coefficienti correttivi presenti in letteratura specializzata, perviene al valore commerciale del bene.

Si fa riferimento alle superfici lorde ragguagliate secondo le indicazioni O.M.I. in base alle destinazioni d'uso. La

superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune; i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25 cm (vedi §2.1 istruzioni OMI per la determinazione della consistenza degli immobili urbani).

La superficie è arrotondata al metro quadro per difetto e per eccesso (D.P.R. 1338/98).

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T

Trattasi di locale con uso garage composto da un vano di media ampiezza e di altro vano, collegato con porta interna, destinato a ripostiglio. Vi si accede tramite basculante da piazzale esterno condominiale e tramite porta interna che collega questo garage al laboratorio adiacente, identificato con altro subalterno catastale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 277, Sub. 8, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.250,00

La metodologia utilizzata per la stima è il metodo sintetico-comparativo, il quale, partendo dalle consistenze misurate in loco dal sottoscritto, raffrontate con gli elaborati catastali (visure e planimetrie), omogeneizzate secondo le istruzioni O.M.I., applicando i prezzi di riferimento unitari (€/mq) desunti sia dalla consultazione della banca dati O.M.I. relativa al II semestre 2024 per tipologia box in stato normale che dall'intervista agli operatori del mercato immobiliare, tenuto conto gli opportuni coefficienti correttivi presenti in letteratura specializzata, perviene al valore commerciale del bene.

Si fa riferimento alle superfici lorde ragguagliate secondo le indicazioni O.M.I. in base alle destinazioni d'uso. La

superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di

divisione con eventuali parti di uso comune; i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25 cm (vedi §2.1 istruzioni OMI per la determinazione della consistenza degli immobili urbani).

La superficie è arrotondata al metro quadro per difetto e per eccesso (D.P.R. 1338/98).

Sono da considerarsi i costi per la rimozione del tramezzo in legno. Si stima la cifra di euro 1000 per demolizione e smaltimento del materiale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano 1	124,75 mq	500,00 €/mq	€ 62.375,00	100,00%	€ 62.375,00
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T	38,00 mq	250,00 €/mq	€ 9.500,00	100,00%	€ 9.500,00
Bene N° 3 - Garage Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T	49,00 mq	250,00 €/mq	€ 12.250,00	100,00%	€ 12.250,00
Valore di stima:					€ 84.125,00

Valore di stima: € 84.125,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	1000,00	€

Valore finale di stima: € 83.125,00

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 14/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bussolari Marco

U

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano 1
Trattasi di appartamento sito al 1 piano di una palazzina ad uso residenziale sita in un'area prevalentemente occupata da abitazioni e da lotti di terreno coltivati. I parcheggi sono quelli all'aperto che si trovano lungo le strade nonché in alcune piazzole di sosta. Nelle vicinanze vi sono diverse attività commerciali (supermercato, bar, struttura ricettiva, ristorante, vineria, osteria), un campo da calcio, un parco pubblico e una chiesa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 277, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno del PRG in SOTTOZONA B2 - parti consolidate dell'insediamento con densità edilizie medie (art. 15) ovvero ZONA DI COMPLETAMENTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE.
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T
Trattasi di locale sito al piano terra destinato a laboratorio artigianale composto da un unico vano con piccolo bagno, al quale si accede dal vano scala condominiale della palazzina. Il locale è collegato anche a garage (identificato con differente subalterno catastale) tramite porta interna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 277, Sub. 7, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno del PRG in SOTTOZONA B2 - parti consolidate dell'insediamento con densità edilizie medie (art. 15) ovvero ZONA DI COMPLETAMENTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T
Trattasi di locale con uso garage composto da un vano di media ampiezza e di altro vano, collegato con porta interna, destinato a ripostiglio. Vi si accede tramite basculante da piazzale esterno condominiale e tramite porta interna che collega questo garage al laboratorio adiacente, identificato con altro subalterno catastale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 277, Sub. 8, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno del PRG in SOTTOZONA B2 - parti consolidate dell'insediamento con densità edilizie medie (art. 15) ovvero ZONA DI COMPLETAMENTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE.

Prezzo base d'asta: € 83.125,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 9/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.125,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 277, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	124,75 mq
Stato conservativo:	L'edificio, all'interno del quale si trova l'immobile oggetto di perizia, è in condizioni non ottimali. In particolare si evidenziano danneggiamenti negli intradossi dei balconi causati da infiltrazioni d'acqua piovana. Negli intonaci delle pareti esterne si notano estese macchie di umidità di risalita d'acqua e alcune fessurazioni, per appurare l'entità delle quali sarebbero necessari approfondimenti specifici. L'appartamento in generale versa in discrete condizioni. Per gli impianti, le tinteggiature e una parte di intonaci sarebbero da attuarsi interventi di manutenzione straordinaria.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento sito al 1 piano di una palazzina ad uso residenziale sita in un'area prevalentemente occupata da abitazioni e da lotti di terreno coltivati. I parcheggi sono quelli all'aperto che si trovano lungo le strade nonché in alcune piazzole di sosta. Nelle vicinanze vi sono diverse attività commerciali (supermercato, bar, struttura ricettiva, ristorante, vineria, osteria), un campo da calcio, un parco pubblico e una chiesa.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.		

Bene N° 2 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 277, Sub. 7, Categoria C3	Superficie	38,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in discrete condizioni e necessiterebbe di diversi interventi di manutenzione straordinaria, quali la sistemazione dell'intonaco in alcune porzioni delle pareti interne, tinteggiature, ammodernamento dell'impianto elettrico ormai vetusto. Le mattonelle del pavimento risultano assai sconnesse e rialzate in diversi punti; ciò richiederebbe una verifica delle condizioni del massetto a terra e una sistemazione o rifacimento dello stesso a cui potrebbe seguire la nuova posa di mattonelle.		
Descrizione:	Trattasi di locale sito al piano terra destinato a laboratorio artigianale composto da un unico vano con piccolo bagno, al quale si accede dal vano scala condominiale della palazzina. Il locale è collegato anche a garage (identificato con differente subalterno catastale) tramite porta interna.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Staffolo (AN) - Via Aldo Moro 29, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 277, Sub. 8, Categoria C6	Superficie	49,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in discrete condizioni e necessiterebbe di diversi interventi di manutenzione straordinaria, quali la sistemazione dell'intonaco in alcune porzioni delle pareti interne, tinteggiature, ammodernamento dell'impianto elettrico ormai vetusto.		
Descrizione:	Trattasi di locale con uso garage composto da un vano di media ampiezza e di altro vano, collegato con porta interna, destinato a ripostiglio. Vi si accede tramite basculante da piazzale esterno condominiale e tramite porta interna che collega questo garage al laboratorio adiacente, identificato con altro subalterno catastale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.		