
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bernacchia Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2025 del R.G.E.

promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Formalità pregiudizievoli	5
Regolarità edilizia	6
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2025 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11

INCARICO

All'udienza del 05/05/2025, il sottoscritto Geom. Bernacchia Alessandro, con studio in Via XXV Aprile, 7 - 60100 - Ancona (AN), email bernacchiaalessandro@gmail.com, PEC alessandro.bernacchia@geopec.it, Tel. 071 204196, Fax 071 2082417, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/05/2025 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 Rosora (AN) - VIA TUFO 44, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43.46879894413873, 13.063166336645399)

DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile con annessa corte pertinenziale, sito in Comune di Rosora, Frazione Angeli, Via Tufo n. 44, composto da appartamento di civile abitazione disposto sui piani terra e primo; locale garage con annesso ripostiglio al piano terra; lastrico solare e WC al piano primo.

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 Rosora (AN) - VIA TUFO 44, piano T-1

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1)

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

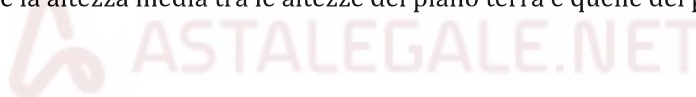
- ***** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
GARAGE	18,31 mq	25,67 mq	0,5	12,84 mq	2,05 m	T
CORTE ESTERNA	27,63 mq	32,91 mq	0,15	4,94 mq	0,00 m	1
Abitazione	40,62 mq	59,90 mq	1	59,90 mq	2,49 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				77,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza dell'abitazione è la altezza media tra le altezze del piano terra e quelle del piano primo



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	696	1		C6	1	17	30 mq	29,85 €	T	
	9	696	2		A2	2	0,5	8 mq	17,04 €	1	
	9	272	3		A4	2	3	60 mq	75,92 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'analisi della restituzione grafica del rilievo dimensionale eseguito sul posto relativo all'immobile, comparato con le planimetrie catastali agli atti è merso che l'immobile in questione presenta notevoli difformità di tipo urbanistiche, strutturali e catastali che per quanto tali, se non sistemate ne pregiudicano la

trasferibilità dell'immobile. Nello specifico:

* al piano terra è stata realizzata una nicchia nella mezzeria del muro portante del soggiorno per ricavare lo spazio necessario alla posa di una scala (che è già esistente) di tipo autoportante in ferro e legno per il collegamento interno tra il piano terra e primo senza passare per la scala esterna esistente; è stata realizzata una porta nel muro portante in fondo al soggiorno per il collegamento e accesso al garage a fianco dallo stesso soggiorno; è stata realizzata una nicchia nel muro portante contro-terra del garage; è stato adibito il garage a sala da pranzo e soggiorno pur non avendone i requisiti igienico sanitari (altezza troppo bassa);

* al piano primo è stata realizzata una porta nel muro portante retro fabbricato per il collegamento e accesso diretto interno al bagno che è posto sulla corte retro addossato all'edificio principale; è stata realizzata una nicchia nello stesso muro portante; è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni; è stata realizzata una buca sul solaio di interpiano tra il piano primo e terra per la posa di una scala (che è già esistente) di tipo autoportante in ferro e legno per il collegamento interno tra il piano terra e primo senza passare per la scala esterna esistente; è stato realizzato, sul prospetto destro, se pur privo di accesso con porta finestra, ma solo con finestra, un balcone, è stata realizzata sullo stesso prospetto una tettoia in cemento e manto di copertura soprastante a copertura del vano scala esterno e dell'ingresso al piano primo.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è scadente. Lo stesso avrebbe necessità di un intervento di manutenzione ordinaria radicale al fine di rinfrescare l'immobile e renderlo più attuale e igienico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in questione insiste in un fabbricato condominiale in linea in frazione Angeli di Rosora. Lo stesso fu costruito in epoca stimata tra gli anni 1920 ed 1930.

Lo stesso ha struttura portante in muratura e solai in legno. Il tetto con tipologia a capanna ha il manto di copertura in coppi di laterizio. La pavimentazione interna è in ceramica, gli infissi sono in legno con persiane di alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile alla data del sopralluogo che è avvenuta alla presenza del Custode incaricato dal Giudice della procedura era libero da persone ma occupato da mobili e contenuti vari che andrebbero eliminati

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Elenco immobili

Comune di ROSORA (AN) Catasto Fabbricati

Sezione urbana - Foglio 0009 Particella 00272 Subalterno 0003
Sezione urbana - Foglio 0009 Particella 00696 Subalterno 0001
Sezione urbana - Foglio 0009 Particella 00696 Subalterno 0002

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 14/09/2006 - Registro Particolare 13857 Registro Generale 23416
Pubblico ufficiale PAGLIARECCI MASSIMO Repertorio 59189/9656 del 11/09/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 21/03/2008 - Registro Particolare 4859 Registro Generale 7757
Pubblico ufficiale BORTOLUZZI VITTORIO Repertorio 179177/18728 del 20/03/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 21/03/2008 - Registro Particolare 4860 Registro Generale 7758
Pubblico ufficiale BORTOLUZZI VITTORIO Repertorio 179177/18728 del 20/03/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 21/03/2008 - Registro Particolare 1502 Registro Generale 7759
Pubblico ufficiale BORTOLUZZI VITTORIO Repertorio 179178/18729 del 20/03/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 25/03/2025 - Registro Particolare 4241 Registro Generale 6127
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 898 del 27/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

VEDERE IL DETTAGLIO DELLE 5 NOTE ALLEGATO TRA LA DOCUMENTAZIONE

REGOLARITÀ EDILIZIA

Eseguito accesso agli atti presso il Comune di Rosora non si è riscontrata nessuna pratica urbanistica o licenza di costruzione in merito all'immobile.

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.

Dall'analisi della restituzione grafica del rilievo dimensionale eseguito sul posto relativo all'immobile, comparato con le planimetrie catastali agli atti è merso che l'immobile in questione presenta notevoli difformità di tipo urbanistiche, strutturali e catastali che per quanto tali, se non sistemate ne pregiudicano la trasferibilità dell'immobile. Nello specifico:

* al piano terra è stata realizzata una nicchia nella mezzeria del muro portante del soggiorno per ricavare lo spazio necessario alla posa di una scala (che è già esistente) di tipo autoportante in ferro e legno per il collegamento interno tra il piano terra e primo senza passare per la scala esterna esistente; è stata realizzata una porta nel muro portante in fondo al soggiorno per il collegamento e accesso al garage a fianco dallo stesso soggiorno; è stata realizzata una nicchia nel muro portante contro-terra del garage; è stato adibito il garage a sala da pranzo e soggiorno pur non avendone i requisiti igienico sanitari (altezza troppo bassa);

* al piano primo è stata realizzata una porta nel muro portante retro fabbricato per il collegamento e accesso diretto interno al bagno che è posto sulla corte retro addossato all'edificio principale; è stata realizzata una nicchia nello stesso muro portante; è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni; è stata realizzata una bucatina sul solaio di interpiano tra il piano primo e terra per la posa di una scala (che è già esistente) di tipo autoportante in ferro e legno per il collegamento interno tra il piano terra e primo senza passare per la scala esterna esistente; è stato realizzato, sul prospetto destro, se pur privo di accesso con porta finestra, ma solo con finestra, un balcone, è stata realizzata sullo stesso prospetto una tettoia in cemento e manto di copertura soprastante a copertura del vano scala esterno e dell'ingresso al piano primo.

Per sistemare tali difformità parti di esse andrebbero eliminate al fine di evitare procedimenti penali per abusi di tipo strutturale. A tal proposito andrebbe incaricata una ditta edile al fine di ripristinare la muratura a tutto spessore con cucchiaini e scudi di tutte le nicchie realizzate; di chiudere la bucatina creata nel solaio di interpiano tra piano primo e terra per la scala; di eliminare-demolire la scala di collegamento interna, il balcone e la tettoia esterna, richiudere le porte tra soggiorno e garage e tra zona notte e bagno al piano primo, con muratura a tutto spessore mediante cucchiaini e scudi; aprire una porta esterna per l'accesso al bagno dal pianerottolo di arrivo scala al piano primo. Per quanto riguarda l'utilizzo del garage a cucina e sala da pranzo andrebbe ripristinato l'originario utilizzo a garage. Per gli altri abusi (diversa distribuzione degli spazi interni) andrebbe presentata una sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/01 pagando una sanzione pari ad euro 1.000,00 oltre alle spese tecniche per circa 4.500,00 euro comprensivo di oneri fiscali. Il costo delle opere edili di ripristino elencate sopra si aggirano intorno ad una cifra di circa 10.000,00 euro. I presenti costi verranno detratti dalla valutazione finale dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Anche se l'immobile è inserito in un contesto condominiale per il quale vi sono delle parti comuni in comunione con altre proprietà non risulta un condominio costituito ne tanto meno oneri condominiali da sostenere.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - VIA TUFO 44, piano T-1
Trattasi di un immobile con annessa corte pertinenziale, sito in Comune di Rosora, Frazione Angeli, Via

Tufo n. 44, composto da appartamento di civile abitazione disposto sui piani terra e primo; locale garage con annesso ripostiglio al piano terra; lastrico solare e WC al piano primo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 696, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 696, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 272, Sub. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 31.072,00

La stima viene condotta sulla base del valore di mercato. Effettuate accurate indagini di mercato presso numerose agenzie immobiliari, costruttori edili che operano nella zona, banche dati quotazioni immobiliari delle Agenzie delle Territorio e della Camera di Commercio di Ancona, si è potuto constatare che nel quartiere nella zona le quotazioni di mercato di immobili simili al presente si aggirano da Euro 400/mq ad Euro 650/mq. Tenuto conto della posizione dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche dello stesso e dello stato manutentivo del fabbricato con porzioni immobiliari abusive, del costo per l'esecuzione di opere edile di adeguamento e del costo per sanatoria necessaria dell'immobile, si adotta un valore pari Euro 400/mq.

Il valore di stima ricavato tiene conto già delle spese da sostenere, descritte sopra, che si aggirano complessivamente ad una somma pari ad euro 15.500,00 circa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rosora (AN) - VIA TUFO 44, piano T-1	77,68 mq	400,00 €/mq	€ 31.072,00	100,00%	€ 31.072,00
				Valore di stima:	€ 31.072,00

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 09/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bernacchia Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - VAX CATASTALE (Aggiornamento al 08/01/2026)

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 08/01/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 08/01/2026)
- ✓ N° 1 Foto - DOC FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 08/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - RILIEVO DIMENSIONALE IMMOBILE (Aggiornamento al 08/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURE CONSERVATORIA (Aggiornamento al 08/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 08/01/2026)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - VIA TUFO 44, piano T-1
Trattasi di un immobile con annessa corte pertinenziale, sito in Comune di Rosora, Frazione Angeli, Via Tufo n. 44, composto da appartamento di civile abitazione disposto sui piani terra e primo; locale garage con annesso ripostiglio al piano terra; lastrico solare e WC al piano primo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 696, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 696, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 272, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rosora (AN) - VIA TUFO 44, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 696, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 696, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 272, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	77,68 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è scadente. Lo stesso avrebbe necessità di un intervento di manutenzione ordinaria radicale al fine di rinfrescare l'immobile e renderlo più attuale e igienico.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile con annessa corte pertinenziale, sito in Comune di Rosora, Frazione Angeli, Via Tufo n. 44, composto da appartamento di civile abitazione disposto sui piani terra e primo; locale garage con annesso ripostiglio al piano terra; lastrico solare e WC al piano primo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

 ASTALEGALE.NET