

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Matteo Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 145/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	12
Descrizione	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	13
Confini	13
Consistenza.....	14
Dati Catastali	14
Stato conservativo	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	21



Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 145/2025 del R.G.E.	24
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 143.757,20	24
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 95.863,10	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Monte Vettore n. 58	25
Bene N° 2 - Officina ubicata a Ancona (AN) - via della Montagnola n. 13.....	25



All'udienza del 27/08/2025, il sottoscritto Ing. Di Matteo Giorgio, con studio in Corso Giovanni Amendola, 17 - 60100 - Ancona (AN), email studio@studiotecnicodsd.it, PEC pec@pec.studiotecnicodsd.it, Tel. 071 99 86 568, Fax 071 205 827, 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** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Monte Vettore n. 58
- **Bene N° 2** - Officina ubicata a Ancona (AN) - via della Montagnola n. 13





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Monte Vettore n. 58

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione al 1° piano di un fabbricato condominiale, con soffitta al 4° piano.

La zona è semicentrale/periferica (quartiere Posatora), a carattere intensivo/semintensivo, a prevalente destinazione residenziale; il centro storico si trova a c.ca 2,8 km in linea d'aria.

La zona è servita dalle principali reti tecnologiche e dai mezzi di trasporto pubblico (autobus), in buona posizione rispetto alla rete viaria, con sufficiente presenza di parcheggi.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Vano scale condominiale, altra u.i., altra u.i., salvo altri



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	6,30 mq	6,30 mq	0,25	1,57 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	5,90 mq	5,90 mq	0,25	1,48 mq	0,00 m	1
Soffitta	8,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	1,55 m	4
Totale superficie convenzionale:				110,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	155	5		A2	3	6 vani	108 mq	526,79 €	1,4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale presente difformità nella distribuzione interna rispetto a quanto riscontrato in sito (vedi capitolo "Regolarità edilizia"). Le difformità potranno essere sanate mediante variazione catastale (procedura DOCFA) solo dopo aver provveduto alla regolarizzazione edilizia.

Buono

Vano scale comune, ascensore comune

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento di civile abitazione al primo piano di un fabbricato condominiale costruito tra il 1968 e il 1971, con soffitta al piano quarto.

Il fabbricato condominiale usufruisce di ascensore interno.

L'appartamento è così articolato: ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni, corridoio, ripostiglio, 2 balconi. La qualità costruttiva è discreta/buona; lo stato di conservazione e di manutenzione è generalmente buono.

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono:

fondazioni: non rilevabili

esposizione: su 1 lato (Nord-Est)

altezza interna utile: 3 m

struttura verticale: calcestruzzo armato

solai: non rilevabili, verosimilmente in latero-cemento

copertura: tetto a padiglione

manto di copertura: tegole in laterizio

pareti esterne: muratura a cassetta, rifinite con intonaco e tinteggiatura, alcune porzioni rifinite con listelli di laterizio

pareti interne: in laterizio, rifinite con intonaco e tinteggiatura

pavimentazioni interne: in prevalenza ceramica

infissi esterni: alluminio con taglio termico + vetro camera; in due camere: doppie finestre (interna: legno + vetro singolo; esterna: alluminio senza taglio termico + vetro singolo); tapparelle avvolgibili in PVC

laterale vetrato

infissi interni: legno + vetro; legno; portoncino d'ingresso in legno

volte: /

scale: condominiali, con struttura in calcestruzzo armato; gradini e pianerottoli rivestiti in pietra naturale;

balastra in acciaio smaltato con corrimano in alluminio

impianto elettrico: sottotraccia a 220 V

impianto idrico: con caldaia a gas metano per acqua calda sanitaria

impianto termico: riscaldamento centralizzato, con caldaia condominiale, radiatori in ghisa

terreno esclusivo: /

posto auto: /

soffitta, cantina o simili: soffitta al quarto piano, altezza media 1,55 m

dotazioni condominiali: vedi il capitolo "Parti comuni"

altro: /

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/1973	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe Olmi di Falconara marittima	01/10/1973	43730	2498
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	26/10/1973	14969	11019
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 28/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 14/11/2008
Reg. gen. 27317 - Reg. part. 6182
Importo: € 700.000,00

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 15/07/2025
Reg. gen. 15672 - Reg. part. 11116
Formalità a carico della procedura

Piano Regolatore Generale del Comune di Ancona
Zone Territoriali Omogenee: ZONA B
PRG-Edificato: Edificato esistente art. 34 CPI8/CPI9
PRG-Zonizzazione: ZTO prevalentemente residenziali art. 32
PRG-Zona Tessuto Omogeneo: ZT14a art. 52

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.

L'edificio condominiale in cui il bene si trova fu costruito sulla base delle seguenti autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Ancona:

- Licenza di Costruzione n. 129 del 1968, 04/08/1968, prot. gen. n. 58584, prot. part. uff. tecnico n. 8976
- Permesso di Variante alla LdC 129/1968, 23/03/1971, prot. gen. n. 5667, prot. part. uff. tecnico n. 1064

Per l'edificio condominiale in cui il bene si trova fu rilasciata dal Comune di Ancona l'Autorizzazione di Abitabilità n. 81/115/71 del 29/03/1971.

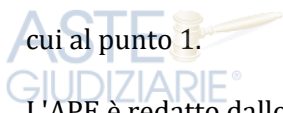
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

1) Alcune modeste difformità delle distribuzioni interne dell'appartamento possono ritenersi regolarizzate dal rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità, avvenuta sulla base della visita tecnico-sanitaria del 25/03/1971, come risulta dall'Autorizzazione stessa e dai caratteristici segni di "spunta" riportati sulla tavola grafica allegata all'ultima autorizzazione edilizia: parliamo in particolare della diversa posizione della tramezzatura che separa l'ingresso dal corridoio (a scapito della dimensione del corridoio) e della minore larghezza del corridoio a vantaggio di due camere e del bagno.

2) Diversamente, emerge altra difformità che dovrà essere sanata mediante procedura in sanatoria (CILA in Sanatoria): il bagno originario è stato suddiviso in due più piccoli servizi igienici distinti: uno accessibile dal corridoio, l'altro accessibile da una delle camere. Tale pratica potrà includere la correzione delle difformità di



cui al punto 1.

L'APE è redatto dallo scrivente CTU, come da disposizioni di incarico del GE.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.200,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.375,00



Dalla PEC dell'amministratore pro tempore del condominio (PEC del 03/02/2026, in allegato):

Millesimi **** Omissis ****:

- 78,89 generali di proprietà
- 81,36 termico
- 79,38 ascensore
- 73,64 scale



Non ci sono spese straordinarie deliberate e spese straordinarie non ancora scadute

Non ci sono liti giudiziarie in corso aventi ad oggetto il condominio





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Officina ubicata a Ancona (AN) - via della Montagnola n. 13

DESCRIZIONE

Laboratorio per arti e mestieri con corte esclusiva, attualmente destinato ad autofficina.

La zona è semicentrale, a carattere intensivo/semintensivo, a destinazione residenziale, commerciale, artigianale.

La zona è servita dalle principali reti tecnologiche e dai mezzi di trasporto pubblico (autobus), in buona posizione rispetto alla rete viaria, ai servizi e alle attività, con buona presenza di parcheggi.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autofficina (porzione anteriore)	85,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	4,85 m	T
Autofficina (porzione posteriore)	27,00 mq	33,00 mq	0,8	26,40 mq	4,85 m	T
Autofficina (porz. post., sotto il soppalco)	16,00 mq	16,00 mq	0,75	12,00 mq	2,90 m	T
Soppalco	16,00 mq	16,00 mq	0,20	3,20 mq	1,90 m	T
Corte	85,00 mq	85,00 mq	0,18	15,30 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				154,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				154,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	264	3		C3	2	132 mq	161 mq	1363,45 €	T	561

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la completa corrispondenza catastale tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi:

- sono presenti difformità di rappresentazione grafica: alcune errate reciproche angolazioni delle pareti
- è riportata una altezza dei locali maggiore di quella rilevata
- non è rappresentato il soppalco con la relativa scala, il quale tuttavia non è regolare e non si ritiene regolarizzabile sotto il profilo edilizio e pertanto andrà rimosso e quindi non dovrà essere rappresentato nella planimetria catastale

Le difformità non incidono sui dati di classamento e rendita dell'immobile: non si ritiene quindi strettamente

necessaria la correzione grafica della planimetria catastale.
Vedi anche il capitolo "Regolarità edilizia".

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO CONSERVATIVO

Sufficiente

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Laboratorio per arti e mestieri attualmente adibito ad autofficina, con corte esclusiva, al piano terra, occupante una porzione mediana di un isolato a prevalente destinazione artigianale e commerciale.

Il laboratorio è così articolato: una porzione anteriore con finestrate alte e due ampi accessi dalla corte esterna esclusiva; una porzione posteriore, senza finestraure, in parte soppalcata (il soppalco ospita un piccolo bagno e altro piccolo ambiente adibito a ripostiglio); la corte esclusiva, confinante con via della Montagnola, prospiciente ai fronti Nord e Ovest del fabbricato

La qualità costruttiva è discreta; lo stato di conservazione e di manutenzione è generalmente sufficiente, con qualche locale insufficienza: sono presenti segni di ammoramento di alcuni coprifermo della struttura in c.a. e alcuni segni di infiltrazioni dalla copertura

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono:

fondazioni: non rilevabili

esposizione: su 2 lati (Nord, Ovest)

altezza interna utile: 4,85 m

struttura verticale: calcestruzzo armato

solai: non rilevabili direttamente, verosimilmente in latero-cemento (solaio di copertura)

copertura: in parte caratterizzata da un tetto a falda unica, in parte piana

manto di copertura: in parte tegole in laterizio, in parte membrana bituminosa

pareti esterne: murature di laterizio, rifinite con intonaco e tinteggiatura

pareti interne: in laterizio, rifinite con intonaco e tinteggiatura

pavimentazioni interne: piastrelle di materiale ceramico

infissi esterni: alluminio senza taglio termico + vetro singolo; vetrocemento; saracineche metalliche avvolgibili sugli ingressi

infissi interni: /

volte: /

scale: /

impianto elettrico: presente, fuoritraccia

impianto idrico: presente

impianto termico: assente

terreno esclusivo: corte esclusiva

posto auto: nella corte esclusiva

soffitta, cantina o simili: /

dotazioni condominiali: /

altro: /

STATO DI OCCUPAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/06/2010
- Scadenza contratto: 21/06/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

Dalla relazione del Custode Giudiziario, datata 13/10/2025, depositata agli atti presso il Tribunale di Ancona insieme con il contratto di locazione: "... L'immobile è attualmente occupato e destinato ad officina meccanica da parte del ##Sig. Domesi

Daniele## in virtù di contratto di locazione commerciale, con contatti con il pubblico, del 21 giugno 2010 registrato in pari data, opponibile quindi alla procedura, di durata di sei anni, l'ultima scadenza dei quali è intervenuta il 21 giugno 2022 con conseguente proroga di legge al 21 giugno 2028, ai sensi dell'art. 28 L. 392/78 ...".

I dati sopra riportati sono desunti dalla suddetta relazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/01/1980	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Concezio de Angelis di Rosciano	30/01/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 27/04/1993	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Roberto Stacco	27/04/1993	133295	18735



		di Ancona		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 28/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 14/11/2008
Reg. gen. 27317 - Reg. part. 6182
Importo: € 700.000,00

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 15/07/2025
Reg. gen. 15672 - Reg. part. 11116
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Regolatore Generale del Comune di Ancona
Zone Territoriali Omogenee: ZONA B
PRG-Edificato: Edificato esistente art. 34 CPI8/CPI9

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 risulta agibile.

Allo stato attuale, l'autofficina si compone di due porzioni giustapposte e unite:

- la porzione posteriore è una parte di un fabbricato edificato con Permesso di Costruzione 57/1953 e per il quale, a seguito della visita igienico-sanitaria del 25/06/1954, fu rilasciata Dichiarazione di Abitabilità in data 26/06/1954
- la porzione anteriore fu realizzata come ampliamento del fabbricato di cui al punto precedente, con Licenza di Costruzione 181 del 15/12/1959; per questa porzione, a seguito della visita igienico-sanitaria del 13/07/1964, fu rilasciata Dichiarazione di Abitabilità in data 10.09.1964

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.

Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

1) A seguito dell'accesso agli atti, non è stata reperita la pratica edilizia per il frazionamento dell'officina (porzione posteriore e ampliamento del 1959) dal fabbricato del 1953.

2) La porzione posteriore dell'officina è difforme dalla corrispondente parte del fabbricato del 1953 (PdC 57/1953); rispetto alla rappresentazione grafica delle tavole allegate all'autorizzazione edilizia, tale porzione ha:

- 2.1) una diversa angolazione tra alcune pareti
- 2.2) dimensioni in pianta minori
- 2.3) una altezza minore

Inoltre:

2.4) è presente un soppalco chiuso di circa 16 mq di superficie, sul quale sono ricavati un ripostiglio e un WC; vi si accede tramite una scala metallica

3) La porzione anteriore dell'officina, corrispondente all'ampliamento del 1959, è difforme da quanto rappresentato nelle tavole grafiche della LdC 181/1959:

3.1) la parete di fondo presenta una angolazione rispetto alle pareti laterali e, per conseguenza, il fronte Nord risulta più lungo di circa 75 cm

- 3.2) la larghezza è maggiore di circa 65 cm
- 3.3) l'altezza è minore
- 3.4) il volume è minore



Per quanto attiene alla sanabilità delle suddette irregolarità, si ritiene quanto segue:

2.1), 2.2), 2.3) le difformità possono rientrare nella nozione di tolleranze costruttive ex art. 34-bis, comma 2-bis, DPR 380/2001

2.4) per il soppalco non sono stati reperiti dati circa la progettazione delle strutture, né certificati di resistenza dei materiali, né collaudi: non si potrà quindi procedere alla sanatoria e dovrà quindi procedersi alla messa in pristino mediante rimozione/demolizione del manufatto; il WC, di basica consistenza, che andrà perduto con la rimozione del soppalco, potrà essere realizzato al piano terra, previa acquisizione delle debite autorizzazioni

3.1) la difformità può rientrare nella nozione di tolleranze costruttive ex art. 34-bis, comma 2-bis, DPR 380/2001, in particolare tra "gli errori materiali di rappresentazione progettuale": infatti, come risulta dalle riprese aeree del 1957 e attuali, fin dalla sua costruzione, il fabbricato è sempre stato caratterizzato dalla angolazione delle pareti riscontrata in loco

3.2), 3.3), 3.4) nella concomitanza delle tre circostanze e valutate le caratteristiche dell'area e della costruzione, considerata comunque la minore consistenza della volumetria realizzata rispetto a quella autorizzata, si ritiene che si debba procedere a sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 34-ter, comma 1, DPR 380/2001 e con le modalità del comma 3 del medesimo articolo.

1) la sanatoria di questa difformità potrà essere ricompresa in quella per 3.2), 3.3), 3.4)

L'APE è redatto dallo scrivente CTU, come da disposizioni di incarico del GE.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



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.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Monte Vettore n. 58
 Appartamento di civile abitazione al 1° piano di un fabbricato condominiale, con soffitta al 4° piano. La zona è semicentrale/periferica (quartiere Posatora), a carattere intensivo/semintensivo, a prevalente destinazione residenziale; il centro storico si trova a c.ca 2,8 km in linea d'aria. La zona è servita dalle principali reti tecnologiche e dai mezzi di trasporto pubblico (autobus), in buona posizione rispetto alla rete viaria, con sufficiente presenza di parcheggi.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 155, Sub. 5, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 154.070,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancona (AN) - via Monte Vettore n. 58	110,05 mq	1.400,00 €/mq	€ 154.070,00	100,00%	€ 154.070,00
				Valore di stima:	€ 154.070,00

Valore di stima: € 154.070,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese e oneri di regolarizzazione edilizia, incluse le spese tecniche	3.500,00	€
Spese e oneri di regolarizzazione catastale, incluse le spese tecniche	650,00	€

Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%
Vizi occulti	2,00	%

Valore finale di stima: € 143.757,20

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Officina ubicata a Ancona (AN) - via della Montagnola n. 13
 Laboratorio per arti e mestieri con corte esclusiva, attualmente destinato ad autofficina. La zona è semicentrale, a carattere intensivo/semintensivo, a destinazione residenziale, commerciale, artigianale. La zona è servita dalle principali reti tecnologiche e dai mezzi di trasporto pubblico (autobus), in buona posizione rispetto alla rete viaria, ai servizi e alle attività, con buona presenza di parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 264, Sub.3, Categoria C3, Graffato 561
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 139.410,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Officina Ancona (AN) - via della Montagnola n. 13	154,90 mq	900,00 €/mq	€ 139.410,00	100,00%	€ 139.410,00
				Valore di stima:	€ 139.410,00

Valore di stima: € 139.410,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e manutenzione	7,00	%
Vizi occulti	2,00	%
punto 2.4 del cap. "Regolarità edilizia", comprese le opere, oneri tecnici, accessori, decurtazione valore dell'opera	12.000,00	€
punti 1, 3.2, 3.3, 3.4 del cap. "Regolarità edilizia", comprese oblazioni, oneri tecnici, accessori, decurtazione valore dell'opera, var. catast.	16.000,00	€
dotazione di WC al PT (vedi cap. "Regolarità edilizia"), compresi oneri tecnici e accessori	3.000,00	€

Valore finale di stima: € 95.863,10






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 26/02/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Matteo Giorgio

ELENCO ALLEGATI:

- 
- ✓ Altri allegati - 01-00_Lotti1&2_VerbaleDiSopralluogo.pdf
 - ✓ Foto - 02-01_Lotto1_DocFoto.pdf
 - ✓ Altri allegati - 03-01_Lotto1_Catasto.pdf
 - ✓ Altri allegati - 06-01_Lotto1_AttoDiProvenienza.pdf
 - ✓ Altri allegati - 07-00_Lotti1&2_2025-07-22_CertificazioneNotarile.pdf
 - ✓ Altri allegati - 08-00_Lotti1&2_IspezioniIpotecarie.pdf
 - ✓ Altri allegati - 10-01_Lotto1_DocEdilizia.pdf
 - ✓ Altri allegati - 13-00_Lotto1_OneriCond&TabMilesim.pdf
 - ✓ Altri allegati - 20-01_Lotto1_APE
 - ✓ Altri allegati - 02-02_Lotto2_DocFoto.pdf
 - ✓ Altri allegati - 03-02_Lotto2_Catasto.pdf
 - ✓ Altri allegati - 06-02_Lotto2_AttoNotarile.pdf
 - ✓ Altri allegati - 10-02_Lotto2_DocEdilizia.pdf
 - ✓ Altri allegati - 11-00_Lotto2_ContrattoDiLocazione.pdf
 - ✓ Altri allegati - 20-02_Lotto2_APE
- 
- 
- 
- 
- 



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Monte Vettore n. 58
Appartamento di civile abitazione al 1° piano di un fabbricato condominiale, con soffitta al 4° piano. La zona è semicentrale/periferica (quartiere Posatora), a carattere intensivo/semintensivo, a prevalente destinazione residenziale; il centro storico si trova a c.ca 2,8 km in linea d'aria. La zona è servita dalle principali reti tecnologiche e dai mezzi di trasporto pubblico (autobus), in buona posizione rispetto alla rete viaria, con sufficiente presenza di parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 155, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale del Comune di Ancona Zone Territoriali Omogenee: ZONA B PRG-Edificato: Edificato esistente art. 34 CPI8/CPI9 PRG-Zonizzazione: ZTO prevalentemente residenziali art. 32 PRG-Zona Tessuto Omogeneo: ZT14a art. 52

Prezzo base d'asta: € 143.757,20

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Officina ubicata a Ancona (AN) - via della Montagnola n. 13
Laboratorio per arti e mestieri con corte esclusiva, attualmente destinato ad autofficina. La zona è semicentrale, a carattere intensivo/semintensivo, a destinazione residenziale, commerciale, artigianale. La zona è servita dalle principali reti tecnologiche e dai mezzi di trasporto pubblico (autobus), in buona posizione rispetto alla rete viaria, ai servizi e alle attività, con buona presenza di parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 264, Sub. 3, Categoria C3, Graffato 561
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale del Comune di Ancona Zone Territoriali Omogenee: ZONA B PRG-Edificato: Edificato esistente art. 34 CPI8/CPI9 PRG-Zonizzazione: Z.T.O. prevalentemente residenziali art. 32 PRG-Zona Tessuto Omogeneo: ZT15a art. 53

Prezzo base d'asta: € 95.863,10



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 145/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 143.757,20

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - via Monte Vettore n. 58		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 155, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	110,05 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione al 1° piano di un fabbricato condominiale, con soffitta al 4° piano. La zona è semicentrale/periferica (quartiere Posatora), a carattere intensivo/semintensivo, a prevalente destinazione residenziale; il centro storico si trova a c.ca 2,8 km in linea d'aria. La zona è servita dalle principali reti tecnologiche e dai mezzi di trasporto pubblico (autobus), in buona posizione rispetto alla rete viaria, con sufficiente presenza di parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.863,10

Bene N° 2 - Officina			
Ubicazione:	Ancona (AN) - via della Montagnola n. 13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Officina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 264, Sub. 3, Categoria C3, Graffato 561	Superficie	154,90 mq
Stato conservativo:	Sufficiente		
Descrizione:	Laboratorio per arti e mestieri con corte esclusiva, attualmente destinato ad autofficina. La zona è semicentrale, a carattere intensivo/semintensivo, a destinazione residenziale, commerciale, artigianale. La zona è servita dalle principali reti tecnologiche e dai mezzi di trasporto pubblico (autobus), in buona posizione rispetto alla rete viaria, ai servizi e alle attività, con buona presenza di parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MONTE VETTORE N. 58

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 14/11/2008
Reg. gen. 27317 - Reg. part. 6182
Importo: € 700.000,00

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 15/07/2025
Reg. gen. 15672 - Reg. part. 11116
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - OFFICINA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA DELLA MONTAGNOLA N. 13

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 14/11/2008
Reg. gen. 27317 - Reg. part. 6182
Importo: € 700.000,00

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 15/07/2025
Reg. gen. 15672 - Reg. part. 11116
Formalità a carico della procedura

