

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Barcaglioni Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 152/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15.....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15.....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15.....	6
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15.....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15.....	8
Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15.....	9
Precisazioni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15.....	9
Patti.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15.....	9
Stato conservativo .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15 .....	10

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15 .....	10
Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15 .....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15 .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15 .....	11
Stato di occupazione .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15 .....	11
Provenienze Ventennali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15 .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15 .....	14
Normativa urbanistica .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15 .....	16
Regolarità edilizia .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15 .....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15 .....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 152/2025 del R.G.E. ....	24
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 243.711,10</b> .....	24



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15.....	26



All'udienza del 04/11/2025, il sottoscritto Geom. Barcaglioni Diego, con studio in Via Calabria, 23 - 60035 - Jesi (AN), email diegobarcaglioni@hotmail.it, PEC d.barcaglioni@pecgeometrian.it, Tel. 3331376087, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15**

L'appartamento situato in Ancona in Via Posatora n.15 zona residenziale collinare,piano secondo, nota per essere un quartiere verde e tranquillo, che un tempo ha affrontato problemi di dissesto idrogeologico (la "grande frana" del 1982) ma oggi è stata oggetto di riqualificazione con una rete di percorsi pedonali e parchi, offrendo natura, spazi per attività all'aria aperta (passeggiate, giochi) e panorami, pur collegandosi con aree limitrofe e il centro città.L'unità immobiliare si trova al piano secondo di un edificio condominiale composto da n.6 unità immobiliari. Superficie lorda dell'appartamento mq 145,27, balconi annessi e cantina al piano terra di mq lordi 14,00 , l'alloggio presenta una distribuzione ampia degli spazi funzionale e ben organizzata, che include un'ampia zona giorno con soggiorno con affaccio sulla riviera marchigiana, area pranzo e angolo cottura, numero due camere da letto, uno studio, due aree disimpegno, due bagni e due camere da letto, pavimentazioni in marmettoni lucidato ben curato, bagni con pavimentazione e rivestimenti in ceramica ristrutturati e mantenuti rispetto l'epoca costruttiva di impianto dell'immobile. Infissi in legno risalenti all'epoca costruttiva. Internamente gli impianti elettrici, termici ed idrici sono stati oggetto di manutenzione ordinaria. Il contesto in cui si inserisce è quello di una zona residenziale tranquilla e ben pianificata, dotata di ampi parcheggi pubblici e aree verdi. La posizione si rivela particolarmente strategica per la vita quotidiana, data la vicinanza a diverse strutture scolastiche e all'Ospedale di Ancona

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.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15**

Il garage è ubicato al piano terra del fabbricato condominiale che comprende l'appartamento oggetto dell'esecuzione, il garage è costituito da un unico ambiente h 2.75, accessibile pedonalmente dal disimpegno comune che porta alla scala ed ascensore comune, esternamente dalla rampa di accesso e corte

condominiale. Le finiture interne sono quelle risalente all'epoca costruttiva dell'immobile, non hanno mai subito manutenzioni ordinarie.

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 Ancona (AN) - Via Posatora n.15
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15**

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

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15**

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

### TITOLARITÀ

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15

Confini sub 15 e sub 17

Foglio 35 mappale 189 sub 15 BENE COMUNE NON CENSIBILE BENE COMUNE NON CENSIBILE (ATUTTI I SUB. CORTE, VANO SCALA, LOCALE CONTATORI, ASCENSORE, LOCALE ASCENSORE)

Foglio 35 mappale 189 sub 17 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15

Confini sub 15 e sub 17

Foglio 35 mappale 189 sub 15 BENE COMUNE NON CENSIBILE BENE COMUNE NON CENSIBILE (ATUTTI I SUB. CORTE, VANO SCALA, LOCALE CONTATORI, ASCENSORE, LOCALE ASCENSORE)

Foglio 35 mappale 189 sub 2 sub 4 altri u.i.u con destinazione autorimesse

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	124,00 mq	145,00 mq	1	145,00 mq	3,00 m	SECONDO
Balcone scoperto	33,00 mq	33,00 mq	0,25	8,25 mq	0,00 m	SECONDO
Cantina	13,00 mq	14,00 mq	0,2	2,80 mq	0,00 m	2.75
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>156,05 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>156,05 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	19,00 mq	21,00 mq	0,35	7,35 mq	2,75 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7,35 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	0,00	%
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	7,35 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/01/1973 al 14/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 189, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7.5 Superficie catastale 148 mq Rendita € 774,69 Piano secondo
Dal 14/10/2021 al 06/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 189, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7.5 Superficie catastale 148 mq Rendita € 774,69 Piano secondo

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/01/1973 al 14/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 189, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 19 Superficie catastale 21 mq Rendita € 90,28 Piano Terra
Dal 14/10/2021 al 06/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 189, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 19 Superficie catastale 21 mq Rendita € 90,28 Piano Terra

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	189	10	2	A2	4	7.5	148 mq	774,69 €	secondo	

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	189	3	2	C6	4	19	21 mq	90,28 €	Terra	

#### Corrispondenza catastale

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

#### PRECISAZIONI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15

SONO STATI ESAMINATI GLI ATTI DEL PROCEDIMENTO E CONTROLLATA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 SECONDO COMMA C.P.C.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15

SONO STATI ESAMINATI GLI ATTI DEL PROCEDIMENTO E CONTROLLATA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 SECONDO COMMA C.P.C.

#### PATTI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15

Non esistono patti e non risultano contratti di locazione in essere.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15

Non esistono patti e non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15

#### Descrizione Generale dell'Appartamento:

L'appartamento offre spazi funzionali e ben distribuiti. La zona giorno, che include l'area cucina, è accogliente e luminosa, con un arredo semplice e funzionale che permette un utilizzo immediato degli spazi. Le finiture, come pavimenti e rivestimenti, sono in buone condizioni e non presentano segni di usura significativi. I bagni, elemento importante della casa, si presentano in ordine e ben tenuti, con sanitari e rubinetterie in buono stato di funzionamento. L'ambiente nel suo complesso è sano, come attestato dalla documentazione che conferma l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità generale.

Non sono necessari interventi strutturali o di manutenzione urgenti. Eventuali lavori di ammodernamento, come la tinteggiatura delle pareti o la personalizzazione delle finiture, possono essere considerati a discrezione del futuro proprietario per adattare l'immobile al proprio gusto personale, ma non rappresentano una necessità impellente. Si può prevedere che interventi di manutenzione straordinaria potrebbero rendersi necessari solo in un'ottica di lungo periodo. Le parti esterne e condominiali, suppur decorosamente tenute, risalgono per vetusta e tipologia all'epoca costrttiva dello stabile 1972.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15

Il garage è internamente in un uso conservativo sostanzialmente buono, in linea con la sua età

## PARTI COMUNI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15

Foglio 35 mappale 189 sun 15 piano terra - primo - secondo - terzo e quarto BENE COMUNE NON CENSIBILE (A TUTTI I SUB. CORTE, VANO SCALA, LOCALE CONTATORI, ASCENSORE, LOCALE ASCENSORE).

Foglio 35 mappale 226 piano terra CORTE COMUNE A TUTTI I SUB DEL MAPP. 189 E DEL MAPP. 201

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15

Foglio 35 mappale 189 sun 15 piano terra - primo - secondo - terzo e quarto BENE COMUNE NON CENSIBILE (A TUTTI I SUB. CORTE, VANO SCALA, LOCALE CONTATORI, ASCENSORE, LOCALE ASCENSORE).

Foglio 35 mappale 226 piano terra CORTE COMUNE A TUTTI I SUB DEL MAPP. 189 E DEL MAPP. 201

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15

Non ci sono Servitù, censo, livello, usi civici,

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15

Non ci sono Servitù, censo, livello, usi civici,

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15**

Fondazioni in cemento armato a travi e plinti;

Esposizione: l'appartamento ha un fronte esposto a nordo leggermente nordovest (zona giorno), retroimmobile esposto a SUD (zona camere) e ovest per la parte libera.

Solaio di interpiano in laterocemento

Manto di copertura con tegole sua tetto a pia falde;

Pareti esterne eseguite in muratura con intercapedine d'aria finitura esterna in simil mattoncino eseguito con mattonelle in gres rosso, divisioni interne in latero cemento con tramezze da 10 a 15 cm

Pavimentazione interna in marmettoni lucidati e ben mantenuti.

Infissi esterni in legno risalenti alla costruzione con inserimento di doppio infisso all'esterno, in alluminio.

Impianto elettrico sottotraccia 220V

Impianto termico a radiatori e generatore di calore a condensazione;

impianto idrico con tubazione in polietilene misto acciaio;

Dotazioni condominiali Le parti comuni del complesso includono: corte, portico, scale, passaggi pedonali, rampa di accesso ai garage, spazio di manovra.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15**

Solaio di interpiano in laterocemento

Pareti esterne eseguite in muratura con intercapedine d'aria finitura esterna in simil mattoncino eseguito con mattonelle Pavimento in gres rosso, divisioni interne in latero cemento con tramezze da 10 a 15 cm

Infissi esterni con inserimento di doppio infisso all'esterno, in alluminio.

Impianto elettrico sottotraccia 220V

impianto idrico con tubazione in acciaio;

Dotazioni condominiali Le parti comuni del complesso includono: corte, portico, scale, passaggi pedonali, rampa di accesso ai garage, spazio di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15**

In occasione del sopralluogo eseguito in data 01/12/2025 l'immobile risultava occupato dall'esecutato

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15**

In occasione del sopralluogo eseguito in data 01/12/2025 l'immobile risultava occupato dall'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1972	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ILLUMINATI FOLCO di JESI (AN)	16/12/1972	12340/3033	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			05/01/1973	421	371
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/10/2021	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE ACCETTATA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio AMORESANO AMELIA di ANCONA (AN)	14/10/2021		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	15/10/2024	24104	16299
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 risulta variata.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1972	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			

		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ILLUMINATI FOLCO di JESI (AN)	16/12/1972	12340/3033	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			05/01/1973	421	371
		<b>Registrazione</b>			
Dal 14/10/2021	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio AMORESANO AMELIA di ANCONA (AN)	14/10/2021		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	15/10/2021	24104	16299
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			

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 risulta variata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15**

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a ANCONA il 08/08/2007  
Reg. gen. 22604 - Reg. part. 5744  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 100.000,00  
Spese: € 50.000,00  
Percentuale interessi: 6,25 %  
Rogante: SABATINI STEFANO  
Data: 07/08/2007  
N° repertorio: 44429/15994

**Trascrizioni**

- **DONAZIONE ACCETTATA**  
Trascritto a Ancona il 15/10/2021  
Reg. gen. 24104 - Reg. part. 16299  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Ancona il 05/09/2025  
Reg. gen. 19487 - Reg. part. 13819  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che oneri di cancellazione sono i seguenti:

- Per tutte le trascrizioni: un totale di €294,00 derivente da imposta ipotecaria € 200,00, tassa ipotecaria € 35,00 , imposta di bollo di € 59,00;
- Per ogni ipoteca volontaria: € 35,00;
- per ogni ipoteca giudiziale e legale con importi superiori a € 40.000,00: l'ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari al 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bolle di € 59,00 ed una tassa ipotecaria di € 35,00;
- Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta di ipoteca verrà calcolata nella misura dello 0,50% dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca.

Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario;

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15**

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a ANCONA il 08/08/2007



Reg. gen. 22604 - Reg. part. 5744

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 100.000,00

Spese: € 50.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: SABATINI STEFANO

Data: 07/08/2007

N° repertorio: 44429/15994

### Trascrizioni

- **DONAZIONE ACCETTATA**

Trascritto a Ancona il 15/10/2021

Reg. gen. 24104 - Reg. part. 16299

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ancona il 05/09/2025

Reg. gen. 19487 - Reg. part. 13819

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che oneri di cancellazione sono i seguenti:

- Per tutte le trascrizioni: un totale di €294,00 derivente da imposta ipotecaria € 200,00, tassa ipotecaria € 35,00 , imposta di bollo di € 59,00;
- Per ogni ipoteca volontaria: € 35,00;
- per ogni ipoteca giudiziale e legale con importi superiori a € 40.000,00: l'ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari al 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bolle di € 59,00 ed una tassa ipotecaria di € 35,00;
- Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta di ipoteca verrà calcolata nella misura dello 0,50% dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca.

Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario;



## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15**

Il Piano Particolareggiato di Esecuzione (PPE) di Posatora è lo strumento urbanistico attuativo del Comune di Ancona finalizzato alla riqualificazione e al recupero dell'area colpita dalla "Grande Frana" del 13 dicembre 1982.

#### Caratteristiche e Obiettivi

Il piano ha come obiettivo principale la sistemazione della zona instabile attraverso interventi compatibili con le delicate condizioni morfologiche e idrogeologiche del territorio. Le principali linee d'azione includono:

Recupero e Valorizzazione: Interventi di edilizia volti al risanamento conservativo o alla ristrutturazione dell'esistente.

Divisione in Stralci: Il PPE è storicamente suddiviso in comparti. Il I Stralcio riguarda la zona di via del Fornetto e via delle Grotte; il II Stralcio copre la rimanente area in frana a monte di via delle Grotte.

Destinazioni d'uso: Il progetto originario (firmato dall'architetto Paola Salmoni) prevedeva aree a parco (come l'attuale Parco di Posatora), centri civici, aree sportive e collegamenti pedonali verso il mare.

Stato attuale (Aggiornamento 2025)

Sebbene il PPE originario degli anni '80 sia tecnicamente decaduto per decorrenza dei termini (10 anni), gran parte delle sue previsioni normative sono state integrate nel Piano Regolatore Generale (PRG) vigente di Ancona, aggiornato con varianti anche nel maggio 2025.

Vincoli: L'area rimane soggetta a rigorose norme geo-sismiche e di protezione, regolate dal Titolo V delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Comune, per garantire la stabilità del versante.

L'area dove insiste l'edificio si trova nella tavola 7o\_ottobre\_2024\_lr nta sono aggiornate al aggiornamento\_ nta\_maggio-2025.

Le zone evidenziate in giallo (tipicamente riferite alle Zone B nei PRG) rientrano nella categoria delle "Zone a tessuto omogeneo prevalentemente residenziali".

- L'Articolo 32 è introduttivo: definisce la classificazione di queste zone, suddividendole in varie sottozone (B1, B2, B3, ecc.) in base alla densità e all'epoca di formazione del tessuto edilizio.
- Gli Articoli 39 e 40 entrano nel dettaglio tecnico specifico per due di queste sottozone (solitamente tessuti di recente formazione a media o bassa densità). Questi articoli dettano le regole su cosa si può costruire, quanto si può ampliare, le distanze da rispettare e le destinazioni d'uso ammesse.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15**

Ricade nella stessa normativa del Bene n.1

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15**

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 in oggetto ha ottenuto la regolarità urbanistica attraverso un processo che ha incluso una concessione edilizia originaria, una variante alla medesima, un certificato di abitabilità e una pratica per manutenzione straordinaria negli anni seguenti.

1 - Concessione originaria n.149 del 23/11/1970 inenrete la costruzione del fabbricato

2 - Concessione variante alla originaria n.20130/2017 del 17/06/1972 per opere di variante

3 - Certificato di abitabilita del 18/07/1972 seguito accertamento visita tecnico-Sanitaria del 15/07/1972

4 - CILA PROT.159332 del 25/10/2017 per opere di manutenzione straordinaria interna

#### ***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.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15**

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 in oggetto ha ottenuto la regolarità urbanistica attraverso un processo che ha incluso una concessione edilizia originaria, una variante alla medesima, un certificato di abitabilità.

1 - Concessione originaria n.149 del 23/11/1970 inenrete la costruzione del fabbricato

2 - Concessione variante alla originaria n.20130/2017 del 17/06/1972 per opere di variante

3 - Certificato di abitabilita del 18/07/1972 seguito accertamento visita tecnico-Sanitaria del 15/07/1972

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La spesa media annuale degli ultimi 4 anni è di € 1.200,00 circa;

Per la gestione 2025/2026 le spese condominiali ammontano ad € 731,50 (stralciata dal bilancio la spesa riferita alla pulizia delle scale, eseguita in autonomia dai condomini);

Il saldo pregresso a debito è pari ad € 1.340,00;

Deliberati incarichi tecnici e legali e lavori da eseguirsi nella condotta fognaria per € 318,87 (ancora da corrispondere).

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La spesa media annuale degli ultimi 4 anni è di € 1.200,00 circa;

Per la gestione 2025/2026 le spese condominiali ammontano ad € 731,50 (stralciata dal bilancio la spesa riferita alla pulizia delle scale, eseguita in autonomia dai condomini);

Il saldo pregresso a debito è pari ad € 1.340,00;

Deliberati incarichi tecnici e legali e lavori da eseguirsi nella condotta fognaria per € 318,87 (ancora da corrispondere).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15

L'appartamento situato in Ancona in Via Posatora n.15 zona residenziale collinare, piano secondo, nota per essere un quartiere verde e tranquillo, che un tempo ha affrontato problemi di dissesto idrogeologico (la "grande frana" del 1982) ma oggi è stata oggetto di riqualificazione con una rete di percorsi pedonali e parchi, offrendo natura, spazi per attività all'aria aperta (passeggiate, giochi) e panorami, pur collegandosi con aree limitrofe e il centro città. L'unità immobiliare si trova al piano



secondo di un edificio condominiale composto da n.6 unita immobiliari. Superficie lorda dell'appartamento mq 145,27, balconi annessi e cantina al piano terra di mq lordi 14,00 , l'alloggio presenta una distribuzione ampia degli spazi funzionale e ben organizzata, che include un'ampia zona giorno con soggiorno con affaccio sulla riviera marchigiana, area pranzo e angolo cottura, numero due camere da letto, uno studio, due aree disimpegno, due bagni e due camere da letto, pavimentazioni in marmettoni lucidato ben curato, bagni con pavimentazione e rivestimenti in ceramica ristrutturati e mantenuti rispetto l'epoca costruttiva di impianto dell'immobile. Infissi in legno risalenti all'epoca costruttiva. Internamente gli impianti elettrici, termici ed idrici sono stati oggetto di manutenzione ordinaria. Il contesto in cui si inserisce è quello di una zona residenziale tranquilla e ben pianificata, dotata di ampi parcheggi pubblici e aree verdi. La posizione si rivela particolarmente strategica per la vita quotidiana, data la vicinanza a diverse strutture scolastiche e all'Ospedale di Ancona  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 189, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 232.748,58

IL valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre 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 della 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 superficie convenzionale a lordo murature, che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Si è ritenuto opportuno approcciare le due seguenti tipologie:

A) Stima per Valore di Mercato (basata su Compravendite Reali) eseguite in zona. Questo metodo analizza i prezzi di transazioni effettivamente concluse per immobili simili nella stessa zona. Di seguito la tabella riepilogativa dei dati forniti.

Primo immobile: compravendita eseguita a settembre 2025, valore della compravendita € 230.000,00  
superficie commerciale Mq 155,00 = incidenza €/mq 1483,00;

Secondo immobile: compravendita eseguita a giugno 2025, valore della compravendita € 168.500,00  
superficie commerciale Mq 119,00 = incidenza €/mq 1415,00

Terzo immobile: compravendita eseguita a aprile 2025, valore della compravendita € 174.000,00  
superficie commerciale Mq 113,00 = incidenza €/mq 1539,00

Dalle transazioni immobiliari eseguite nella stessa zona si può ricavare un prezzo medio di vendita di (€ 1.483,00+1.415,00+1.539,00)/3 = € 1.479,00

B) Stima per Valore di Mercato (basata su Annunci Immobiliari)

Questa analisi considera i prezzi richiesti per immobili simili attualmente in vendita. Si riporta la tabella estratta dalle indagini di mercato.

Primo immobile: Quadrilocale via Giacomo Brodolini, Posatora, Ancona prezzo richiesto €199.000  
Superficie commerciale Mq

127 = incidenza €/mq 1.566,00;

Secondo immobile: Trilocale via Ascoli Piceno, Posatora, Ancona prezzo richiesto €153.000 Superficie commerciale Mq 95,00 = incidenza €/mq 1.610,00;

Terzo immobile: Trilocale via Vittoria Nenni, Posatora, Ancona prezzo richiesto €159.000 Superficie commerciale

Mq 119,00 = incidenza €/mq 1336,00;

Dagli annunci in zona Via Lago d'Orta, il prezzo medio di richiesta si attesta su un valore prudenziale di (€ 1.566,00+€ 1.610,00+€1.336,00)/3 = € 1.504,00/m<sup>2</sup>.

Eseguite le ricerche sopra analizzate e mediando tra i valori edotti si può attribuire al bene un valore unitario €/mq

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15

Il garage è ubicato al piano terra del fabbricato condominiale che comprende l'appartamento oggetto dell'esecuzione, il garage è costituito da un unico ambiente h 2.75, accessibile pedonalmente dal disimpegno comune che porta alla scala ed ascensore comune, esternamente dalla rampa di accesso e corte condominiale. Le finiture interne sono quelle risalente all'epoca costruttiva dell'immobile, non hanno mai subito manutenzioni ordinarie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 189, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.962,52

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Ancona (AN) - Via Posatora n.15	156,05 mq	1.491,50 €/mq	€ 232.748,58	100,00%	€ 232.748,58
<b>Bene N° 2</b> - Garage Ancona (AN) - Via Posatora n.15	7,35 mq	1.491,50 €/mq	€ 10.962,52	100,00%	€ 10.962,52
				Valore di stima:	€ 243.711,10

Valore di stima: € 243.711,10

**Valore finale di stima: € 243.711,10**

Per la valutazione della unità immobiliare si è utilizzato la stima per comparazione diretta, determinando il più probabile valore di mercato €/mq (commerciale) dell'immobile, mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili acquisiti e da acquisire nell'area limitrofa

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.



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Planimetrie catastali - ALLEGATO N.1 PLANIMETRIE CATASTALEI APPARTAMENTO E GARAGE
- ✓ Concessione edilizia - ALLEGATO N.2 CONCESSIONI EDILIZIE ORIGINARIE ANNO 1970 E VARIANTE ANNO 1972
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - ALLEGATO N.3 CERTIFICATO DI ABITABILITA' CON ACCERTAMENTO LAVORI ULTIMATI
- ✓ Concessione edilizia - ALLEGATO N.4 CILA OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PROT.159332 25.10.2017 CILA
- ✓ Ortofoto - ALLEGATO N.5 ORTOFOTO
- ✓ Foto - ALLEGATO N.6 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Visure e schede catastali - ALLEGATO N.7 VISURE IPOCATASTALI
- ✓ Visure e schede catastali - ALLEGATO N.8 VISURE CATASTALI\_ELABORATO PLANIMETRICO\_ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO N.9 VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO N.10 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15

L'appartamento situato in Ancona in Via Posatora n.15 zona residenziale collinare, piano secondo, nota per essere un quartiere verde e tranquillo, che un tempo ha affrontato problemi di dissesto idrogeologico (la "grande frana" del 1982) ma oggi è stata oggetto di riqualificazione con una rete di percorsi pedonali e parchi, offrendo natura, spazi per attività all'aria aperta (passeggiate, giochi) e panorami, pur collegandosi con aree limitrofe e il centro città. L'unità immobiliare si trova al piano secondo di un edificio condominiale composto da n.6 unità immobiliari. Superficie lorda dell'appartamento mq 145,27, balconi annessi e cantina al piano terra di mq lordi 14,00, l'alloggio presenta una distribuzione ampia degli spazi funzionale e ben organizzata, che include un'ampia zona giorno con soggiorno con affaccio sulla riviera marchigiana, area pranzo e angolo cottura, numero due camere da letto, uno studio, due aree disimpegno, due bagni e due camere da letto, pavimentazioni in marmettoni lucidato ben curato, bagni con pavimentazione e rivestimenti in ceramica ristrutturati e mantenuti rispetto l'epoca costruttiva di impianto dell'immobile. Infissi in legno risalenti all'epoca costruttiva. Internamente gli impianti elettrici, termici ed idrici sono stati oggetto di manutenzione ordinaria. Il contesto in cui si inserisce è quello di una zona residenziale tranquilla e ben pianificata, dotata di ampi parcheggi pubblici e aree verdi. La posizione si rivela particolarmente strategica per la vita quotidiana, data la vicinanza a diverse strutture scolastiche e all'Ospedale di Ancona Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 189, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Particolareggiato di Esecuzione (PPE) di Posatora è lo strumento urbanistico attuativo del Comune di Ancona finalizzato alla riqualificazione e al recupero dell'area colpita dalla "Grande Frana" del 13 dicembre 1982. Caratteristiche e Obiettivi Il piano ha come obiettivo principale la sistemazione della zona instabile attraverso interventi compatibili con le delicate condizioni morfologiche e idrogeologiche del territorio. Le principali linee d'azione includono: Recupero e Valorizzazione: Interventi di edilizia volti al risanamento conservativo o alla ristrutturazione dell'esistente. Divisione in Stralci: Il PPE è storicamente suddiviso in comparti. Il I Stralcio riguarda la zona di via del Fornetto e via delle Grotte; il II Stralcio copre la rimanente area in frana a monte di via delle Grotte. Destinazioni d'uso: Il progetto originario (firmato dall'architetto Paola Salmoni) prevedeva aree a parco (come l'attuale Parco di Posatora), centri civici, aree sportive e collegamenti pedonali verso il mare. Stato attuale (Aggiornamento 2025) Sebbene il PPE originario degli anni '80 sia tecnicamente decaduto per decorrenza dei termini (10 anni), gran parte delle sue previsioni normative sono state integrate nel Piano Regolatore Generale (PRG) vigente di Ancona, aggiornato con varianti anche nel maggio 2025. Vincoli: L'area rimane soggetta a rigorose norme geosismiche e di protezione, regolate dal Titolo V delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Comune, per garantire la stabilità del versante. L'area dove insiste l'edificio si trova nella tavola 7o\_ottobre\_2024\_lr nta sono aggiornate al aggiornamento-nta\_maggio-2025. Le zone evidenziate in giallo (tipicamente riferite alle Zone B nei PRG) rientrano nella categoria delle "Zone a tessuto omogeneo prevalentemente residenziali". •L'Articolo 32 è introduttivo: definisce la classificazione di queste zone, suddividendole in varie sottozone (B1, B2, B3, ecc.) in base alla densità e all'epoca di formazione del tessuto edilizio. •Gli Articoli 39 e 40 entrano nel dettaglio tecnico specifico per due di queste sottozone (solitamente tessuti di recente formazione a media o bassa densità). Questi articoli dettano le regole su cosa si può costruire, quanto si può ampliare, le distanze da rispettare e le destinazioni d'uso ammesse.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Posatora n.15

Il garage è ubicato al piano terra del fabbricato condominiale che comprende l'appartamento oggetto



dell'esecuzione, il garage è costituito da un unico ambiente h 2.75, accessibile pedonalmente dal disimpegno comune che porta alla scala ed ascensore comune, esternamente dalla rampa di accesso e corte condominiale. Le finiture interne sono quelle risalente all'epoca costruttiva dell'immobile, non hanno mai subito manutenzioni ordinarie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 189, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Ricade nella stessa normativa del Bene n.1

**Prezzo base d'asta: € 243.711,10**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 243.711,10**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ancona (AN) - Via Posatora n.15		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 189, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	156,05 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Descrizione Generale dell'Appartamento: L'appartamento offre spazi funzionali e ben distribuiti. La zona giorno, che include l'area cucina, è accogliente e luminosa, con un arredo semplice e funzionale che permette un utilizzo immediato degli spazi. Le finiture, come pavimenti e rivestimenti, sono in buone condizioni e non presentano segni di usura significativi. I bagni, elemento importante della casa, si presentano in ordine e ben tenuti, con sanitari e rubinetterie in buono stato di funzionamento. L'ambiente nel suo complesso è sano, come attestato dalla documentazione che conferma l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità generale. Non sono necessari interventi strutturali o di manutenzione urgenti. Eventuali lavori di ammodernamento, come la tinteggiatura delle pareti o la personalizzazione delle finiture, possono essere considerati a discrezione del futuro proprietario per adattare l'immobile al proprio gusto personale, ma non rappresentano una necessità impellente. Si può prevedere che interventi di manutenzione straordinaria potrebbero rendersi necessari solo in un'ottica di lungo periodo. Le parti esterne e condominiali, suppur decorosamente tenute, risalgono per vetusta e tipologia all'epoca costrttiva dello stabile 1972.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'appartamento situato in Ancona in Via Posatora n.15 zona residenziale collinare, piano secondo, nota per essere un quartiere verde e tranquillo, che un tempo ha affrontato problemi di dissesto idrogeologico (la "grande frana" del 1982) ma oggi è stata oggetto di riqualificazione con una rete di percorsi pedonali e parchi, offrendo natura, spazi per attività all'aria aperta (passeggiate, giochi) e panorami, pur collegandosi con aree limitrofe e il centro città. L'unità immobiliare si trova al piano secondo di un edificio condominiale composto da n.6 unità immobiliari. Superficie lorda dell'appartamento mq 145,27, balconi annessi e cantina al piano terra di mq lordi 14,00 , l'alloggio presenta una distribuzione ampia degli spazi funzionale e ben organizzata, che include un'ampia zona giorno con soggiorno con affaccio sulla riviera marchigiana, area pranzo e angolo cottura, numero due camere da letto, uno studio, due aree disimpegno, due bagni e due camere da letto, pavimentazioni in marmettoni lucidato ben curato, bagni con pavimentazione e rivestimenti in ceramica ristrutturati e mantenuti rispetto l'epoca costruttiva di impianto dell'immobile. Infissi in legno risalenti all'epoca costruttiva. Internamente gli impianti elettrici, termici ed idrici sono stati oggetto di manutenzione ordinaria. Il contesto in cui si inserisce è quello di una zona residenziale tranquilla e ben pianificata, dotata di ampi parcheggi pubblici e aree verdi. La posizione si rivela particolarmente strategica per la vita quotidiana, data la vicinanza a diverse strutture scolastiche e all'Ospedale di Ancona</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	In occasione del sopralluogo eseguito in data 01/12/2025 l'immobile risultava occupato dall'esecutato		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ancona (AN) - Via Posatora n.15		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1



<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 189, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	7,35 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il garage è internamente in un uso conservativo sostanzialmente buono, in linea con la sua età		
<b>Descrizione:</b>	Il garage è ubicato al piano terra del fabbricato condominiale che comprende l'appartamento oggetto dell'esecuzione, il garage è costituito da un unico ambiente h 2.75, accessibile pedonalmente dal disimpegno comune che porta alla scala ed ascensore comune, esternamente dalla rampa di accesso e corte condominiale. Le finiture interne sono quelle risalente all'epoca costruttiva dell'immobile, non hanno mai subito manutenzioni ordinarie.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	In occasione del sopralluogo eseguito in data 01/12/2025 l'immobile risultava occupato dall'esecutato		

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15****Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a ANCONA il 08/08/2007  
Reg. gen. 22604 - Reg. part. 5744  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 100.000,00  
Spese: € 50.000,00  
Percentuale interessi: 6,25 %  
Rogante: SABATINI STEFANO  
Data: 07/08/2007  
N° repertorio: 44429/15994

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA POSATORA N.15****Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a ANCONA il 08/08/2007  
Reg. gen. 22604 - Reg. part. 5744  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 100.000,00  
Spese: € 50.000,00  
Percentuale interessi: 6,25 %  
Rogante: SABATINI STEFANO  
Data: 07/08/2007  
N° repertorio: 44429/15994

