

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Grippa Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 204/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 204/2025 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 95.343,18	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

All'udienza del 04/11/2025, il sottoscritto Ing. Grippa Filippo, con studio in Via 25 aprile 28b - 60125 - Ancona (AN), email filgri@libero.it, PEC filippo.grippa@ingpec.eu, Tel. 3929176208, Fax 071 31 694, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/11/2025 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 Matteotti 51, piano P4 (Coord. Geografiche: 43.61919; 13.51435;)

DESCRIZIONE

appartamento di civile abitazione posizionato al piano quarto sottotetto di un fabbricato condominiale risalente ai primi decenni del 900, ubicato in via Matteotti 51 Ancona, composto da: zona giorno con angolo cottura, disimpegno, una prima camera da letto e bagno, una seconda camera da letto; entrambe le camere da letto sono dotate di ripostiglio; l'appartamento è aeroilluminato attraverso lucernari a tetto; il fabbricato condominiale è ubicato in zona centrale del comune di Ancona, ben servita sia dal punto di vista dei servizi, data la vicinanza di uffici pubblici, uffici privati e banche, scuole, università, sia dal punto di vista commerciale; la disponibilità di parcheggi è scarsa;

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 Matteotti 51, piano P4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

la documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto 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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

nord affaccio su cortile condominiale, sud affaccio su via Matteotti; est vano scala condominiale ed altra proprietà interna al condominio; ovest fabbricato condominiale al civico 43 di via Matteotti;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,90 mq	83,40 mq	1	83,40 mq	2,43 m	4
Totale superficie convenzionale:				83,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella consistenza è indicata l'altezza massima rilevabile nella zona giorno e pari a 243cm; l'altezza minima è pari a 70cm rilevabile in corrispondenza della pareti perimetrali nord e sud;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/01/2002 al 24/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 401, Sub. 13

		Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 81 mq Rendita € 438,99 Piano 4
Dal 24/07/2008 al 19/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 401, Sub. 13 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 81 mq Rendita € 438,99 Piano 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	401	13		A3	5	5	81 mq	438,99 €	4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

nel corso del rilievo eseguito il 09/12/2025 è emersa la presenza di una difformità rispetto alle risultanze della planimetria catastale, consistente nella mancanza di un tramezzo divisorio in corrispondenza della zona giorno; tale difformità riguarda anche l'aspetto urbanistico;

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.;

PATTI

non risultano contratti di locazione in essere;

STATO CONSERVATIVO

l'appartamento in questione è in uno stato di conservazione e manutentivo in linea con la sua età, riguardo agli impianti ed alle finiture; il prospetto del fabbricato condominiale è stato recentemente oggetto di intervento da BONUS FACCIATE mentre il manto di copertura del tetto richiederebbe almeno di un ripasso, viste le infiltrazioni rilevate in corrispondenza dei lucernari;

PARTI COMUNI

l'appartamento in questione è inserito in contesto condominiale, pertanto presenta parti comuni con le altre u.i. comprese nel condominio;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Precisando che il livello delle finiture per quanto riguarda l'esterno è discreto e che il livello manutentivo è buono per quanto riguarda il prospetto su strada, si provvederà di seguito ad indicare le principali caratteristiche costruttive dell'immobile in questione:

Fondazioni: del tipo superficiale, profonde in muratura;

Esposizione: l'appartamento ha due fronti esposti e quindi uno a nord ed uno a sud;

Altezza interna massima 243cm; latezza minima 70cm;

Str. verticali: struttura in muratura di mattoni pieni interessata da intervento di riparazione da danni post sisma del '72 nel 1978 che ha comportato l'installazione di catene metalliche;

Solai: solai di interpiano in legno successivamente rinforzati con soletta in calcestruzzo armata come previsto nel progetto di riprazione da danni post sisma del '72; il solaio di copertura risulta in latero cemento;

Copertura: del tipo a tetto a capanna;

Manto di copertura:manto di copertura in coppi;

Pareti esterne ed interne: pareti esterne rifinite con intonaco e finitura muraria; pareti interne intoncate a civile e tinteggiate;

Pavimentazione interna:pavimento in parquet massello; nel bagno il pavimento risulta in piastrelle di materiale ceramico;

Infissi esterni ed interni: infissi interni in porte tamburate ed infissi esterni - lucernari a tetto - in legno e vetro camera;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto termico a radiatori e generatore di calore a condensazione Ariston AS 24 FF installata il 01/06/2010, non provvista di termostato ambiente;

STATO DI OCCUPAZIONE

in occasione del sopralluogo eseguito in data 09/12/2025 l'immobile risultava occupato da uno degli esecutati sig. **** Omissis ****;

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/01/2002 al 24/07/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.SSA SIMONETTA SABATINI	30/01/2002	35722	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		REPARTO PI ANCONA	04/02/2002	1615.1/2002	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/07/2008 al 19/02/2026	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. STEFANO SABATINI	24/07/2008	47057	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		REPARTO PI ANCONA	25/07/2008	11455.1/2008	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/07/2008 al 19/02/2026	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. STEFANO SABATINI	24/07/2008	47057	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		REPARTO PI ANCONA	25/07/2008	11455.1/2008	
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 22/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia mutuo
Iscritto a Ancona il 25/07/2008
Reg. gen. 18685 - Reg. part. 4122
Quota: 1/1
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 190.000,00
Spese: € 190.000,00
Percentuale interessi: 5,95 %
Rogante: dott. Stefano Sabatini
Data: 24/07/2008
N° repertorio: 47058
N° raccolta: 17459
- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da avviso di accertamento e addebito esecutivi
Iscritto a Ancona il 26/05/2016
Reg. gen. 9530 - Reg. part. 1606
Quota: 1/2
Importo: € 313.799,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 156.899,93
Note: EQUITALIA CENTRO SPA con sede a Firenze, cf 03078981200 ha il domicilio ipotecario eletto presso via Palestro 7 AnconaM

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobile**

Trascritto a Ancona il 09/10/2025

Reg. gen. 22232 - Reg. part. 15701

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

In allegato sono riportate tutte le visure ipocatastali, mentre qui sono riportate le sole formalità pregiudizievoli;

NORMATIVA URBANISTICA

il fabbricato condominiale che comprende l'appartamento in questione è stato edificato nei primi anni del '900; successivamente è stato oggetto di un intervento di ripristino a seguito del danneggiamento subito a causa del terremoto di Ancona del 1972 in forza della CONCESSIONE EDILIZIA N. 72 del 1978 e successiva Variante del 15/01/1982; con la CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 8961/01 LEGGE 47/1985 si condonava l'intervento di FRAZIONAMENTO DEL PIANO SOTTOTETTO CON CAMBIO D'USO DELLA SOFFITTA IN MANSARDA su istanza presentata dal sig. **** Omissis **** il 01/04/1986 n. progr. 0489739711;

Il fabbricato condominiale ricade in zona Urbanistica A, normata dagli art. 34, 32, 41 e 36 della NTA del PRG di Ancona;

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 non risulta agibile.

il fabbricato condominiale che comprende l'appartamento in questione è stato edificato nei primi anni del '900; successivamente è stato oggetto di un intervento di ripristino a seguito del danneggiamento subito a causa del terremoto di Ancona del 1972 in forza della CONCESSIONE EDILIZIA N. 72 del 1978 e successiva Variante del 15/01/1982; con la CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 8961/01 LEGGE 47/1985 si condonava l'intervento di FRAZIONAMENTO DEL PIANO SOTTOTETTO CON CAMBIO D'USO DELLA SOFFITTA IN MANSARDA su istanza presentata dal sig. **** Omissis **** il 01/04/1986 n. progr. 0489739711;

nel corso dell'accesso agli atti eseguito presso gli uffici del Comune di Ancona, si è verificata l'ASSENZA del Certificato di Agibilità;

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.

lo stato dei luoghi è difforme rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati agli atti urbanistici e nella planimetria catastale; nel corso del sopralluogo eseguito in data 09/12/2025 si è rilevata una difformità relativa alla mancanza di un tramezzo murario in corrispondenza della zona giorno all'ingresso; vista la mancanza dell'APE e vista la presenza della documentazione necessaria alla sua emissione - libretto caldaia ed interventi di manutenzione assolti con regolarità - viene redatto ed inviato nell'ambito della presente procedura;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 483,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 736,82

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

si riportano le indicazioni fornite dall'amm.re condominiale Milena Liuti con studio ad Ancona in via Matteotti 74, ed in particolare:

- 1 - la spesa annua riferita all'intera proprietà **** Omissis **** per l'annualità 2025/2026 è pari a € 483,00;
- 2 - alla data del 19/02/2026 l'esecutato risulta moroso per la gestione ordinaria di € 736,82;
- 3 - alla data del 19/02/2026 non risultano deliberati lavori condominiali;
- 4 - la quota millesimale riferibile all'intera proprietà risulta essere la seguente:
- millesimi di proprietà genearale 35,91/1000;

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

IL BENE OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA COSTITUISCE UN LOTTO UNICO;

Il valore commerciale del lotto, costituito da un unico bene consistente in appartamento ubicato al piano 4 sottotetto del fabbricato condominiale in via Matteotti 51 Ancona, 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 scopo della seguente stima è quello di determinare, in maniera cautelativa, il più probabile valore di mercato dei beni immobili in questione, ovvero secondo la definizione data dall'International Valuations Standards "...il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". La superficie commerciale è ottenuta misurando l'unità immobiliare al lordo delle pareti, considerando al 100% quelle interne ed esterne, al 50% quelle in comune. I balconi, e le pertinenze in genere vengono considerati in funzione di opportuni coefficienti di destinazione. L'estimatore individua il valore più probabile ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione delle condizioni di mercato in cui viene espresso il giudizio. Si tratta di una supposizione teorica caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Matteotti 51, piano P4 appartamento di civile abitazione posizionato al piano quarto sottotetto di un fabbricato condominiale risalente ai primi decenni del 900, ubicato in via Matteotti 51 Ancona, composto da: zona giorno con angolo cottura, disimpegno, una prima camera da letto e bagno, una seconda camera da letto; entrambe le camere da letto sono dotate di ripostiglio; l'appartamento è aeroilluminato attraverso lucernari a tetto; il fabbricato condominiale è ubicato in zona centrale del comune di Ancona, ben servita sia dal punto di vista dei servizi, data la vicinanza di uffici pubblici, uffici privati e banche, scuole, università, sia dal punto di vista commerciale; la disponibilità di parcheggi è scarsa; Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 401, Sub. 13, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 100.080,00

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare, in maniera cautelativa, il più probabile valore di mercato dei beni immobili in questione, ovvero secondo la definizione data dall'International Valuations Standards "...il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Per la stima si attingerà a metodologie valutative di generale accettazione, e in particolare considerando la finalità della perizia, la tipologia edilizia, il tessuto socio economico di inserimento, lo scrivente per la valutazione del bene, redigerà la stima analitica.

la stima del bene immobile in questione è sicuramente condizionata dalle sue caratteristiche intrinseche: ubicazione al piano 4 sottotetto in fabbricato condominiale senza ascensore, altezza interna massima e media al di sotto dei valori comuni; pertanto il valore unitario attingerà alle quotazioni minime riscontrate in zona e riferite ad appartamenti economici;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	83,40 mq	1.200,00 €/mq	€ 100.080,00	100,00%	€ 100.080,00

Ancona (AN) - via Matteotti 51, piano P4				
Valore di stima:				€ 100.080,00

Valore di stima: € 100.080,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.000,00	€
Spese condominiali insolute	736,00	€

Valore finale di stima: € 95.343,18

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare, in maniera cautelativa, il più probabile valore di mercato dei beni immobili in questione, ovvero secondo la definizione data dall'International Valuations Standards "...il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Per la stima si attingerà a metodologie valutative di generale accettazione, e in particolare considerando la finalità della perizia, la tipologia edilizia, il tessuto socio economico di inserimento, lo scrivente per la valutazione del bene, redigerà la stima analitica.

Il valore di stima degli immobili in generale discende dal valore di riferimento che rappresenta il valore di mercato di immobili nello stato conservativo più frequente in zona. Il valore di stima dell'immobile si ricava moltiplicando il valore ottenuto dal prodotto tra il valore di riferimento e la superficie commerciale dell'immobile, moltiplicato con un coefficiente di differenziazione C, ottenuto come prodotto di coefficienti Ci, che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche rilevate. La superficie commerciale è ottenuta misurando l'unità immobiliare al lordo delle pareti, considerando al 100% quelle interne ed esterne, al 50% quelle in comune. I balconi, e le pertinenze in genere vengono considerati in funzione di opportuni coefficienti di destinazione.

L'estimatore individua il valore più probabile ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione delle condizioni di mercato in cui viene espresso il giudizio. Si tratta di una supposizione teorica caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

la stima del bene immobile in questione è sicuramente condizionata dalle sue caratteristiche intrinseche: ubicazione al piano 4 sottotetto in fabbricato condominiale senza ascensore, altezza interna massima e media al di sotto dei valori comuni; pertanto il valore unitario attingerà alle quotazioni minime riscontrate in zona e riferite ad appartamenti economici;


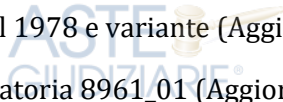
Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, li 23/02/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Grippa Filippo

ELENCO ALLEGATI:

- 
- 
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - concessione edilizia 72 del 1978 e variante (Aggiornamento al 19/02/2026)
 - ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria 8961_01 (Aggiornamento al 19/02/2026)
 - ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 19/02/2026)
 - ✓ N° 1 Google maps - estratto aerofotogrammetrico (Aggiornamento al 19/02/2026)
 - ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale ultima in atti (Aggiornamento al 19/02/2026)
 - ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale (Aggiornamento al 19/02/2026)
 - ✓ N° 4 Tavola del progetto - elaborati grafici: stato legittimo, rilievo e difformità; (Aggiornamento al 19/02/2026)
 - ✓ N° 1 Altri allegati - stralcio PRG (Aggiornamento al 19/02/2026)
 - ✓ N° 1 Altri allegati - APE emesso il 11/02/2026 (Aggiornamento al 11/02/2026)
 - ✓ N° 1 Altri allegati - tabella millesimi di proprietà condominio via Matteotti 51 (Aggiornamento al 19/02/2026)
 - ✓ N° 4 Altri allegati - VISURE IPO CATASTALI (Aggiornamento al 22/02/2026)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Matteotti 51, piano P4 appartamento di civile abitazione posizionato al piano quarto sottotetto di un fabbricato condominiale risalente ai primi decenni del '900, ubicato in via Matteotti 51 Ancona, composto da: zona giorno con angolo cottura, disimpegno, una prima camera da letto e bagno, una seconda camera da letto; entrambe le camere da letto sono dotate di ripostiglio; l'appartamento è aeroilluminato attraverso lucernari a tetto; il fabbricato condominiale è ubicato in zona centrale del comune di Ancona, ben servita sia dal punto di vista dei servizi, data la vicinanza di uffici pubblici, uffici privati e banche, scuole, università, sia dal punto di vista commerciale; la disponibilità di parcheggi è scarsa; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 401, Sub. 13, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: il fabbricato condominiale che comprende l'appartamento in questione è stato edificato nei primi anni del '900; successivamente è stato oggetto di un intervento di ripristino a seguito del danneggiamento subito a causa del terremoto di Ancona del 1972 in forza della CONCESSIONE EDILIZIA N. 72 del 1978 e successiva Variante del 15/01/1982; con la CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 8961/01 LEGGE 47/1985 si condonava l'intervento di FRAZIONAMENTO DEL PIANO SOTTOTETTO CON CAMBIO D'USO DELLA SOFFITTA IN MANSARDA su istanza presentata dal sig. **** Omissis **** il 01/04/1986 n. progr. 0489739711; Il fabbricato condominiale ricade in zona Urbanistica A, normata dagli art. 34, 32, 41 e 36 della NTA del PRG di Ancona;

Prezzo base d'asta: € 95.343,18

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.343,18

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - via Matteotti 51, piano P4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 401, Sub. 13, Categoria A3	Superficie	83,40 mq
Stato conservativo:	l'appartamento in questione è in uno stato di conservazione e manutentivo in linea con la sua età, riguardo agli impianti ed alle finiture; il prospetto del fabbricato condominiale è stato recentemente oggetto di intervento da BONUS FACCIATE mentre il manto di copertura del tetto richiederebbe almeno di un ripasso, viste le infiltrazioni rilevate in corrispondenza dei lucernari;		
Descrizione:	appartamento di civile abitazione posizionato al piano quarto sottotetto di un fabbricato condominiale risalente ai primi decenni del 900, ubicato in via Matteotti 51 Ancona, composto da: zona giorno con angolo cottura, disimpegno, una prima camera da letto e bagno, una seconda camera da letto; entrambe le camere da letto sono dotate di ripostiglio; l'appartamento è aeroilluminato attraverso lucernari a tetto; il fabbricato condominiale è ubicato in zona centrale del comune di Ancona, ben servita sia dal punto di vista dei servizi, data la vicinanza di uffici pubblici, uffici privati e banche, scuole, università, sia dal punto di vista commerciale; la disponibilità di parcheggi è scarsa;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	in occasione del sopralluogo eseguito in data 09/12/2025 l'immobile risultava occupato da uno degli esecutati sig. **** Omissis ****;		

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia mutuo
Iscritto a Ancona il 25/07/2008
Reg. gen. 18685 - Reg. part. 4122
Quota: 1/1
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 190.000,00
Spese: € 190.000,00
Percentuale interessi: 5,95 %
Rogante: dott. Stefano Sabatini
Data: 24/07/2008
N° repertorio: 47058
N° raccolta: 17459
- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da avviso di accertamento e addebito esecutivi
Iscritto a Ancona il 26/05/2016
Reg. gen. 9530 - Reg. part. 1606
Quota: 1/2
Importo: € 313.799,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 156.899,93
Note: EQUITALIA CENTRO SPA con sede a Firenze, cf 03078981200 ha il domicilio ipotecario eletto presso via Palestro 7 AnconaM

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobile**
Trascritto a Ancona il 09/10/2025
Reg. gen. 22232 - Reg. part. 15701
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente