

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marconi Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 205/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Esino n.151/B.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Via Esino 151.....	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Esino n.151/B.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Via Esino 151.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Esino n.151/B.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Via Esino 151.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Esino n.151/B.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Via Esino 151.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Esino n.151/B.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Via Esino 151.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Esino n.151/B.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Via Esino 151.....	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Esino n.151/B.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Via Esino 151.....	9
Precisazioni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Esino n.151/B.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Via Esino 151.....	9
Patti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Esino n.151/B.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Via Esino 151.....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Esino n.151/B.....	10

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Via Esino 151	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Esino n.151/B.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Via Esino 151	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Esino n.151/B.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Via Esino 151	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Esino n.151/B.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Via Esino 151	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Esino n.151/B.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Via Esino 151	11
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Esino n.151/B.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Via Esino 151	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Esino n.151/B.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Via Esino 151	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Esino n.151/B.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Via Esino 151	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Esino n.151/B.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Via Esino 151	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Esino n.151/B.....	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Via Esino 151	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 205/2025 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 131.496,00	20

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 19/11/2025, il sottoscritto Geom. Marconi Paolo, con studio in Via I Maggio, 9 - 60035 - Jesi (AN), email geom.paolomarconi@gmail.com, PEC paolo.marconi@geopec.it, Tel. 3337598848, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/11/2025 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 Esino n.151/B
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Via Esino 151

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ESINO N.151/B

L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano primo del condominio plurifamiliare sito in Via Esino n. 158/B, nel quartiere Torrette di Ancona. L'immobile si presenta con sedime a croce e struttura portante in cemento armato con caratteristiche tipiche dell'epoca di edificazione. Il condominio in oggetto è dotato di doppio servizio ascensore e di scala condominiale, ai quali si accede dall'atrio di ingresso posto al piano terra rialzato e dal locale autorimessa condominiale al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ESINO 151

Posto auto N.4. Il posto auto oggetto di perizia è posto al piano terra del condominio plurifamiliare sito in Via Esino n.151, nel quartiere Torrette di Ancona. Il posto auto è individuabile all'interno dell'autorimessa condominiale con accesso unico dall'esterno.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Esino n.151/B
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Via Esino 151

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ESINO N.151/B

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ESINO 151

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 ESINO N.151/B

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.

TRASFERIMENTO DI IMMOBILI A SEGUITO DI SEPARAZIONE PERSONALE DI CONIUGI

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ESINO 151

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.

TRASFERIMENTO DI IMMOBILI A SEGUITO DI SEPARAZIONE PERSONALE DI CONIUGI

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ESINO N.151/B

Il condominio in cui è inserito l'appartamento oggetto di perizia risulta essere integrato nel tappeto edilizio del quartiere di torrette e confinante nei prospetti Nord, Sud ed Ovest con distacchi da altri fabbricati ad uso residenziale, mentre nel prospetto Est con un'area sportiva polivalente.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ESINO 151

Il condominio in cui è inserito il posto auto oggetto di perizia risulta essere integrato nel tappeto edilizio del quartiere di torrette e confinante nei prospetti Nord, Sud ed Ovest con distacchi da altri fabbricati ad uso residenziale, mentre nel prospetto Est con un'area sportiva polivalente.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ESINO N.151/B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	83,00 mq	99,00 mq	1	99,00 mq	3,00 m	Primo
Balcone scoperto	7,40 mq	7,40 mq	0,25	1,85 mq	0,00 m	Primo
Loggia	10,80 mq	10,80 mq	0,40	4,32 mq	3,00 m	Primo
Cantina	6,00 mq	6,30 mq	0,20	1,26 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				106,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,43 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ESINO 151

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto coperto	7,00 mq	7,00 mq	1	7,00 mq	2,66 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				7,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ESINO N.151/B

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 07/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 184, Sub. 17, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,50 Superficie catastale 106 mq Rendita € 755,32 Piano 1

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ESINO 151

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 07/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 184, Sub. 11, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 7 Superficie catastale 7 mq Rendita € 65,80 Piano Terra

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ESINO N.151/B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	184	17	1	A2	4	6.50	106 mq	755,32 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si riscontrano difformità tra quanto presente nella planimetria depositata c/o gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) e quanto riscontrabile in loco nonché sulle pratiche edilizie depositate c/o gli uffici urbanistica del Comune di Ancona.

Nello specifico le principali difformità si riscontrano nell'allargamento del passaggio tra il locale disimpegno ed il locale cucina e nella rimozione del divisorio interno tra la cucina ed il cucinino.

Si fa notare inoltre che nella planimetria catastale non è riportata la finestra sita nel locale cucina, ma che la stessa viene riportata nella pratica edilizia autorizzativa.

Sarà quindi necessario procedere con il seguente iter al fine di allineare i documenti con quanto in loco.

- predisporre sanatoria urbanistica al fine di sanare le difformità urbanistiche
- predisporre variazione catastale al seguito della sanatoria urbanistica

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ESINO 151

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	184	11	1	C6	5	7	7 mq	65,8 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

Posto Auto n4. Trattasi di posto auto su autorimessa condominiale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ESINO N.151/B

nulla da dichiarare

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ESINO 151

nulla da dichiarare

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ESINO N.151/B

nulla da dichiarare

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ESINO 151

nulla da dichiarare

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ESINO N.151/B**

L'appartamento oggetto di perizia risulta con finiture realizzate in occasione dell'acquisto realizzato nel 2015, senza particolari modifiche alle finiture né agli impianti di riscaldamento ed elettrico, che possono ricondursi all'epoca di edificazione. Esternamente presenta un intonaco tinteggiato con colori della terra che richiama per colorazione quella delle tapparelle installate sugli infissi.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ESINO 151

Il posto auto oggetto di perizia risulta con finiture tipiche dell'epoca di costruzione dell'immobile cui ricade. Presenta pavimentazione in gress e pareti intonacate e tinteggiate. Il posto auto è facilmente individuabile tramite pittura a contrasto della pavimentazione.

PARTI COMUNI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ESINO N.151/B**

L'appartamento risulta avere delle parti in comune con le altre proprietà dell'immobile. Nello specifico tali parti possono essere meglio individuate come l'atrio di ingresso al piano terra, in vano scala e ascensori con i vani sottoscala ed il corridoio di collegamento tra l'atrio di ingresso ed il locale cantina.

Viene inoltre evidenziata la presenza di un locale ex centrale termica al piano terra, anch' esso di proprietà condominiale.

Restano intese come parti comuni quelle riportate all'interno del Codice Civile.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ESINO 151

Il posto auto risulta avere come parte in comune l'area di manovra condominiale. Restano intese come parti comuni quelle riportate all'interno del Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ESINO N.151/B**

nulla da dichiarare

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ESINO 151

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ESINO N.151/B

Fondazioni: N.D.

Esposizione: Nord/Sud/Ovest - distacco con altri fabbricati ad uso residenziale, Est - area sportiva polivalente

Str. Verticali: Telaio travi e pilastri con caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca di edificazione

Solai: Latero cemento

Copertura: A terrazza

Infissi esterni ed interni: Finestrature realizzate da struttura in alluminio con doppio vetro tipico dell'epoca di costruzione ed avvolgibili in pvc.

Scale: vano scala condominiale con pedate in marmo e pavimento atrio di ingresso in film plastico. Vano scale dotato di doppio ascensore.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti tipici dell'epoca di edificazione rimaneggiati nel tempo.

Cantina: alloggio dotato di cantina al piano terra raggiungibile tramite passaggio su corridoio condominiale.

Dotazioni condominiali: Risulta presente un vano ex centrale termica condominiale al piano terra.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ESINO 151

Fondazioni: N.D.

Esposizione: Nord/Sud/Ovest - distacco con altri fabbricati ad uso residenziale, Est - area sportiva polivalente

Str. Verticali: Telaio travi e pilastri con caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca di edificazione

Solai: Latero cemento

Copertura: A terrazza

Infissi esterni: porta basculante in acciaio grigliata posta all'ingresso del vano autorimessa condominiale

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ESINO N.151/B

L'immobile risulta occupato dalla parte eseguita e dai suoi figli.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ESINO 151

Il posto auto risulta occupato dalla parte eseguita.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ESINO N.151/B

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/1975 al 22/02/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rodolfo Mazzola			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/02/2010 al 15/09/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sabatini Stefano	22/02/2010	50550	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/09/2015 al 07/04/2026	**** Omissis ****	TRASFERIMENTO DI IMMOBILI A SEGUITO DI SEPARAZIONE PERSONALE DI CONIUGI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BORTOLUZZI VITTORIO	15/09/2015	195519	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Il Sig. **** Omissis **** ha acquistato la proprietà dal Sig. **** Omissis **** cui sono intestate le pratiche urbanistiche per la realizzazione degli immobili cui l'oggetto della perizia ricade.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ESINO 151

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/1975 al 22/02/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mazzola Rodolfo			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/02/2010 al 15/09/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sabatini Stefano	22/02/2010	50550	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/09/2015 al 07/04/2015	**** Omissis ****	TRASFERIMENTO DI IMMOBILI A SEGUITO DI SEPARAZIONE PERSONALE DI CONIUGI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bortoluzzi Vittorio	15/09/2015	195519	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Il Sig. **** Omissis **** ha acquistato la proprietà dal Sig. **** Omissis **** cui sono intestate le pratiche urbanistiche per la realizzazione degli immobili cui l'oggetto della perizia ricade.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ESINO N.151/B

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 09/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO** derivante da mutuo

Iscritto a Ancona il 23/02/2010

Reg. gen. 3701/843 - Reg. part. 50551/19459

Importo: € 333.629,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 166.814,00

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI** derivante da atto giudiziario

Iscritto a Ancona il 09/10/2025

Reg. gen. 22245 - Reg. part. 15706

Quota: 1/1

Importo: € 333.629,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

**** Omissis **** e per essa la mandataria **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ESINO 151

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 09/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO** derivante da mutuo

Iscritto a Ancona il 23/02/2010

Reg. gen. 3701/843 - Reg. part. 50551/19459

Importo: € 333.629,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 166.814,00

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI** derivante da atto giudiziario

Iscritto a Ancona il 09/10/2025

Reg. gen. 22245 - Reg. part. 15706

Quota: 1/1

Importo: € 333.629,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

**** Omissis **** e per essa la mandataria **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ESINO N.151/B

Area aerea: Area Elevato Rischio Crisi Ambientale (ex DACR n°305/2000)

P.A.I. rischio frana: R4

P.A.I. pericolosità frana: P3

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: ZT22 art. 58

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ESINO 151

area aerea: Area Elevato Rischio Crisi Ambientale (ex DACR n°305/2000)

P.A.I. rischio frana: R4

P.A.I. pericolosità frana: P3

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: ZT22 art. 58

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ESINO N.151/B

Dalla verifica degli atti depositati C/o il Comune di Ancona in data 30.01.2026 sono emerse per l'immobile oggetto di perizia le seguenti pratiche:

PALAZZINA B

- permesso di costruire n. 23 del 05/06/1972

- Variante n. 1719/285 del 20.02.1973

- Abitabilità n. 101/74 del 08.08.1974 (con sopralluogo sanitario del 08.08.1974 con esito positivo)

Si fa notare come lo stabile PALAZZINA B faccia riferimento ad un complesso immobiliare e che lo stabile denominato PALAZZINA A possiede altre pratiche edilizie che al fine della presente perizia non vengono citate in quanto non riguardanti la porzione di immobile cui insiste l'alloggio in oggetto.

In fase di accesso in atti il Comune di Ancona ha dichiarato che non sono stati trovati ulteriori documenti inerenti la proprietà.

Dal sopralluogo effettuato sul posto e dai colloqui intercorsi con il Comune di Ancona, si fa notare che la proprietà oggetto di perizia non risulta conforme a quanto depositato c/o gli uffici urbanistica del Comune ne quelli dell'Agenzia delle Entrate (Ex Catasto). L'aggiudicatario dovrà pertanto presentare pratica C.I.L.A. in sanatoria per la corretta rappresentazione della divisione dei locali interni. Il costo per tali pratiche viene stimato in circa € 5000,00 + € 600,00 di spese diritti di segreteria comunali e catastali.

Relativamente alla redazione della pratica APE (Attestato di Prestazione Energetica) dell'appartamento si comunica che:

- è presente all'interno dello stabile impianto di riscaldamento di tipo tradizionale (generatore e radiatori)
- il libretto impianti fornito dalla parte esecutata alla data del sopralluogo 19.01.2026 risultava non in corso di validità

Data la carenza delle documentazioni di cui sopra, si precisa che l'attuale Normativa della Regione Marche non permette di procedere con la produzione della pratica APE. Tale condizione risulterebbe non ostativa alla redazione di atti pubblici.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ESINO 151

PALAZZINA B

- permesso di costruire n. 23 del 05/06/1972

- Variante n. 1719/285 del 20.02.1973

- Abitabilità n. 101/74 del 08.08.1974 (con sopralluogo sanitario del 08.08.1974 con esito positivo)

Si fa notare come lo stabile PALAZZINA B faccia riferimento ad un complesso immobiliare e che lo stabile denominato PALAZZINA A possiede altre pratiche edilizie che al fine della presente perizia non vengono citate in quanto non riguardanti la porzione di immobile cui insiste l'alloggio in oggetto.

In fase di accesso in atti il Comune di Ancona ha dichiarato che non sono stati trovati ulteriori documenti inerenti la proprietà.

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 ESINO N.151/B

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

gli oneri condominiali a carico dell'esecutata ammontano ad € 3228,98 di cui € 2093,63 relativi all'esercizio dello stabile e € 1135,35 inerenti all'esercizio dei garage

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ESINO 151

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

gli oneri condominiali a carico dell'esecutata ammontano ad € 3228,98 di cui € 2093,63 relativi all'esercizio dello stabile e € 1135,35 inerenti all'esercizio dei garage

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Esino n.151/B
L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano primo del condominio plurifamiliare sito in Via Esino n. 158/B, nel quartiere Torrette di Ancona. L'immobile si presenta con sedime a croce e struttura portante in cemento armato con caratteristiche tipiche dell'epoca di edificazione. Il condominio in oggetto è dotato di doppio servizio ascensore e di scala condominiale, ai quali si accede dall'atrio di ingresso posto al piano terra rialzato e dal locale autorimessa condominiale al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 184, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 127.716,00

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Via Esino 151
Posto auto N.4. Il posto auto oggetto di perizia è posto al piano terra del condominio plurifamiliare sito in Via Esino n.151, nel quartiere Torrette di Ancona. Il posto auto è individuabile all'interno dell'autorimessa condominiale con accesso unico dall'esterno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 184, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.780,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancona (AN) - Via Esino n.151/B	106,43 mq	1.200,00 €/mq	€ 127.716,00	100,00%	€ 127.716,00
Bene N° 2 - Posto auto Ancona (AN) - Via Esino 151	7,00 mq	540,00 €/mq	€ 3.780,00	100,00%	€ 3.780,00
Valore di stima:					€ 131.496,00

Valore di stima: € 131.496,00

Valore finale di stima: € 131.496,00

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

Jesi, li 30/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Marconi Paolo

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Esino n.151/B
L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano primo del condominio plurifamiliare sito in Via Esino n. 158/B, nel quartiere Torrette di Ancona. L'immobile si presenta con sedime a croce e struttura portante in cemento armato con caratteristiche tipiche dell'epoca di edificazione. Il condominio in oggetto è dotato di doppio servizio ascensore e di scala condominiale, ai quali si accede dall'atrio di ingresso posto al piano terra rialzato e dal locale autorimessa condominiale al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 184, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Area aerca: Area Elevato Rischio Crisi Ambientale (ex DACR n°305/2000)
P.A.I. rischio frana: R4 P.A.I. pericolosità frana: P3 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: ZT22 art. 58
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Via Esino 151
Posto auto N.4. Il posto auto oggetto di perizia è posto al piano terra del condominio plurifamiliare sito in Via Esino n.151, nel quartiere Torrette di Ancona. Il posto auto è individuabile all'interno dell'autorimessa condominiale con accesso unico dall'esterno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 184, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: area aerca: Area Elevato Rischio Crisi Ambientale (ex DACR n°305/2000)
P.A.I. rischio frana: R4 P.A.I. pericolosità frana: P3 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: ZT22 art. 58

Prezzo base d'asta: € 131.496,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 205/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 131.496,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Via Esino n.151/B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 184, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	106,43 mq
Stato conservativo:	L'appartamento oggetto di perizia risulta con finiture realizzate in occasione dell'acquisto realizzato nel 2015, senza particolari modifiche alle finiture né agli impianti di riscaldamento ed elettrico, che possono ricondursi all'epoca di edificazione. Esternamente presenta un intonaco tinteggiato con colori della terra che richiama per colorazione quella delle tapparelle installate sugli infissi.		
Descrizione:	L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano primo del condominio plurifamiliare sito in Via Esino n. 158/B, nel quartiere Torrette di Ancona. L'immobile si presenta con sedime a croce e struttura portante in cemento armato con caratteristiche tipiche dell'epoca di edificazione. Il condominio in oggetto è dotato di doppio servizio ascensore e di scala condominiale, ai quali si accede dall'atrio di ingresso posto al piano terra rialzato e dal locale autorimessa condominiale al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla parte eseguita e dai suoi figli.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Via Esino 151		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 184, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	7,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto oggetto di perizia risulta con finiture tipiche dell'epoca di costruzione dell'immobile cui ricade. Presenta pavimentazione in gress e pareti intonacate e tinteggiate. Il posto auto è facilmente individuabile tramite pittura a contrasto della pavimentazione.		
Descrizione:	Posto auto N.4. Il posto auto oggetto di perizia è posto al piano terra del condominio plurifamiliare sito in Via Esino n.151, nel quartiere Torrette di Ancona. Il posto auto è individuabile all'interno dell'autorimessa condominiale con accesso unico dall'esterno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il posto auto risulta occupato dalla parte eseguita.		