

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ortolani Tonino, nell'Esecuzione Immobiliare 230/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384	4
Lotto Unico	4
Titolarità	4
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384	5
Consistenza.....	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384	6
Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384	7
Stato conservativo	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384	8
Stato di occupazione	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384.....	8

Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384	9
Provenienze Ventennali	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384	9
Formalità pregiudizievoli	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384	11
Normativa urbanistica	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384	11
Regolarità edilizia	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384	12
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 230/2025 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 03/12/2025, il sottoscritto Geom. Ortolani Tonino, con studio in Via Osteria, 1 - 60030 - Serra de' Conti (AN), email geometra.ortolani@gmail.com, PEC tonino.ortolani@geopec.it, Tel. 0731 878544, Fax 0731 870602, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384 (Coord. Geografiche: 43.57391,13.52105)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384 (Coord. Geografiche: 43.57391,13.52105)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ANCONA (AN) - STRADA DI PASSO VARANO 384

Villa unifamiliare costruita fra il 1969 ed 1970, con ampio parco esclusivo e composta da un P.T. ad uso abitativo ed un PS1 ad uso accessorio e garage

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PASSO VARANO 384

Locale garage, posto al PS1 di un edificio stile villa, costruito fra il 1969 ed 1970 e circondato da ampio parco esclusivo

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ANCONA (AN) - STRADA DI PASSO VARANO 384

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PASSO VARANO 384

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ANCONA (AN) - STRADA DI PASSO VARANO 384**

A Nord ed Ovest con prop. Comune di Ancona;
a Sud con strada convicinale pubblica;
a ovest con Prop. Comune di Ancona e F.lli **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PASSO VARANO 384

A Nord ed Ovest con prop. Comune di Ancona;
a Sud con strada convicinale pubblica;
a ovest con Prop. Comune di Ancona e F.lli **** Omissis ****

CONSISTENZA**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ANCONA (AN) - STRADA DI PASSO VARANO 384**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	165,35 mq	206,68 mq	1	206,68 mq	3,00 m	T
Terrazza	35,10 mq	35,10 mq	0,30	10,53 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	29,88 mq	37,10 mq	1	37,10 mq	2,70 m	S1
Cantina	57,76 mq	72,20 mq	0,30	21,66 mq	2,65 m	S1
Taverna	40,23 mq	50,28 mq	0,70	35,20 mq	2,95 m	S1
Giardino	1866,00 mq	1866,00 mq	0,10	186,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				497,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				497,77 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PASSO VARANO 384

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
garage	65,64 mq	82,04 mq	0,50	41,02 mq	2,95 m	PS1
Totale superficie convenzionale:				41,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,02 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ANCONA (AN) - STRADA DI PASSO VARANO 384**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/2026 al 24/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 97, Part. 205, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 15,5 vani Superficie catastale 360,00 mq Rendita € 1.801,14 Piano S1-T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PASSO VARANO 384

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/2026 al 24/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 97, Part. 205, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 75 mq Superficie catastale 82 mq Rendita € 604,25 Piano PS1

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ANCONA (AN) - STRADA DI PASSO VARANO 384**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato

97	205	2	1	A2	4	15,5 vani	360,00 mq	1801,14 €	S1-T	
----	-----	---	---	----	---	-----------	-----------	-----------	------	--

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PASSO VARANO 384

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
97	205	1	1	1	C6	4	75 mq	82 mq	604,25 €	PS1	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ANCONA (AN) - STRADA DI PASSO VARANO 384

L'unità abitativa , tipo villa , pur essendo stata edificata nel 1970 e chiusa da alcuni anni, si trova ancora in uno stato conservativo discreto, meglio circostanziato come segue:

CORTE

L'edificio e collegato all'antistante strada, tramite viale e piazzale, pavimentato con elementi di tipologia differente. Allo stesso si accede, tramite cancellate in ferro, sia per la parte carraia che pedonale.

L'ampio giardino, che circonda il fabbricato e che è completamente cintato , si trova in stato di abbandono e abbisognevole di un intervento di ripulitura generale.

FABBRICATO

ESTERNAMENTE si evidenziano segni di infiltrazioni meteoriche sulla ventaglia, derivanti quasi certamente dallo stato di degrado delle canali e dei discendenti, inoltre la pavimentazione della terrazza e lesionata in alcuni punti, così come la balaustra in C.A. dello stesso. Vi è inoltre un avvallamento del terreno, sulla zona che va dal terrazzo all'accesso principale, dovuta presumibilmente alla presenza di terreno di riporto.

INTERNAMENTE pur rifinito con materiali anni 70 , si presente in buono stato di manutenzione, fatta eccezione per presenza di umidità di risalita , su alcuni punti del PS1.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PASSO VARANO 384

L'unità abitativa , tipo villa , pur essendo stata edificata nel 1970 e chiusa da alcuni anni, si trova ancora in uno stato conservativo discreto, meglio circostanziato come segue:

CORTE

L'edificio e collegato all'antistante strada, tramite viale e piazzale, pavimentato con elementi di tipologia differente. Allo stesso si accede, tramite cancellate in ferro, sia per la parte carraia che pedonale.

L'ampio giardino, che circonda il fabbricato e che è completamente cintato , si trova in stato di abbandono e abbisognevole di un intervento di ripulitura generale.

FABBRICATO

Il locale garage si presente in discreto stato di conservazione , fatta eccezione per la presenta di alcune tracce di umidità di risalita sulle pareti perimetrali. Sul solaio di interpiano ,vi è un cassettone in carton-gesso stralciato ,

presumibilmente a causa di una perdita dalle tubature di scarico sovrastanti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ANCONA (AN) - STRADA DI PASSO VARANO 384

Vincolo di inedificabilità sull'intero mapp. 205

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PASSO VARANO 384

Vincolo di inedificabilità sull'intero mapp. 205

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ANCONA (AN) - STRADA DI PASSO VARANO 384

L'edificio ha struttura in C.A. con tamponature in laterizio ,rifinite con intonaco a cemento tintecciato bianco e copertura a falde. Il P.T si suddivide in : ingresso, soggiorno, salotto, studio ,cucina con dispensa, disimpegno giorno e notte , oltre a quattro camere e due bagni. Al PS1 , collegato al piano superiore tramite scala a chiocciola in legno, trovano ubicazione : un tinello soggiorno, una locale taverna, due locali dispensa oltre a C.T. e W.C. Tutte le pavimentazioni sono in ceramica , di formato e colorazione diversa, fatta eccezione per tre camere, su cui è stato posto in opera il parquet. Internamente le pareti sono tutte intonacate e ripulite a tempera o con carta da parati; le finestre sono in legno, così come i gradini posti fra i diversi livelli dell'abitazione. Le porte sono in legno tamburato, l'impianto termico è ad elementi radianti , con caldaia a metano di recente installazione. Le soffittature interne sono tintecciate , con esclusione dei locali soggiorno e salotto rivestiti in legno. Dal locale , dove trova ubicazione la scala in legno ,si accede tramite botola al locale sottotetto. L'edificio, come già menzionato al paragrafo " stato conservativo" gode di ampio parco esterno e di sottostante garage.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PASSO VARANO 384

Il locale garage ,è parte del PS1 di un edificio con struttura in C.A. tamponato in laterizio , rifinito con intonaco a cemento tintecciato bianco e copertura a falde. Il locale è collegato direttamente alla zona taverna e presenta le stesse rifiniture.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ANCONA (AN) - STRADA DI PASSO VARANO 384

L'immobile risulta libero



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PASSO VARANO 384

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ANCONA (AN) - STRADA DI PASSO VARANO 384**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/2026 al 18/07/1966	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/02/1966	81034	7232
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Ancona	22/07/1966	5356	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PASSO VARANO 384

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/2026 al 18/07/1966	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/02/1966	81034	7232
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria Ancona	22/07/1966	5356	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ANCONA (AN) - STRADA DI PASSO VARANO 384

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 26/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a ancona il 16/09/2020
 Reg. gen. 16415 - Reg. part. 2210
 Quota: 1/1
 Importo: € 650.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 858.465,14
 Rogante: Pubblico Ufficiale
 Data: 16/09/2020
 N° repertorio: 16415
 N° raccolta: 2210

Trascrizioni

- **Pignoramento**
 Trascritto a Ancona il 24/05/2022
 Reg. gen. 12726 - Reg. part. 8300
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
- **pignoramento immobiliare**
 Trascritto a ancona il 18/11/2025
 Reg. gen. 25749 - Reg. part. 18218

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PASSO VARANO 384

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 26/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a ancona il 16/09/2020
Reg. gen. 16415 - Reg. part. 2210
Quota: 1/1
Importo: € 650.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 858.465,14
Rogante: Pubblico Ufficiale
Data: 16/09/2020
N° repertorio: 16415
N° raccolta: 2210

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 24/05/2022
Reg. gen. 12726 - Reg. part. 8300
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a ancona il 18/11/2025
Reg. gen. 25749 - Reg. part. 18218
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ANCONA (AN) - STRADA DI PASSO VARANO 384

Fabbricato ricadente in Zona a tessuto omogeneo prevalentemente residenziale At 32 39-60 con l'intera area di corte classificata come Verde privato da mantenere e costituire Art. 35 CPA. con vincolo di inedificabilità

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PASSO VARANO 384

Fabbricato ricadente in Zona a tessuto omogeneo prevalentemente residenziale At 32 39-60 con l'intera area di corte classificata come Verde privato da mantenere e costituire Art. 35 CPA. con vincolo di inedificabilità

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ANCONA (AN) - STRADA DI PASSO VARANO 384

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.

- Licenza di Costruzione n° 46/1969 del 12/05/1969;
- Variante alla licenza n° 46/1969 prot.UTC n° 3433 del 01/07/1970;
- Autorizzazione di agibilità , con sopralluogo n° 122/70 del 20/08/1970;
- Concessione edilizia in Sanatoria N° 418/89 del 18/10/1989
- MANCA LA RICHIESTA DI AGIBILITA' RELATIVO ALLA CONCESSIONE IN SANATORIA (Lg.47/85)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PASSO VARANO 384

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.

- Licenza di Costruzione n° 46/1969 del 12/05/1969;
- Variante alla licenza n° 46/1969 prot.UTC n° 3433 del 01/07/1970;
- Autorizzazione di agibilità , con sopralluogo n° 122/70 del 20/08/1970;
- Concessione edilizia in Sanatoria N° 418/89 del 18/10/1989
- MANCA IL CERTIFICATO DI ABILITA' RELATIVO ALLA CONCESSIONE IN SANATORIA (lg 47/85)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ANCONA (AN) - STRADA DI PASSO VARANO 384

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

Vincolo di inedificabilità sull'intero mapp. 205

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PASSO VARANO 384

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

Vincolo di inedificabilità sull'intero mapp. 205

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viene effettuato un lotto unico , in quanto entrambi i Sub sono collegati tra loro e congiuntamente rapresentano l'inetto edificio.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384
Villa unifamiliare costruita fra il 1969 ed 1970, con ampio parco esclusivo e composta da un P.T. ad uso abitativo ed un PS1 ad uso accessorio e garage
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 205, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2Valore di stima del bene: € 597.324,00
Il valore dell'immobile è derivato dall'andamento generale del mercato immobiliare locale e dalla comparazione con immobili consimili di recente compravenduti, estrapolati dal sito " COMPARABILI ITALIA", che studia l'andamento del mercato immobiliare per ogni singola città, area, zona, via , classamento catastale e numero di transazioni eseguite .
Per quanto sopra esposto ,vengono allegate alla presente quattro schede, riportanti dei singoli atti di compravendita, stipulati dal 2019 al 2025 ,oltre al Trend dell'analisi di mercato dell'area.
Per il calcolo finale del valore/mq, è stato tenuto in considerazione che :
-l'immobile necessita di un intervento di manutenzione ;
-l'edificio, pur classificato come A02 ha tutte le caratteristiche di un A08 (case in villa)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384
Locale garage, posto al PS1 di un edificio stile villa, costruito fra il 1969 ed 1970 e circondato da ampio parco esclusivo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 205, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6Valore di stima del bene: € 49.224,00
Il valore dell'immobile è derivato dall'andamento generale del mercato immobiliare locale e dalla comparazione con immobili consimili di recente compravenduti, estrapolati dal sito " COMPARABILI ITALIA", che studia l'andamento del mercato immobiliare per ogni singola città, area, zona, via , classamento catastale e numero di transazioni eseguite .
Per quanto sopra esposto ,vengono allegate alla presente quattro schede, riportanti dei singoli atti di compravendita, stipulati dal 2019 al 2025 ,oltre al Trend dell'analisi di mercato dell'area.
Per il calcolo finale del valore/mq, è stato tenuto in considerazione che :
-l'immobile necessita di un intervento di manutenzione ;
-l'edificio, pur classificato come A02 ha tutte le caratteristiche di un A08 (case in villa)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384	497,77 mq	1.200,00 €/mq	€ 597.324,00	100,00%	€ 597.324,00
Bene N° 2 - Garage Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384	41,02 mq	1.200,00 €/mq	€ 49.224,00	100,00%	€ 49.224,00
Valore di stima:					€ 646.548,00

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.

Serra de' Conti, li 03/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ortolani Tonino

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384
Villa unifamiliare costruita fra il 1969 ed 1970, con ampio parco esclusivo e composta da un P.T. ad uso abitativo ed un PS1 ad uso accessorio e garage
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 205, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Fabbricato ricadente in Zona a tessuto omogeneo prevalentemente residenziale At 32 39-60 con l'intera area di corte classificata come Verde privato da mantenere e costituire Art. 35 CPA. con vincolo di inedificabilità
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384
Locale garage, posto al PS1 di un edificio stile villa, costruito fra il 1969 ed 1970 e circondato da ampio parco esclusivo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 205, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6
Destinazione urbanistica: Fabbricato ricadente in Zona a tessuto omogeneo prevalentemente residenziale At 32 39-60 con l'intera area di corte classificata come Verde privato da mantenere e costituire Art. 35 CPA. con vincolo di inedificabilità



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 230/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 205, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	497,77 mq
Stato conservativo:	L'unità abitativa, tipo villa, pur essendo stata edificata nel 1970 e chiusa da alcuni anni, si trova ancora in uno stato conservativo discreto, meglio circostanziato come segue: CORTE L'edificio è collegato all'antistante strada, tramite viale e piazzale, pavimentato con elementi di tipologia differente. Allo stesso si accede, tramite cancellate in ferro, sia per la parte carraia che pedonale. L'ampio giardino, che circonda il fabbricato e che è completamente cintato, si trova in stato di abbandono e abbisognavole di un intervento di ripulitura generale. FABBRICATO ESTERNAMENTE si evidenziano segni di infiltrazioni meteoriche sulla ventaglia, derivanti quasi certamente dallo stato di degrado delle canal e dei discendenti, inoltre la pavimentazione della terrazza è lesionata in alcuni punti, così come la balaustra in C.A. dello stesso. Vi è inoltre un avvallamento del terreno, sulla zona che va dal terrazzo all'accesso principale, dovuta presumibilmente alla presenza di terreno di riporto. INTERNAMENTE pur rifinito con materiali anni 70, si presenta in buono stato di manutenzione, fatta eccezione per presenza di umidità di risalita, su alcuni punti del PS1.		
Descrizione:	Villa unifamiliare costruita fra il 1969 ed 1970, con ampio parco esclusivo e composta da un P.T. ad uso abitativo ed un PS1 ad uso accessorio e garage		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Strada di Passo Varano 384		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 205, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	41,02 mq
Stato conservativo:	L'unità abitativa, tipo villa, pur essendo stata edificata nel 1970 e chiusa da alcuni anni, si trova ancora in uno stato conservativo discreto, meglio circostanziato come segue: CORTE L'edificio è collegato all'antistante strada, tramite viale e piazzale, pavimentato con elementi di tipologia differente. Allo stesso si accede, tramite cancellate in ferro, sia per la parte carraia che pedonale. L'ampio giardino, che circonda il fabbricato e che è completamente cintato, si trova in stato di abbandono e abbisognavole di un intervento di ripulitura generale. FABBRICATO Il locale garage si presenta in discreto stato di conservazione, fatta eccezione per la presenza di alcune tracce di umidità di risalita sulle pareti perimetrali. Sul solaio di interpiano, vi è un cassettoni in cartongesso stralciato, presumibilmente a causa di una perdita dalle tubature di scarico sovrastanti.		
Descrizione:	Locale garage, posto al PS1 di un edificio stile villa, costruito fra il 1969 ed 1970 e circondato da ampio parco esclusivo		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

