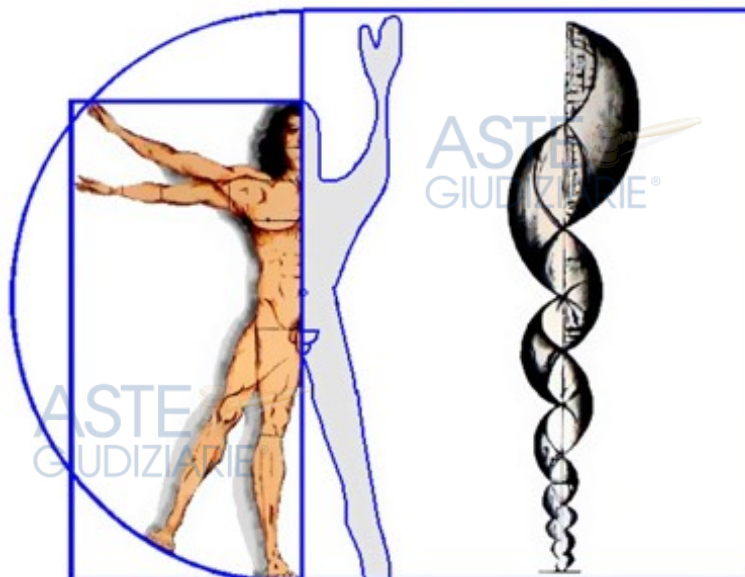


STUDIO DI ARCHITETTURA E DESIGN

Ancona – Via Ascoli Piceno 99 tel. 071/41885

arch.adelmo @ libero.it

architetto adelmo bolognini



TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA – Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 69/2025 R.G. ES

PROMOSSA DA -----

Procuratore -----

VS



dott. **adelmo bolognini**

architetto



via ascolti piceno, 99

tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383

60126 ANCONA

e-mail arch.adelmo@libero.it

Sommario

Sommario	1
PERIZIA DI STIMA IMMOBILI	3
OPERAZIONI PERITALI.....	3
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	4
DESRIZIONE DEL CONTESTO E DELLO STABILE	4
REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.....	4
CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI.....	7
DIRITTI REALI DI GODIMENTO SULL'IMMOBILE PIGNORATO.....	7
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI STORICI ED ATTUALI GRAVANTI SUI BENI.....	8
STIMA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO UNICO.....	8



Cod. fiscale BLG DLM 60D18 A271V – partita iva 00710090424



dott. adelmo bolognini

architetto

via ascolti piceno, 99

tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383

60126 ANCONA

e-mail arch.adelmo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO DELL'ARCH. ADELMO BOLOGNINI

ASTE
GIUDIZIARIE®

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 69/2025 R.G. ES

**PROMOSSA DA -----
Procuratore -----**

VS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Immobili eseguiti nel Comune di Ancona
Via Esino 65/D**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune di ANCONA (An),

- Foglio 29, particella 679 sub. 43, cat. A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq 74, totale escluse aree scoperte mq 72, rendita € 522.91
- Foglio 29, particella 679 sub. 87, cat. C/6, classe 3, consistenza 11 mq, superficie catastale totale mq 11, rendita € 76.13;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cod. fiscale BLG DLM 60D18 A271V – partita iva 00710090424

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



dott. adelmo bognini

architetto



via ascolti piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

PERIZIA DI STIMA IMMOBILI

ASTE GIUDIZIARIE®

* * * *



Il sottoscritto, dott. arch. Adelmo Bognini iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Ancona al n° 620 ed all'Albo dei Periti Giudiziari del Tribunale di Ancona, nominato C.T.U. per la procedura in oggetto dal Giudice dell'Esecuzione, ha provveduto ad eseguire tutte quelle operazioni che hanno permesso di recepire quanto di utile e necessario per poter rispondere ai quesiti posti.

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto di seguito elenca lo svolgimento delle operazioni durante l'attività peritale.

- In data 23-06-2025 veniva effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione ad Ancona (An), in via Esino n. 65/D e veniva effettuato il rilievo dell'immobile;
- In data 08-07-2025 veniva effettuato nuovo sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione ad Ancona (An), in via Esino n. 65/D;
- venivano prelevati i documenti catastali;
- In data 23-06-2025 veniva prodotta istanza al Comune di Ancona per la presa visione e la redazione di copia degli atti abilitativi relativi alla costruzione degli immobili;
- In data 31-07-2025 veniva presa visione della documentazione agli atti del Comune di Ancona relativi alla costruzione ad Ancona (An), in via Esino n. 65/D;



Cod. fiscale BLG DLM 60D18 A271V – partita iva 00710090424





dott. adelmo bolognini

architetto

via ascoli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

ASTE GIUDIZIARIE®
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

ASTE GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DEL CONTESTO E DELLO STABILE

Gli immobili dell'esecuzione immobiliare in oggetto sono in via ad Ancona (An), in via Esino n. 65/D, sono parte di un complesso edilizio residenziale costituito da un fabbricato con un piano terra, un primo, un secondo ed un terzo piano, oltre ad un piano interrato con cantine e garage.

L'ubicazione della costruzione è in posizione marginale rispetto all'abitato della cittadina di Ancona, a circa 3,5 km dal centro del capoluogo, in una zona con una urbanizzazione storica di periferia e di recente espansione di tipo abitativo, ben servita da strade pubbliche, ma con discreta presenza di servizi alla residenza.

Nella zona è presente un ospedale d'interesse regionale, oltre ad una scuola superiore ed a varie unità commerciali.

In generale l'edificio è stato realizzato in cemento armato con pilastri e travi e con solai in latero cemento e copertura a due falde.

Il complesso edilizio è costituito da n. 51 appartamenti, 17 al piano terra, 12 al primo piano, 13 al secondo piano e 9 al terzo piano, e da 53 garage al piano interrato, il tutto diviso in due blocchi con un totale di quattro corpi scale.

Il complesso edilizio, nella sua estensione totale, ha un'area comune esterna comune a tutti i subalterni di collegamento con la strada pubblica e per parcheggio privato scoperto ed è dotato di rampa di accesso ai garage posti al piano interrato.

Il sottoscritto ritiene che gli immobili oggetto di esecuzione debbano essere compresi in un LOTTO UNICO.

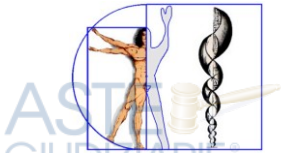
ASTE GIUDIZIARIE®

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

ASTE GIUDIZIARIE®

Cod. fiscale BLG DLM 60D18 A271V – partita iva 00710090424

ASTE GIUDIZIARIE®



dott. adelmo bolognini

architetto



via ascoli piceno, 99

tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383

60126 ANCONA

e-mail arch.adelmo@libero.it

In riferimento a quanto messo a disposizione dagli uffici del Comune di Ancona a seguito dell'accesso agli atti effettuato il 30-07-2025, la costruzione è stata eseguita in forza dei seguenti atti abilitativi:

- Concessione edilizia 2/1999 del 11-01-1999;
- Variante DIA pratica edilizia n. 62943 del 24-12-1999;
- Variante DIA pratica edilizia n. 94468 del 01-12-2001;
- Collaudo strutturale 700/1999 del 10/07/2001;
- Agibilità prot. 10911 del 11-02-2002

Le planimetrie catastale dell'appartamento e del garage redatte dall'ing. Sandroni Alberto in data 12-10-2001 sono conformi allo stato di fatto rilevato al momento dei sopralluoghi.

Il sottoscritto, pertanto, attesta la conformità edilizia ed urbanistica degli immobili oggetto della presente relazione di stima.



LOTTO UNICO

COSTITUITO DA:

appartamento di civile abitazione e garage

- Foglio 29, particella 679 sub. 43, cat. A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq 74, totale escluse aree scoperte mq 72, rendita € 522.91; cat. C/6, classe 1, consistenza 29 mq, superficie catastale totale mq 26, rendita € 25.46;
- Foglio 29, particella 679 sub. 87, cat. C/6, classe 3, consistenza 11 mq, superficie catastale totale mq 11, rendita € 76.13;



Appartamento mappale 679 sub. 43.

L'appartamento al momento del sopralluogo è risultato occupato dall'esecutato sig.-----
----- ed abitato in modo continuo.



Cod. fiscale BLG DLM 60D18 A271V – partita iva 00710090424





dott. adelmo bolognini

architetto



via ascolti piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

È composto da un ambiente unico di ingresso, pranzo/soggiorno e cucina, da una camera matrimoniale, da una cameretta, da due bagni, di cui uno senza finestratura, e da un piccolo ripostiglio ed, infine, è dotato di un ampio balcone.

Le finiture interne sono:

- pavimentazione in gres nella parte giorno, nel corridoio e nei bagni;
- pavimentazione in parquet nelle camere;
- rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura in mattonelle di ceramica;
- porte interne in legno tamburato;
- infissi esterni in legno con vetro doppio;
- bagni dotati di tutti gli accessori;
- impianto elettrico, idrico e termico;
- riscaldamento autonomo con caldaia a gas.

Le finiture sono risalenti alla costruzione del fabbricato (2002), in buono stato di conservazione ad eccezione degli infissi esterni che sono apparsi non in buono stato di conservazione.

L'abitazione è dotata di una cantina posta al piano interrato, di ridotte dimensioni e con altrettante ridotte altezze interne, trattandosi di un sottoscala.

L'appartamento è collegato mediante una scala comune al sottostante garage.

Garage mappale 679 sub. 87.

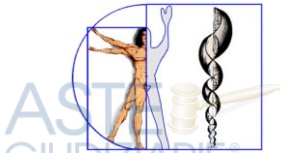
Al momento del sopralluogo il garage è risultato occupato dall'esecutato sig.----- ed abitato in modo continuo..

Il garage ha accesso dal tunnel comune a tutti i garage del piano a sua volta raggiungibile dalla strada pubblica mediante un percorso esterno comune ed una rampa di comoda percorrenza.

È costituito da un locale di mq 11.00 con dimensioni atte ad accogliere un'auto di piccole dimensioni e dotato di una porta di accesso metallica di tipo basculante.

Il garage ha pavimentazione in gress ed è dotato di impianto idrico ed elettrico.

Cod. fiscale BLG DLM 60D18 A271V – partita iva 00710090424



dott. **adelmo bolognini**

architetto



via ascolti piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it



CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Appartamento.

La consistenza degli immobili oggetto di stima è determinata in base alle indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio nelle "istruzioni per la *determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*" ed il sottoscritto applica quanto previsto per il calcolo della superficie utile lorda e con le percentuali indicate per gli accessori.

Pertanto le superfici commerciali rilevate sono le seguenti:

- appartamento mq. 75;
- balcone mq 10,00;
- cantina h>1.50 mq 2.00

Calcolo delle superfici commerciali

appartamento	75,00	1,00	75,00
balcone	10,00	0,30	3,00
cantina h> ml 1,50	2,00	0,15	0,30
TOTALE			78,30

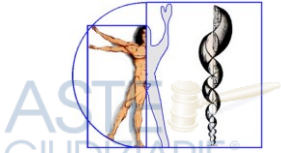
La superficie commerciale dell'appartamento e delle pertinenze, è di mq 78.30, arrotondata a mq 78.00.

La superficie commerciale del garage è mq 11.00.

DIRITTI REALI DI GODIMENTO SULL'IMMOBILE PIGNORATO

Alla data della presente, i diritti reali sono:

Cod. fiscale BLG DLM 60D18 A271V – partita iva 00710090424



dott. adelmo bolognini

architetto



via ascolti piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

-----, C.F.-----, proprietà 1/1



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI STORICI ED ATTUALI GRAVANTI SUI BENI

VEDERE DOCUMENTAZIONE ALLEGATA.

STIMA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO UNICO

Il sottoscritto ritiene che le Banche dati per le quotazioni Immobiliari più attendibili siano quella fornita dall'Agenzia del Territorio OMI e quella fornita dal "Borsino Immobiliare.it".

Le valutazioni a valore di mercato ottenute dalle banche dati devono essere adattate alle situazioni specifiche del bene oggetto di stima e poi confrontate con i prezzi di mercato correnti per beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

QUOTAZIONI OMI

Anno 2024 - semestre 2

Comune di Ancona

Fascia periferica Torrette

Zona D2

Microzona 1

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Abitazioni civili, stato conservativo normale, Valore di mercato al mq minimo € 1000 al mq, massimo € 1250 al mq.

Box auto, stato conservativo normale, Valore di mercato al mq minimo € 450 al mq, massimo € 620 al mq.

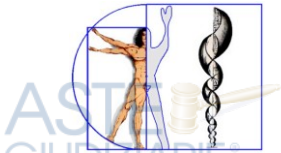
QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE

Nella zona in cui sono ubicati gli immobili, i valori forniti per abitazioni civili sono:

1° fascia (Ubicaz. In stabili di qualità superiore) - valore massimo € 1.557/mq

Per box auto sono:

Cod. fiscale BLG DLM 60D18 A271V – partita iva 00710090424



dott. adelmo bolognini

architetto



via ascolti piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

valore massimo € 585/mq.



ATTO DI COMPRAVENDITA

Nello stesso complesso immobiliare in cui è l'immobile oggetto di esecuzione è stato fatto un atto di compravendita il 12 gennaio 2024 dal notaio dott. Dario Colangeli (Repertorio n.ro 23.965 Raccolta n.ro 20.750), con il quale venivano compravenduti un appartamento si superficie catastale di mq 78 (escluse aree scoperte) ed un garage di superficie catastale di mq 24 (foglio 29, map. 679, subb. 36-94) per l'importo complessivo di € 154.000,00.

In questo caso si ha un valore unitario dell'appartamento di circa € 1.790,00 al mq, considerando il valore del garage pari ad € 15.000.

VALORI UNITARI

In base alle caratteristiche intrinseche ed ubicazionali dell'immobile, nonché in base ai valori di mercato determinati dalle banche dati e dell'atto di compravendita sopra riportato, il sottoscritto ritiene di applicare i seguenti valori:

- appartamento valore unitario di stima € 1500/mq
- garage valore unitario di stima € 600/mq

Pertanto il valore di stima è

immobile	superficie commerciale mq	valore unitario €	valore totale €
appartamento	78,00	€ 1.500,00	€ 117.000,00
garage	11,00	€ 600,00	€ 6.600,00
TOTALE			€ 123.600,00

IL VALORE TOTALE DEL LOTTO 1 E' DI € 123.600,00, ARROTNDATO AD € 123.500,00

Cod. fiscale BLG DLM 60D18 A271V – partita iva 00710090424



dott. adelmo bognini

architetto



via ascolti piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

Lo scrivente reputa di aver espletato l'incarico affidatogli nei tempi e nelle modalità richieste e pertanto chiude la presente relazione di stima, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o approfondimenti.

AGGIORNAMENTO PERIZIA

Ancona, 16 gennaio 2026.

Il C.T.U.
Dott. Arch. Adelmo Bognini

Allegati:

1. documentazione catastale
2. visura ipotecaria;
3. atti abilitativi edilizi;
4. documentazione fotografica;
5. atto di compavendita di immobile nel complesso immobiliare.
6. APE



Cod. fiscale BLG DLM 60D18 A271V – partita iva 00710090424

