

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nagheli Irdmoussa Mahmoud, nell'Esecuzione Immobiliare 157/2022 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa.....	8
Descrizione.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via VIVALDI- Via B. Gigli ex 24 - n. 32, edificio n. 32, scala 1, interno 1, piano piano 1.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via VIVALDI- Via B. Gigli ex 24 - n. 32, edificio n. 32, scala 1, piano piano 2.....	9
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via VIVALDI- Via B. Gigli ex 24 - n. 32, edificio n. 32, scala 1, piano piano 3.....	10
Bene N° 4 - Mansarda ubicata a Castelfidardo (AN) - Via VIVALDI- Via B. Gigli ex 24 - n. 32, edificio n. 32, scala 1, interno 1, piano piano 4.....	11
Bene N° 5 - Mansarda ubicata a Castelfidardo (AN) - Via VIVALDI- Via B. Gigli ex 24 - n. 32, edificio n. 32, scala 1, interno 1, piano 4.....	12
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via VIVALDI- Via B. Gigli ex 24 - n. 32, edificio n. 32, scala 1, interno 1, piano piano 3.....	13
Bene N° 7 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via A. Vivaldi , Via B. Gigli n. 32 (ex 24), edificio n. 32, piano terra.....	13
Bene N° 8 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via A. Vivaldi , Via B. Gigli n. 32 (ex 24), edificio n. 32, piano terra.....	14
Lotto 1.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	14
Confini.....	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali.....	16
Precisazioni.....	17
Patti.....	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22

Lotto 2	23
Completezza documentazione ex art. 567	23
Titolarità	23
Confini	23
Consistenza	23
Cronistoria Dati Catastali	24
Dati Catastali	25
Precisazioni	25
Patti	26
Stato conservativo	26
Parti Comuni	27
Servitù, censo, livello, usi civici	27
Caratteristiche costruttive prevalenti	27
Stato di occupazione	28
Provenienze Ventennali	28
Formalità pregiudizievoli	29
Normativa urbanistica	30
Regolarità edilizia	30
Vincoli od oneri condominiali	31
Lotto 3	32
Completezza documentazione ex art. 567	32
Titolarità	32
Confini	32
Consistenza	32
Cronistoria Dati Catastali	33
Dati Catastali	34
Precisazioni	34
Patti	35
Stato conservativo	35
Parti Comuni	35
Servitù, censo, livello, usi civici	36
Caratteristiche costruttive prevalenti	36
Stato di occupazione	36
Provenienze Ventennali	37
Formalità pregiudizievoli	38
Normativa urbanistica	39
Regolarità edilizia	39
Vincoli od oneri condominiali	40

Lotto 4.....	40
Completezza documentazione ex art. 567.....	40
Titolarità	40
Confini	41
Consistenza	41
Cronistoria Dati Catastali.....	42
Dati Catastali	42
Precisazioni.....	43
Patti	43
Stato conservativo	44
Parti Comuni.....	44
Servitù, censo, livello, usi civici	44
Caratteristiche costruttive prevalenti	44
Stato di occupazione	45
Provenienze Ventennali	45
Formalità pregiudizievoli	46
Normativa urbanistica	47
Regolarità edilizia	47
Vincoli od oneri condominiali.....	48
Lotto 5.....	48
Completezza documentazione ex art. 567.....	48
Titolarità	49
Confini.....	49
Consistenza	49
Cronistoria Dati Catastali.....	50
Dati Catastali	50
Precisazioni.....	51
Patti	52
Stato conservativo	52
Parti Comuni.....	52
Servitù, censo, livello, usi civici	52
Caratteristiche costruttive prevalenti	52
Stato di occupazione	53
Provenienze Ventennali	53
Formalità pregiudizievoli	54
Normativa urbanistica	55
Regolarità edilizia	56
Vincoli od oneri condominiali.....	56

Lotto 6.....	57
Completezza documentazione ex art. 567.....	57
Titolarità	57
Confini	57
Consistenza	57
Cronistoria Dati Catastali.....	58
Dati Catastali	59
Precisazioni.....	59
Patti	60
Stato conservativo	60
Parti Comuni.....	60
Servitù, censo, livello, usi civici	61
Caratteristiche costruttive prevalenti	61
Stato di occupazione	61
Provenienze Ventennali	61
Formalità pregiudizievoli	62
Normativa urbanistica	63
Regolarità edilizia	64
Vincoli od oneri condominiali.....	65
Lotto 7.....	65
Completezza documentazione ex art. 567.....	65
Titolarità	65
Confini.....	66
Consistenza	66
Cronistoria Dati Catastali.....	67
Dati Catastali	67
Precisazioni.....	68
Patti	69
Stato conservativo	69
Parti Comuni.....	69
Servitù, censo, livello, usi civici	69
Caratteristiche costruttive prevalenti	69
Stato di occupazione	70
Provenienze Ventennali	70
Formalità pregiudizievoli	71
Normativa urbanistica	72
Regolarità edilizia	72
Vincoli od oneri condominiali.....	73

Lotto 8.....	73
Completezza documentazione ex art. 567.....	73
Titolarità	73
Confini	74
Consistenza	74
Cronistoria Dati Catastali.....	74
Dati Catastali	75
Precisazioni.....	76
Patti	76
Stato conservativo	76
Parti Comuni.....	77
Servitù, censo, livello, usi civici	77
Caratteristiche costruttive prevalenti	77
Stato di occupazione	77
Provenienze Ventennali	77
Formalità pregiudizievoli	78
Normativa urbanistica	79
Regolarità edilizia	80
Vincoli od oneri condominiali.....	80
Stima / Formazione lotti.....	81
Lotto 1	81
Lotto 2	84
Lotto 3	87
Lotto 4	89
Lotto 5	92
Lotto 6	94
Lotto 7	97
Lotto 8	99
Riserve e particolarità da segnalare.....	101
Riepilogo bando d'asta.....	104
Lotto 1	104
Lotto 2	104
Lotto 3	105
Lotto 4	106
Lotto 5	107
Lotto 6	108
Lotto 7	109
Lotto 8	109

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 157/2022 del R.G.E.....	111
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 85.115,00	111
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 86.275,00	111
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 84.955,00	112
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 26.789,40	113
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 36.808,20	114
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 96.950,00	114
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 22.882,00	115
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 18.864,00	116



All'udienza del 14/09/2022, il sottoscritto Ing. Nagheli Irdmoussa Mahmoud, con studio in Via Flaminia, 54 - 60126 - Ancona (AN), email ingnagheli@alice.it, PEC mahmoud.nagheliirdmoussa@ingpec.eu, Tel. 339 6774991, Fax 071 43509, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via VIVALDI- Via B. Gigli ex 24 - n. 32, edificio n. 32, scala 1, interno 1, piano piano 1 (Coord. Geografiche: 43.46404, 13.55322)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via VIVALDI- Via B. Gigli ex 24 - n. 32, edificio n. 32, scala 1, piano piano 2 (Coord. Geografiche: Lat: 43.465833; Long. 13.544722)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via VIVALDI- Via B. Gigli ex 24 - n. 32, edificio n. 32, scala 1, piano piano 3 (Coord. Geografiche: Lat: 43.465833; Long. 13.544722)
- **Bene N° 4** - Mansarda ubicata a Castelfidardo (AN) - Via VIVALDI- Via B. Gigli ex 24 - n. 32, edificio n. 32, scala 1, interno 1, piano piano 4 (Coord. Geografiche: Lat: 43.465833; Long. 13.544722)
- **Bene N° 5** - Mansarda ubicata a Castelfidardo (AN) - Via VIVALDI- Via B. Gigli ex 24 - n. 32, edificio n. 32, scala 1, interno 1, piano 4 (Coord. Geografiche: Lat: 43.465833; Long. 13.544722)
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via VIVALDI- Via B. Gigli ex 24 - n. 32, edificio n. 32, scala 1, interno 1, piano piano 3
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via A. Vivaldi, Via B. Gigli n. 32 (ex 24), edificio n. 32, piano terra (Coord. Geografiche: Lat: 43.465833; Long. 13.544722)
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via A. Vivaldi, Via B. Gigli n. 32 (ex 24), edificio n. 32, piano terra (Coord. Geografiche: Lat: 43.465833; Long. 13.544722)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA VIVALDI- VIA B. GIGLI EX 24 - N. 32, EDIFICIO N. 32, SCALA 1, INTERNO 1, PIANO PIANO 1

Trattasi di appartamento ad uso residenziale, sito in un complesso di due fabbricati articolati in quattro piani fuori da terra e un piano mansarda sotto tetto (ad uso abitativo) ciascuno, collegati da un unico vano scala condominiale, con unico ingresso ed unico portone principale. Il complesso abitativo è ubicato nel Comune di Castelfidardo in Via A. Vivaldi- Via B. Gigli, n. civico 32, ex 24, 60022. Il complesso abitativo è stato costruito nel tempo in diverse date. La costruzione del primo corpo del fabbricato (il fabbricato sinistro attualmente presente) è iniziato in data 06/11/1971 con dati catastali foglio ex X particella 447, successivamente nel 1973 è stata fatta richiesta di ampliamento di esecuzione edile a civile abitazione nell'area adiacente con foglio ex X particella 585 (già 521/b) - 582 (già 447/b) per il progetto di fabbricato articolato in quattro piani fuori da terra e un piano mansarda sotto tetto ad uso abitativo. L'ampliamento consiste nel prolungare l'edificio già esistente ricavandone un piano terra adibito a Garage e tre piani adibiti a civile abitazione, il fabbricato è stato

L'appartamento in questione è sito al primo piano del fabbricato destro ed è suddiviso in proprietà : per 6/12 della Sig.ra **** Omissis **** nata ad Ancona in data 29/01/1936, per 1/6 di proprietà del Sig. **** Omissis **** nato a Castelfidardo (AN) in data 05/10/1955 (deriva dall'atto 2), per 1/6 della Sig.ra **** Omissis **** nata a Cingoli (MC) in data 22/08/1950 (deriva dall'atto 2) e per 1/6 della Sig.ra **** Omissis **** nata a Castelfidardo (AN) in data 09/03/1959 (deriva dall'atto 2 catasto).L'appartamento è composto da 6 vani catastali e l'altezza media dell'appartamento é di 2.95 m servito da due balconi, bene comune di mq.332 foglio 21 mappale 586.583.

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.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso tramite la chiave in possesso del comproprietario, il Sig. **** Omissis **** in data 04/11/2022 in presenza del sottoscritto in qualità di C.T.U. e del custode Avv. **** Omissis ****.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA VIVALDI- VIA B. GIGLI EX 24 - N. 32, EDIFICIO N. 32, SCALA 1, PIANO PIANO 2

Trattasi di appartamento ad uso residenziale, sito in un complesso di due fabbricati articolati in quattro piani fuori da terra e un piano mansarda sotto tetto (ad uso abitativo) ciascuno, collegati da un unico vano scala condominiale, con unico ingresso ed unico portone principale. Il complesso abitativo è ubicato nel Comune di Castelfidardo in Via A. Vivaldi- Via B. Gigli, n. civico 32,ex 24, 60022. Il complesso abitativo è stato costruito nel tempo in diverse date. La costruzione del primo corpo del fabbricato (il fabbricato sinistro attualmente presente) è iniziato in data 06/11/1971 con dati catastali foglio ex. X particella 447, successivamente nel 1973 è stata fatta richiesta di ampliamento di esecuzione edile a civile abitazione nell'area adiacente con foglio ex X particella 585 (già 521/b) - 582(già 447/b) per il progetto di fabbricato articolato in quattro piani fuori da terra e un piano mansarda sotto tetto ad uso abitativo. L'ampliamento consiste nel prolungare l'edificio già esistente ricavandone un piano terra adibito a Garage e tre piani adibiti a civile abitazione , il fabbricato è stato venduto con atto notarile nel 06/10/1977 e successivamente è stato portato a termine il progetto costruendo il restante piano e la mansarda abitabile. Attuale foglio 21, particella 585. L'area totale del suolo misura 993 mq.

L'appartamento in questione è sito al piano Secondo del fabbricato destro, foglio 21, particella 585 sub 4, ed è suddiviso in proprietà : per 6/12 della Sig.ra **** Omissis **** nata ad Ancona in data 29/01/1936, per 1/6 di

proprietà del Sig. **** Omissis **** nato a Castelfidardo (AN) in data 05/10/1955 (deriva dall'atto 2), per 1/6 della Sig.ra **** Omissis **** nata a Cingoli (MC) in data 22/08/1950 (deriva dall'atto 2) e per 1/6 della Sig.ra **** Omissis **** nata a Castelfidardo (AN) in data 09/03/1959 (deriva dall'atto 2 catasto).L'appartamento è composto da 6 vani catastali e l'altezza media dell'appartamento é di 2.95 m servito da due balconi, per un totale complessivo di 128 mq, con bene comune di mq. 332 foglio 21 mappale 586,583.

La zona ove sorge il condominio è urbanizzata ed è prevalentemente residenziale, completa di servizi ed infrastrutture con possibilità di parcheggio sulla via B. Gigli davanti ai fabbricati. L'immobile è raggiungibile con mezzi pubblici e sono presenti fermate del bus nelle vicinanze.

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.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso tramite la chiave in possesso del comproprietario, il Sig. **** Omissis **** in data 04/11/2022 in presenza del sottoscritto in qualità di C.T.U. e del custode Avv.**** Omissis ****.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA VIVALDI- VIA B. GIGLI EX 24 - N. 32, EDIFICIO N. 32, SCALA 1, PIANO PIANO 3

Trattasi di appartamento ad uso residenziale, sito in un complesso di due fabbricati articolati in quattro piani fuori da terra e un piano mansarda sotto tetto (ad uso abitativo) ciascuno, collegati da un unico vano scala condominiale, con unico ingresso ed unico portone principale. Il complesso abitativo è ubicato nel Comune di Castelfidardo in Via A. Vivaldi- Via B. Gigli, n. civico 32,ex 24, 60022. Il complesso abitativo è stato costruito nel tempo in diverse date. La costruzione del primo corpo del fabbricato (il fabbricato sinistro attualmente presente) è iniziato in data 06/11/1971 con dati catastali foglio ex X particella 447, successivamente nel 1973 è stata fatta richiesta di ampliamento di esecuzione edile a civile abitazione nell'area adiacente con foglio ex X particella 585 (già 521/b) - 582(già 447/b) per il progetto di fabbricato articolato in quattro piani fuori da terra e un piano mansarda sotto tetto ad uso abitativo. L'ampliamento consiste nel prolungare l'edificio già esistente ricavandone un piano terra adibito a Garage e tre piani adibiti a civile abitazione , il fabbricato è stato venduto con atto notarile nel 06/10/1977 e successivamente è stato portato a termine il progetto costruendo il restante piano e la mansarda abitabile. Attuale foglio 21, particella 585. L'area totale del suolo misura 993 mq.

L'appartamento in questione è sito al terzo piano del fabbricato destro ed è suddiviso in proprietà : per 6/12 della Sig.ra **** Omissis **** nata ad Ancona in data 29/01/1936, per 1/6 di proprietà del Sig. **** Omissis **** nato a Castelfidardo (AN) in data 05/10/1955 (deriva dall'atto 2), per 1/6 della Sig.ra **** Omissis **** nata a Cingoli (MC) in data 22/08/1950 (deriva dall'atto 2) e per 1/6 della Sig.ra **** Omissis **** nata a Castelfidardo (AN) in data 09/03/1959 (deriva dall'atto 2 catasto).L'appartamento foglio 21particella 585 sub 5, è composto da 6 vani catastali e l'altezza media dell'appartamento é di 2.95 m servito da due balconi, per un totale di 126 mq, il bene comune di mq.332 foglio 21 mappale 586,583.

La zona ove sorge il condominio è urbanizzata ed è prevalentemente residenziale, completa di servizi ed infrastrutture con possibilità di parcheggio sulla via B. Gigli davanti ai fabbricati. L'immobile è raggiungibile con mezzi pubblici e sono presenti fermate del bus nelle vicinanze.

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.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso tramite la chiave in possesso del comproprietario, il Sig. **** Omissis **** in data 04/11/2022 in presenza del sottoscritto in qualità di C.T.U. e del custode Avv. **** Omissis ****.

BENE N° 4 - MANSARDA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA VIVALDI- VIA B. GIGLI EX 24 - N. 32, EDIFICIO N. 32, SCALA 1, INTERNO 1, PIANO PIANO 4

Trattasi di mansarda abitabile ad uso residenziale, sito in un complesso di due fabbricati articolati in quattro piani fuori da terra e un piano mansarda sotto tetto (ad uso abitativo) ciascuno, collegati da un unico vano scala condominiale, con unico ingresso ed unico portone principale. Il complesso abitativo è ubicato nel Comune di Castelfidardo in Via A. Vivaldi- Via B. Gigli, n. civico 32, ex 24, 60022. Il complesso abitativo è stato costruito nel tempo in diverse date. La costruzione del primo corpo del fabbricato (il fabbricato sinistro attualmente presente) è iniziato in data 06/11/1971 con dati catastali foglio ex X particella 447, successivamente nel 1973 è stata fatta richiesta di ampliamento di esecuzione edile a civile abitazione nell'area adiacente con foglio ex X particella 585 (già 521/b) - 582 (già 447/b) per il progetto di fabbricato articolato in quattro piani fuori da terra e un piano mansarda sotto tetto ad uso abitativo. L'ampliamento consiste nel prolungare l'edificio già esistente ricavandone un piano terra adibito a Garage e tre piani adibiti a civile abitazione, il fabbricato è stato venduto con atto notarile nel 06/10/1977 e successivamente è stato portato a termine il progetto costruendo il restante piano e la mansarda abitabile. Attuale foglio 21, particella 585. L'area totale del suolo misura 993 mq.

La mansarda abitabile in questione è sito al quarto piano del fabbricato destro ed è suddiviso in proprietà : per 6/12 della Sig.ra **** Omissis **** nata ad Ancona in data 29/01/1936, per 1/6 di proprietà del Sig. **** Omissis **** nato a Castelfidardo (AN) in data 05/10/1955 (deriva dall'atto 2), per 1/6 della Sig.ra **** Omissis **** nata a Cingoli (MC) in data 22/08/1950 (deriva dall'atto 2) e per 1/6 della Sig.ra **** Omissis **** nata a Castelfidardo (AN) in data 09/03/1959 (deriva dall'atto 2 catasto). La mansarda è composta da 5 vani catastali, le altezze minime laterali sono di 1,35 m e 1,50 m, mentre l'altezza massima misura 3,40 m, l'intera superficie della mansarda misura 123 mq. Sono presenti quattro finestre con due ante in legno e vetro. Il bene comune di mq.332 foglio 21 mappale 586,583.

La zona ove sorge il condominio è urbanizzata ed è prevalentemente residenziale, completa di servizi ed infrastrutture con possibilità di parcheggio sulla via B. Gigli davanti ai fabbricati. L'immobile è raggiungibile con mezzi pubblici e sono presenti fermate del bus nelle vicinanze.

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.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso tramite la chiave in possesso del comproprietario, il Sig. **** Omissis **** in data 04/11/2022 in presenza del sottoscritto in qualità di C.T.U. e del custode Avv.**** Omissis ****

BENE N° 5 - MANSARDA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA VIVALDI- VIA B. GIGLI EX 24 - N. 32, EDIFICIO N. 32, SCALA 1, INTERNO 1, PIANO 4

Trattasi di mansarda abitabile ad uso residenziale, sito in un complesso di due fabbricati articolati in quattro piani fuori da terra e un piano mansarda sotto tetto (ad uso abitativo) ciascuno, collegati da un unico vano scala condominiale, con unico ingresso ed unico portone principale. Il complesso abitativo è ubicato nel Comune di Castelfidardo in Via A. Vivaldi- Via B. Gigli, n. civico 32,ex 24, 60022. La costruzione del primo corpo del fabbricato (il fabbricato sinistro attualmente presente) è iniziato in data 06/11/1971 con dati catastali foglio ex X particella 447. Attuale foglio 21, particella 447, sub 5. L'area totale del suolo misura 993 mq.

La mansarda abitabile in questione è sito al quarto piano del fabbricato sinistro ed è suddiviso in proprietà : per 6/12 della [redacted] per 1/6 di proprietà del Sig. [redacted] (deriva dall'atto 2), per 1/6 della Sig.ra [redacted] (deriva dall'atto 2) e per 1/6 della Sig.ra [redacted] (deriva dall'atto 2 catasto).

La mansarda è composta da 7 vani catastali, di cui soggiorno, cucina, bagno, tre camere. le altezze minime laterali sono di 1,00 m e 1,32 m, mentre l'altezza massima misura 2,90 m, l'intera superficie della mansarda misura 169 mq. Sono presenti 6 finestre con ante in legno e vetro. Il bene comune di mq.332 foglio 21 (ex 10) mappale 447/a.

La zona ove sorge il condominio è urbanizzata ed è prevalentemente residenziale, completa di servizi ed infrastrutture con possibilità di parcheggio sulla via B. Gigli davanti ai fabbricati. L'immobile è raggiungibile con mezzi pubblici e sono presenti fermate del bus nelle vicinanze.

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.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso tramite la chiave in possesso del comproprietario, il Sig. **** Omissis **** in data 04/11/2022 in presenza del sottoscritto in qualità di C.T.U. e del custode Avv.**** Omissis ****.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA VIVALDI- VIA B. GIGLI EX 24 - N. 32, EDIFICIO N. 32, SCALA 1, INTERNO 1, PIANO PIANO 3

Trattasi di appartamento ad uso residenziale, sito in un complesso di due fabbricati articolati in quattro piani fuori da terra e un piano mansarda sotto tetto (ad uso abitativo) ciascuno, collegati da un unico vano scala condominiale, con unico ingresso ed unico portone principale. Il complesso abitativo è ubicato nel Comune di Castelfidardo in Via A. Vivaldi- Via B. Gigli, n. civico 32,ex 24, 60022. La costruzione del primo corpo del fabbricato (il fabbricato sinistro attualmente presente) è iniziato in data 06/11/1971 con concessione edilizia n. 90/70 con dati catastali foglio ex X particella 447. Attuale foglio 21 ex 10, particella 447, sub 4, piano 3°. L'area totale del suolo misura 993 mq.

L'appartamento in questione è sito al primo piano del fabbricato destro ed è suddiviso in proprietà : per 6/12 della Sig.ra **** Omissis **** nata ad Ancona in data 29/01/1936, per 1/6 di proprietà del Sig. **** Omissis **** nato a Castelfidardo (AN) in data 05/10/1955 (deriva dall'atto 2), per 1/6 della Sig.ra **** Omissis **** nata a Cingoli (MC) in data 22/08/1950 (deriva dall'atto 2) e per 1/6 della Sig.ra **** Omissis **** nata a Castelfidardo (AN) in data 09/03/1959 (deriva dall'atto 2 catasto).L'appartamento è composto da 8,5 vani catastali e l'altezza media dell'appartamento é di 3,00 m organizzato in corridoio, cucina, soggiorno, 4 camere, 2 bagni e due antibagni, servito da quattro balconi, bene comune di mq.332 foglio 21 mappale 447 sub 4. La zona ove sorge il condominio è urbanizzata ed è prevalentemente residenziale, completa di servizi ed infrastrutture con possibilità di parcheggio sulla via B. Gigli davanti ai fabbricati. L'immobile è raggiungibile con mezzi pubblici e sono presenti fermate del bus nelle vicinanze.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso tramite la chiave in possesso del comproprietario, il Sig. **** Omissis **** in data 04/11/2022 in presenza del sottoscritto in qualità di C.T.U. e del custode Avv.**** Omissis ****.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA A. VIVALDI , VIA B. GIGLI N. 32 (EX 24), EDIFICIO N. 32, PIANO TERRA

Trattasi di garage della superficie di 61 mq, sito al piano terra in un complesso di due fabbricati articolati in quattro piani fuori da terra e un piano mansarda sotto tetto (ad uso abitativo) ciascuno, collegati da un unico vano scala condominiale, con unico ingresso ed unico portone principale. Il complesso abitativo è ubicato nel Comune di

Castelfidardo in Via A. Vivaldi- Via B. Gigli, n. civico 32, ex 24, 60022.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA A. VIVALDI , VIA B. GIGLI N. 32 (EX 24), EDIFICIO N. 32, PIANO TERRA

Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via A. Vivaldi , Via B. Gigli n. 32 (ex 24), edificio n. 32, piano terra.

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via VIVALDI- Via B. Gigli ex 24 - n. 32, edificio n. 32, scala 1, interno 1, piano piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 6/12)

CONFINI

L'appartamento in epigrafe è confinante con il fabbricato di proprietà dei venditori, a nord con la proprietà condominiale del Sig. **** Omissis **** e salvi altri, a sud con il giardino del condominio, a Est confina con la strada comunale via B. Gigli. e ad Ovest (retro del fabbricato) con giardino condominiale.

Per quanto concerne l'area circostante, la corte comune di 332 mq. destinato al Catasto, alla sezione A, Foglio 21(Ex. 10)

particella 586, (già 447/c)b e 583,(già 447/c), 584(già 447/b), piccola corte, il diritto di passaggio pedonale, mappale 521 (già 521/a) destinato ad area urbana circa 70 mq, a allineamento con i muri di confine tra i due fabbricati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	114,00 mq	127,00 mq	1	127,00 mq	2,95 m	1° piano
Balcone scoperto n.2	23,00 mq	23,00 mq	0.25	5,75 mq	0,00 m	1° piano
Totale superficie convenzionale:				132,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona semi-centrale rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Castelfidardo; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, gas, telefono).

Appartamento in questione intestato al Sig. **** Omissis **** fino alla data 04/10/2010.

Situazione degli intestatari fino al giorno 04.10.2010 **** Omissis ****

All'esecutato la quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per successione non trascritta in morte di **** Omissis **** nato il 29/10/1933 a LORETO (AN) Codice fiscale **** Omissis **** deceduto il 04/10/2010.

Risulta trascritta in data 01/03/2022 ai nn. 4411/2861 accettazione tacita dell'eredità in morte di **** Omissis ****

Nato il 29/10/1933 a LORETO (AN) con Codice fiscale **** Omissis ****, da parte dell'erede Sig.ra **** Omissis **** nascente da atto Tribunale Di Ancona del 09/01/2018 il Tribunale di Ancona ha dichiarato l'avvenuta

accettazione tacita da parte della moglie **** Omissis ****.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/2006 al 21/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 585, Sub. 3 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6 vani Superficie catastale 133 mq Rendita € 449,32 Piano primo
Dal 22/06/2007 al 16/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. urbana, Fg. 21, Part. 585, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6 vani Superficie catastale 133 mq Rendita € 449,32 Piano piano 1°:

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urba	21	585	3		A2	6	6 Vani	127 mq	449,32 €	1°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra il catasto e lo stato dei luoghi attuali, poiché nel suddetto appartamento, foglio 21 particella 585 sub 3, nella cucina vi sono state riportate delle modifiche quali la rimozione di n. 1 finestra a due ante in legno di larghezza 75 cm e altezza 150 cm con serrandina in pvc. È necessaria la regolarizzazione su catasto presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, in quanto la richiesta di condono è stata già effettuata presso il Comune di Castelfidardo (AN). Per l'aggiornamento della planimetria catastale è necessario l'intervento di un tecnico, per cui vi saranno spese per un totale di € 500,00 che verranno sottratte al valore dell'immobile in oggetto.

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castelfidardo si sono ricercate eventuali pratiche edilizie riguardanti l'immobile e successivamente richiesta di accesso ai documenti amministrativi del 20/02/2023 n. 4221/2023
Oggetto di pignoramento, ufficio tecnico di Comune Verificata la rispondenza alle norme di legge delle altezze,

ACCERTATA la rispondenza della sopraelevazione alle norme, dell'articolo 19 della legge 21-11-1962, n. 1684;
CONSTATATO che il progetto in esame è sufficientemente documentato con planimetria, piante, sezioni, prospetti, calcoli

delle strutture portanti sia in fondazione che in elevazione, disegni dei particolari esecutivi delle strutture portanti,

Che i carichi ed i coefficienti sismici introdotti nei calcoli sono quelli prescritti per le zone di II° categoria,

Rilasciata dal Comune la licenza di costruzione n.53/74 in data 08/05/1974, protocollo n. 6047, progetto Fabbricato ad uso residenziale nel Comune di Castelfidardo in Via Vivaldi - Via B. Gigli.

Certificazione UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI ANCONA PROTOCOLLO N. 23395 IL 11/02/1974.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. inoltre è stata verificata la congruenza, all'atto del pignoramento, tra l'esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Sanatoria concessione n. 1032/86, richiesta in data 14/10/1996, Il sig. **** Omissis **** residente in Castelfidardo ha chiesto, con domanda in data 29/12/'86, corredata dagli atti, documenti ed elaborati previsti dalle vigenti norme urbanistico-edilizie, la concessione edilizia in sanatoria relativa a modifiche estetiche, realizzazione di mansarda a piano 3° ad uso abitativo eseguita nel fabbricato sito in via B. Gigli (...) concede al sig. **** Omissis **** l'autorizzazione per le opere abusive di cui sopra ubicato in territorio di questo Comune in via B. Gigli distinto al catasto come segue: sez. A, foglio 21, particella n. 447 .

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono, non risultano contratti di locazione in essere.

- Non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge;
- Non vi sono domande giudiziali.
- Vi sono spese di sistemazione di manutenzione (soglia e intonaco balconi di €2000,00).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile ad oggi disabitato e in stato di abbandono; non risultano contratti di locazione in essere.

Esiste l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a metano e radiatore in alluminio.

La caldaia di marca Ariston CLAS 24 FF, non è presente il libretto.

Le condizioni di conservazione e manutenzione, con finitura dell'immobile sono discrete.

Esiste l'impianto idrico-sanitario.

Esiste l'impianto elettrico.

Esiste impianto di TV

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dalla corte condominiale (retro del lato sud del fabbricato), il vano delle scale e ingresso.

La corte condominiale foglio 21, particella 586 (già 521/c di mq 211) - 521 (già 521/a di mq 70) - 583 (già 447/c di 9 mq).

Ai venditori a loro aventi causa è stato riservato il passaggio, per mezzi e persone, perpetuo e gratuito, sulla piccola corte di 220 mq destinata alla sez. A, foglio 21, particella 586 (già 521/c) - 583 (già 447/c).

A favore degli acquirenti a loro aventi causa, è stato costituito il diritto di passaggio, perpetuo e gratuito, esclusivamente pedonale, sulla piccola corte di mq 12 destinata a mappale 584 (già 447/d).

Esiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e l'accatastato.

Con corte comune di mq.332.destinate al Catasto,

Foglio 21, particella n. 583(già 447/c di mq.9) corte comune

Foglio 21, particella 586(già 447/c di mq. 211), corte comune

Foglio 21, particella 521(già 521/a mq.70) Area Urbano.

Foglio 21(già 10), particella 584(già 447/b),

ai Venditori e loro aventi causa è stato riservato il passaggio, per mezzi e persone, perpetuo gratuito,

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù che gravino sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento ad uso abitativo ubicato in zona semicentrale del Comune di Castelfidardo, zona servita di mezzi pubblici nel raggio di circa 200 mt. L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al primo piano di un fabbricato costruito negli anni 1985/1986.

Detto fabbricato si articola su 4 piani fuori da terra con mansarda sotto tetto abitabile. Il piano terra comprende due garage.

Gli ingressi degli appartamenti e degli accessori sono ubicati sul vano scale condominiale. Non esiste ascensore condominiale.

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto della presente procedura, venne edificato a cavallo degli anni 1985/1986 con struttura intelaiata in c.a., solai in laterocemento, copertura a tetto a due falde in c.a. fondazioni superficiali su plinti e su pali di diametro 40 cm, tamponamenti a doppia parete con interposto isolante, finitura a intonaco civile. La parte esterna intonacata e tinteggiata a due colori diversi, beige e marrone chiaro, parapetti dei balconi in ringhiere di ferro e vetro, grondaie discendenti in rame, serrandine in pvc alle finestre, finestre in legno con vetro semplice, porte in legno, il portone di ingresso condominiale è con telaio in alluminio anodizzato e vetrato; Infissi delle scale con telaio in legno e vetro, le scale condominiali in c.a. con finiture in marmo, ringhiera di ferro con scorrimento di legno, le pareti sono tinteggiate. Porte in legno e pavimento in mattonelle e parquet.

L'impianto idrico, elettrico 220 v, del tipo sottotraccia con cavi sfilabili, riscaldamento autonomo con caldaia murale in marca Ariston e radiatori in alluminio.

Impianto TV, telefono, manto di copertura in tegole marsigliesi. Altezza utile interna dell'appartamento è 2,95 m.

La corte condominiale è composta da parte pavimentata in asfalto.

L'area di parcheggio esterna comprende posti macchina scoperti ma non assegnati singolarmente.

L'appartamento pignorato è costituito da ingresso, cucina, soggiorno due camere, una cameretta, corridoio, disimpegno, due bagni, due balconi. Le pareti divisorie sono in laterizio in foglio intonacate a civile e tinteggiate, i pavimenti ed i rivestimenti sono in parquet e ceramica (il rivestimento della cucina è alto 1,50 e quello del bagno 1,70), le porte interne sono in legno tamburato e parzialmente vetrate; il bagno è attrezzato con lavabo, vaso, bidet e vasca.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/2010 al 12/07/2023	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ancona	09/01/2018		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trascritto a Ancona	13/07/2022	17881	11728
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO GIUDIZIARIO	13/07/2022		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Verbale di pignoramento

Ciò premesso, Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario, addetto all'Ufficio N.E.R. presso la Corte di Appello di Ancona,

aderendo alla richiesta di pignoramento che precede, munito del titolo esecutivo e del precetto di cui in premessa

ho pignorato

gli immobili sopra descritti, con le pertinenze ed i frutti relativi, ed a tal fine ho fatto formale ingiunzione, ai sensi dell'art. 492, primo comma, c.p.c., alla Sig.ra **** Omissis ****, nata ad Ancona, il 29/01/1936 e residente in Castelfidardo (AN), in Via C. Colombo n. 63, di astenersi da qualsiasi atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito della Sestino Securitisation S.r.l., per cui si procede, agli immobili sopra descritti, le adiacenze, le pertinenze, le accessioni, azioni, ragioni, usi, diritti, servitù, ragioni condominiali, corti, frutti di esse ed altresì

ho invitato

la medesima, ex. art.492 secondo comma c.p.c, ad effettuare presso la Cancelleria dell'intestato Tribunale di Ancona, Giudice dell'Esecuzione, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei Comuni del circondario di detto Tribunale, avvertendola che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni alla stessa dirette verranno effettuate presso la Cancelleria di detto Tribunale,

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura,

consiste nella cancellazione di pignoramento, e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere, per la cancellazione dell' ipoteca giudiziale la tasse viene calcolata, totale: € 299,00

da cui imposta ipotecaria €200,00 e imposta di bollo € 59,00 tassa ipotecaria € 40,00

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizione

Verbale di pignoramento di immobili

Trascritto ad Ancona il 13/07/2022

Registro generale n. 17881

Registro particolare n. 11728

Sezione Urbana Foglio 21 particella 585 Subalterno 3 Categoria A2 CLASSE 6, Consistenza 6 vani via ANTONIO VIVALDI - VIA B. GIGLI, N.32 Comune di CASTELFIDARDO (AN),

Quota: 1/2

A favore di SESTINO SECURITISATION S.R.L.

sede ROMA (RM) Codice fiscale: 12642091008, Relativamente all' unità negoziale n. 1

per diritto di proprietà per la quota 1/2

Contro: sig.ra **** Omissis **** Nata a ANCONA (AN) IL 29/01/1936, Codice fiscale **** Omissis ****

Per diritto di proprietà per la quota di 1/2 Debitorie

ISCRIZIONE:

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritto ad Ancona
Ruolo Generale Delle Espropriazioni immobiliari causa di 610001,
PROMOSSO DA
Creditore : SESTINO SECURITISATION S,R,L, -(Società Di Capitali)

Indirizzo: VIA MARIO CARUCCI N. 131 - 00100 ROMA (RM)

Codice Fiscale: 12642091008

Con Avvocato :**** Omissis **** codice Fiscale:**** Omissis **** domiciliato in Corso MAZZINI n. 156 - 60121
Ancona (AN)

CONTRO Debitore: **** Omissis ****, indirizzo Via C. COLOMBO n. 63 - 60022 CASTELFIDARDO(AN),

VALORE DELLA CONTROVERSIA : EURO 370.949,07

Contributo unificato: EURO 278,00

Importo del precetto: EURO 370.949,07

NORMATIVA URBANISTICA

Il sottoscritto sono stato nell'ufficio tecnico del Comune di Castelfidardo, ho richiesto la concessione edilizia e il certificato di destinazione urbanistica in data 10/02/2023, successivamente non avendo ricevuto risposta ho proseguito scrivendo una email di richiesta dell'Accesso agli Atti amministrativi del 20/02/2023, protocollo n. 4221/2023 con la quale ho ricevuto una copia della concessione edilizia dei due fabbricati, foglio n.21 mappale n. 585, sub. 1-2-3-4-5-6 per il fabbricato numero uno e foglio 21 mappale n.447, sub. 4-5 per il secondo fabbricato.

- Concessione fabbricato destro n. 1032/1986 su sanatoria protocollo n. 19677

- Concessione fabbricato sinistro n. 90/1970 protocollo n. 10112

- Nulla osta per esecuzione lavori edili fabbricato sinistro

- Ufficio del Genio Civile di Ancona edilizia in zona sismica protocollo n. 23395 in data 11/02/1974, richiesta di ampliamento casa di civile abitazione.

Il piano regolatore vigente, approvato con D.G.R. e s.m.i., classifica l'immobile come area ad uso residenziale - nuclei di antica formazione;

Che l'immobile non è assoggettato dallo strumento urbanistico vigente in questo comune a discipline espressamente volte alla tutela delle caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche.

Che l'immobile interessato non è oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operativi e la trasformazione progettata non sia in contrasto con gli strumenti adottati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta regolare per la legge n.47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici, o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

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.

Il certificato energetico "APE" dell'immobile verrà fatto dal sottoscritto ed allegato alla presente perizia. L'appartamento è stato edificato prima dell'entrata in vigore della norma che obbligava la certificazione degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 0,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.500,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Esistono spese straordinarie quali la sistemazione del distaccamento della soglia del pavimento del balcone, è tenuto ad eseguire le opere necessarie per impedire il distacco e la caduta; Le spese di regolarizzazione della planimetria catastale presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate (finestra della cucina).

Le spese di mano d'opera e materiale sono complessivamente di € 2000,00, sommate alle spese di regolarizzazione del catasto pari a € 500,00 per un totale di € 2500,00 che verranno sottratti dal valore dell'immobile.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via VIVALDI- Via B. Gigli ex 24 - n. 32, edificio n. 32, scala 1, piano piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento in epigrafe è confinante con il fabbricato di proprietà dei venditori, a nord con la proprietà condominiale del Sig. **** Omissis **** e salvi altri, a sud con il giardino del condominio, a Est confina con la strada comunale via B. Gigli. e ad Ovest (retro del fabbricato) con giardino condominiale.

Per quanto concerne l'area circostante, la corte comune di 332 mq. destinato al Catasto, alla sezione A, Foglio 21(Ex. 10)

particella 586, (già 447/c)b e 583,(già 447/c), bene comune (non censibile) 584(già 447/b), piccola corte, il diritto di passaggio pedonale, mappale 521 (già 521/a) destinato ad area urbana circa 70 mq, a allineamento con i muri di confine tra i due fabbricati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	114,00 mq	128,00 mq	1	128,00 mq	2,95 m	piano 2°

Balcone scoperto n.2	23,00 mq	23,00 mq	0,25	5,75 mq	0,00 m	2° piano
Totale superficie convenzionale:				133,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona semi-centrale rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Castelfidardo; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, gas, telefono).

Appartamento in questione intestato al Sig. **** Omissis **** fino alla data 04/10/2010.

Situazione degli intestatari fino al giorno 04.10.2010 **** Omissis ****

All'esecutato la quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per successione non trascritta in morte di **** Omissis **** nato il 29/10/1933 a LORETO (AN) Codice fiscale **** Omissis **** deceduto il 04/10/2010.

Risulta trascritta in data 01/03/2022 ai n. 4411/2861 accettazione tacita dell'eredità in morte di **** Omissis ****

Nato il 29/10/1933 a LORETO (AN) con Codice fiscale **** Omissis ****, da parte dell'erede Sig.ra **** Omissis **** nascente da atto Tribunale Di Ancona del 09/01/2018 il Tribunale di Ancona ha dichiarato l'avvenuta accettazione tacita da parte della moglie **** Omissis ****.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/1983 al 14/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 21, Part. 585, Sub. 4 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6 vani Superficie catastale 128 mq Rendita € 449,32 Piano 2
Dal 14/12/2006 al 21/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 21, Part. 585, Sub. 4 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6 vani Superficie catastale 128 mq Rendita € 449,32 Piano 2
Dal 22/06/2007 al 16/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 21, Part. 585, Sub. 4 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6 vani Superficie catastale 128 mq Rendita € 449,32 Piano 2
Dal 16/06/2021 al 16/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 21, Part. 585, Sub. 4 Categoria A2

		Cl.6, Cons. 6 vani Superficie catastale 128 mq Rendita € 449,32 Piano 2
--	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	21	585	4		A2	6	6 Vani	128,00 mq	449,32 €	2°	

Corrispondenza catastale

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

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

Esiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e l'accatastato.

Con corte comune di mq.332.destinate al Catasto,

Foglio 21, particella n. 583(già 447/c di mq.9) corte comune

Foglio 21, particella 586(già 447/c di mq. 211), corte comune

Foglio 21, particella 521(già 521/a mq.70) Area Urbano.

Foglio 21(già 10), particella 584(già 447/b),

Particella corrispondenti al catasto terreni Foglio 21, Particella 582, mq.8 VARIAZIONE D' UFFICIO del 30/09/1989, superficie totale 134 mq. di impianto pubblicata il 09/11/2015 data relativi alla planimetria data di presentazione 05/08/1985,prot. 150

ai Venditori e loro aventi causa è stato riservato il passaggio, per mezzi e persone, perpetuo gratuito,

PRECISAZIONI

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castelfidardo si sono ricercate eventuali pratiche edilizie riguardanti l'immobile e successivamente richiesta di accesso ai documenti amministrativi del 20/02/2023 n. 4221/2023 Oggetto di pignoramento, ufficio tecnico di Comune Verificata la rispondenza alle norme di legge delle altezze,

ACCERTATA la rispondenza della sopraelevazione alle norme, dell'articolo 19 della legge 21-11-1962, n. 1684;
CONSTATATO che il progetto in esame è sufficientemente documentato con planimetria, piante, sezioni, prospetti, calcoli delle strutture portanti sia in fondazione che in elevazione, disegni dei particolari esecutivi delle strutture portanti,

Che i carichi ed i coefficienti sismici introdotti nei calcoli sono quelli prescritti per le zone di II° categoria,

Rilasciata dal Comune la licenza di costruzione n.53/74 in data 08/05/1974, protocollo n. 6047, progetto Fabbricato ad uso residenziale nel Comune di Castelfidardo in Via Vivaldi - Via B. Gigli.

Certificazione UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI ANCONA PROTOCOLLO N. 23395 IL 11/02/1974.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. inoltre è stata verificata la congruenza, all'atto del pignoramento, tra l'esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Sanatoria concessione n. 1032/86, richiesta in data 14/10/1996, Il sig. **** Omissis **** residente in Castelfidardo ha chiesto, con domanda in data 29/12/'86, corredata dagli atti, documenti ed elaborati previsti dalle vigenti norme urbanistico-edilizie, la concessione edilizia in sanatoria relativa a modifiche estetiche, realizzazione di mansarda uso abitativo, e appartamento piano 3° ad uso abitativo eseguita nel fabbricato sito in via B. Gigli. n. ,32 (ex.24) particella 447 e 585). concede al sig. **** Omissis **** l'autorizzazione per le opere abusive di cui sopra ubicato in territorio di questo Comune in via B. Gigli distinto al catasto come segue: sez. A, foglio 21, particella n. 447 .

Presso l' Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Ancona sono state acquisiti in formato la visura catastale, la planimetria, l'estratto di mappa, mentre le trascrizione ed annotazioni, sono state acquisite telematicamente dal Fascicolo.

il Condominio viene gestito in forma autonoma, non esiste nessun spese mensile.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono, non risultano contratti di locazione in essere.

- Non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge;
- Non vi sono domande giudiziali.
- Vi sono spese di sistemazione di manutenzione (soglia e intonaco dei balconi di €2000,00).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile ad oggi disabitato e in stato di abbandono; non risultano contratti di locazione in essere.

Esiste l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a metano e radiatore in alluminio.

Esiste impianto di camino a combustione a legno.

La caldaia di marca Ariston CLAS 24 FF, non è presente il libretto ma non a norma.

Le condizioni di conservazione e manutenzione, con finitura dell'immobile sono discrete.

Esiste l'impianto idrico-sanitario.

Esiste l'impianto elettrico.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dalla corte condominiale (retro del lato sud del fabbricato), il vano delle scale e ingresso principale.

La corte condominiale foglio 21 particella 586 (già 521/c di mq 211)- 521 (già 521/a di mq 70, area Urbano), 5 mq distanza dal particella 586 - 583 (già 447/c di 9 mq).

Ai venditori a loro aventi causa è stato riservato il passaggio, per mezzi e persone, perpetuo e gratuito, sulla piccola corte di 220 mq destinata alla sez. A, foglio 21, particella 586 (già 521/c) - 583 (già 447/c).

A favore degli acquirenti a loro aventi causa, è stato costituito il diritto di passaggio, perpetuo e gratuito, esclusivamente pedonale, sulla piccola corte di mq 12 destinata a mappale 584 (già 447/d).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù che gravino sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento ad uso abitativo ubicato in zona semicentrale del Comune di Castelfidardo, zona servita di mezzi pubblici nel raggio di circa 200 mt. L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al piano 2° di un fabbricato costruito negli anni 1985/1986.

Detto fabbricato si articola su 4 piani fuori da terra con mansarda sotto tetto abitabile. Il piano terra comprende due garage.

Gli ingressi degli appartamenti e degli accessori sono ubicati sul vano scale condominiale. Non esiste ascensore condominiale.

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto della presente procedura, venne edificato a cavallo degli anni 1985/1986 con struttura intelaiata in c.a., solai in laterocemento, copertura a tetto a due falde in c.a. fondazioni superficiali su plinti e su pali di diametro 40 cm, tamponamenti a doppia parete con interposto isolante, finitura a intonaco civile. La parte esterna intonacata e tinteggiata a due colori diversi, beige e marrone chiaro, parapetti dei balconi in ringhiere di ferro e vetro, grondaie discendenti in rame, serrandine in pvc alle finestre, finestre in legno con vetro semplice, porte in legno, il portone di ingresso condominiale è con telaio in alluminio anodizzato e vetrato; Infissi delle scale con telaio in legno e vetro, le scale condominiali in c.a. sono finite in marmo, ringhiera di ferro con scorrimano di legno, le pareti sono tinteggiate. Porte in legno e pavimento in mattonelle e parquet.

L'impianto idrico, elettrico 220 v, del tipo sottotraccia con cavi sfilabili, riscaldamento autonomo con caldaia murale in marca Ariston e radiatori in alluminio.

Impianto TV, telefono, manto di copertura in tegole marsigliesi. Altezza utile interna dell'appartamento è 2,95 m.

La corte condominiale è composta da parte pavimentata in asfalto.

L'area di parcheggio esterna comprende posti macchina scoperti ma non assegnati singolarmente.

L'appartamento pignorato è costituito da ingresso, cucina, soggiorno due camere, una cameretta, corridoio, disimpegno, due bagni, due balconi. Le pareti divisorie sono in laterizio in foglio intonacate a civile e tinteggiate, i pavimenti ed i rivestimenti sono in parquet e ceramica (il rivestimento della cucina è alto 1,50 e quello del bagno 1,70), le porte interne sono in legno tamburato e parzialmente vetrate; il bagno è attrezzato con lavabo, vaso, bidet e vasca.

Esiste un camino a combustione a legno nel soggiorno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero.

al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 04/12/2022, del sopralluogo al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, si presenta anche custode nominato con decreto del Giudice dell'esecuzione in data 13.09.2022, Avv. SIMONE ANTONIETTI, lo stesso l'immobile risultava libero e non occupato da parecchio tempo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/2010 al 12/07/2023	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ancona	09/01/2018		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trascritto a Ancona	13/07/2022	17881	11728
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO GIUDIZIARIO	13/07/2022		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Verbale di pignoramento

Ciò premesso, Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario, addetto all'Ufficio N.E.R. presso la Corte di Appello di Ancona, aderendo alla richiesta di pignoramento che precede, munito del titolo esecutivo e del precetto di cui in premessa

ho pignorato

gli immobili sopra descritti, con le pertinenze ed i frutti relativi, ed a tal fine ho fatto formale ingiunzione, ai sensi dell'art. 492, primo comma, c.p.c., alla Sig.ra **** Omissis ****, nata ad Ancona, il 29/01/1936 e residente in Castelfidardo (AN), in Via C. Colombo n. 63, di astenersi da qualsiasi atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito della Sestino Securitisation S.r.l., per cui si procede, agli immobili sopra descritti, le adiacenze, le pertinenze, le accessioni, azioni, ragioni, usi, diritti, servitù, ragioni condominiali, corti, frutti di esse ed altresì

ho invitato

la medesima, ex art.492 secondo comma c.p.c, ad effettuare presso la Cancelleria dell'intestato Tribunale di Ancona, Giudice dell'Esecuzione, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei Comuni del circondario di detto Tribunale, avvertendola che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni alla stessa dirette verranno effettuate presso la Cancelleria di detto Tribunale,

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura,

consiste nella cancellazione di pignoramento, e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere, per la cancellazione dell' ipoteca giudiziale la tasse viene calcolata, totale: € 299,00

da cui imposta ipotecaria €200,00 e imposta di bollo € 59,00 tassa ipotecaria € 40,00

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizione

Verbale di pignoramento di immobili

Trascritto ad Ancona il 13/07/2022

Registro generale n. 17881

Registro particolare n. 11728

Sezione Urbana Foglio 21 particella 585 Subalterno 4, Categoria A2 CLASSE 6, Consistenza 6 vani, piano 2°, via ANTONIO VIVALDI - VIA B. GIGLI, N.32 Comune di CASTELFIDARDO (AN),

Quota: 1/2

A favore di SESTINO SECURITISATION S.R.L.

sede ROMA (RM)Codice fiscale: 12642091008, Relativamente all' unità negoziale n. 1

per diritto di proprietà per la quota 1/2

Contro: sig.ra **** Omissis **** Nata a ANCONA (AN) IL 29/01/1936, Codice fiscale **** Omissis ****

Per diritto di P proprietà per la quota di 1/2

ISCRIZIONE:

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritto ad Ancona
Ruolo Generale Delle Espropriazioni immobiliari causa di 610001,
PROMOSSO DA
Creditore : SESTINO SECURITISATION S,R,L, -(Società Di Capitali)

Indirizzo: VIA MARIO CARUCCI N. 131 - 00100 ROMA (RM)

Codice Fiscale: 12642091008

Con Avvocato :**** Omissis **** codice Fiscale:**** Omissis **** domiciliato in Corso MAZZINI n. 156 - 60121 Ancona (AN)

CONTRO Debitore: **** Omissis ****, indirizzo Via C. COLOMBO n. 63 - 60022 CASTELFIDARDO(AN),

VALORE DELLA CONTROVERSA : EURO 370.949,07

Contributo unificato: EURO 278,00

Importo del precetto: EURO 370.949,07

NORMATIVA URBANISTICA

Il sottoscritto sono stato nell'ufficio tecnico del Comune di Castelfidardo, ho richiesto la concessione edilizia e il certificato di destinazione urbanistica in data 10/02/2023, successivamente non avendo ricevuto risposta ho proseguito scrivendo una email di richiesta dell'Accesso agli Atti amministrativi del 20/02/2023, protocollo n. 4221/2023 con la quale ho ricevuto una copia della concessione edilizia dei due fabbricati, foglio n.21 mappale n. 585, sub. 1-2-3-4-5-6 per il fabbricato numero uno e foglio 21 mappale n.447, sub. 4-5 per il secondo fabbricato.

- Concessione fabbricato destro n. 1032/1986 su sanatoria protocollo n. 19677

- Concessione fabbricato sinistro n. 90/1970 protocollo n. 10112

- Nulla osta per esecuzione lavori edili fabbricato sinistro

- Ufficio del Genio Civile di Ancona edilizia in zona sismica protocollo n. 23395 in data 11/02/1974, richiesta di ampliamento casa di civile abitazione.

Il piano regolatore vigente, approvato con D.G.R. e s.m.i., classifica l'immobile come area ad uso residenziale - nuclei di antica formazione;

Che l'immobile non è assoggettato dallo strumento urbanistico vigente in questo comune a discipline espressamente volte alla tutela delle caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche.

Che l'immobile interessato non è oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operativi e la trasformazione progettata non sia in contrasto con gli strumenti adottati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta regolare per la legge n.47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici, o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castelfidardo, a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso, sono emerse pratiche edilizie con concessione n° 1032/1986, e vecchia concessione edilizie n° 90/70 del 26/07/1971 richieste sanatoria e condono in data 14/10/1996, e rilasciate nulla osta, e conformità rispetto all'esistente. non risulta dichiarazione e certificazione 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.

Il certificato energetico "APE" dell'immobile verrà fatto dal sottoscritto ed allegato alla presente perizia. L'appartamento è stato edificato prima dell'entrata in vigore della norma che obbligava la certificazione degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.000,00

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli condominiali trascritti. Non ci sono spese straordinarie, escluso di sistemazione del distacco della soglia del pavimento del balcone, è tenuto ad eseguire le opere necessarie per impedire il

distacco e la caduta. Le spese di mano d'opera e materiale sono complessivamente di € 2000,00 che verranno sottratti dal valore dell'immobile.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via VIVALDI- Via B. Gigli ex 24 - n. 32, edificio n. 32, scala 1, piano piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento in epigrafe è confinante con il fabbricato di proprietà dei venditori, a nord con la proprietà condominiale del Sig. **** Omissis **** e salvi altri, a sud con il giardino del condominio, a Est confina con la strada comunale via B. Gigli. e ad Ovest (retro del fabbricato) con giardino condominiale.

Per quanto concerne l'area circostante, la corte comune di 332 mq. destinato al Catasto, alla sezione A, Foglio 21(Ex. 10)

particella 586, (già 447/c)b e 583,(già 447/c), 584(già 447/b), piccola corte, il diritto di passaggio pedonale, mappale 521 (già 521/a) destinato ad area urbana circa 70 mq, a allineamento con i muri di confine tra i due fabbricati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,00 mq	126,00 mq	1	126,00 mq	2,95 m	3° piano
Balcone scoperto n.2	23,00 mq	23,00 mq	0.25	5,75 mq	0,00 m	3° piano
Totale superficie convenzionale:				131,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				131,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona semi-centrale rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Castelfidardo; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, gas, telefono).

Appartamento in questione intestato al Sig. **** Omissis **** fino alla data 04/10/2010.

Situazione degli intestatari fino al giorno 04.10.2010 **** Omissis ****

All'esecutato la quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per successione non trascritta in morte di **** Omissis **** nato il 29/10/1933 a LORETO (AN) Codice fiscale **** Omissis **** deceduto il 04/10/2010.

Risulta trascritta in data 01/03/2022 ai nn. 4411/2861 accettazione tacita dell'eredità in morte di **** Omissis ****

Nato il 29/10/1933 a LORETO (AN) con Codice fiscale **** Omissis ****, da parte dell'erede Sig.ra **** Omissis **** nascente da atto Tribunale Di Ancona del 09/01/2018 il Tribunale di Ancona ha dichiarato l'avvenuta accettazione tacita da parte della moglie **** Omissis ****.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/1983 al 14/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 21, Part. 585, Sub. 5 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6 vani Superficie catastale 126 mq Rendita € 449,32 Piano 3
Dal 14/12/2006 al 21/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 21, Part. 585, Sub. 5 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6 vani Superficie catastale 126 mq Rendita € 449,32 Piano 3
Dal 22/06/2007 al 16/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 21, Part. 585, Sub. 5 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6 vani Superficie catastale 126 mq

		Rendita € 449,32 Piano 3
Dal 16/06/2021 al 16/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 21, Part. 585, Sub. 5 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6 vani Superficie catastale 126 mq Rendita € 449,32 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	21	585	5		A2	6	6 Vani	126 mq	449,32 €	3	

Corrispondenza catastale

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

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

Esiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e l'accatastato.

Con corte comune di mq.332.destinate al Catasto,

Foglio 21, particella n. 583(già 447/c di mq.9) corte comune

Foglio 21, particella 586(già 447/c di mq. 211), corte comune

Foglio 21, particella 521(già 521/a mq.70) Area Urbano.

Foglio 21(già 10), particella 584(già 447/b),

ai Venditori e loro aventi causa è stato riservato il passaggio, per mezzi e persone, perpetuo gratuito,

PRECISAZIONI

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castelfidardo si sono ricercate eventuali pratiche edilizie riguardanti l'immobile e successivamente richiesta di accesso ai documenti amministrativi del 20/02/2023 n. 4221/2023 Oggetto di pignoramento, ufficio tecnico di Comune Verificata la rispondenza alle norme di legge delle altezze,

ACCERTATA la rispondenza della sopraelevazione alle norme, dell'articolo 19 della legge 21-11-1962, n. 1684;
CONSTATATO che il progetto in esame è sufficientemente documentato con planimetria, piante, sezioni, prospetti, calcoli

delle strutture portanti sia in fondazione che in elevazione, disegni dei particolari esecutivi delle strutture portanti,

Che i carichi ed i coefficienti sismici introdotti nei calcoli sono quelli prescritti per le zone di II° categoria,

Rilasciata dal Comune la licenza di costruzione n.53/74 in data 08/05/1974, protocollo n. 6047, progetto Fabbricato ad uso residenziale nel Comune di Castelfidardo in Via Vivaldi - Via B. Gigli.

Certificazione UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI ANCONA PROTOCOLLO N. 23395 IL 11/02/1974.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. inoltre è stata verificata la congruenza, all'atto del pignoramento, tra l'esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Sanatoria concessione n. 1032/86, richiesta in data 14/10/1996, Il sig. **** Omissis **** residente in Castelfidardo ha chiesto, con domanda in data 29/12/'86, corredata dagli atti, documenti ed elaborati previsti dalle vigenti norme urbanistico-edilizie, la concessione edilizia in sanatoria relativa a modifiche estetiche, realizzazione di mansarda a piano 3° ad uso abitativo eseguita nel fabbricato sito in via B. Gigli (...) concede al sig. **** Omissis **** l'autorizzazione per le opere abusive di cui sopra ubicato in territorio di questo Comune in via B. Gigli distinto al catasto come segue: sez. A, foglio 21, particella n. 447 .

PATTI

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono, non risultano contratti di locazione in essere.

- Non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge;
- Non vi sono domande giudiziali.
- Vi sono spese di sistemazione di manutenzione (soglia e intonaco balconi di €2000,00).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile ad oggi disabitato e in stato di abbandono; non risultano contratti di locazione in essere.

Esiste l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a metano e radiatore in alluminio.

La caldaia di marca Ariston CLAS 24 FF, non è presente il libretto.

Le condizioni di conservazione e manutenzione, con finitura dell'immobile sono discrete.

Esiste l'impianto idrico-sanitario.

Esiste l'impianto elettrico.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dalla corte condominiale (retro del lato sud del fabbricato), il vano delle scale e ingresso.

La corte condominiale foglio 21 particella 586 (già 521/c di mq 211)- 521 (già 521/a di mq 70) - 583 (già 447/c

di 9 mq).

Ai venditori a loro aventi causa è stato riservato il passaggio, per mezzi e persone, perpetuo e gratuito, sulla piccola corte di 220 mq destinata alla sez. A, foglio 21, particella 586 (già 521/c) - 583 (già 447/c).

A favore degli acquirenti a loro aventi causa, è stato costituito il diritto di passaggio, perpetuo e gratuito, esclusivamente pedonale, sulla piccola corte di mq 12 destinata a mappale 584 (già 447/d).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù che gravino sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento ad uso abitativo ubicato in zona semicentrale del Comune di Castelfidardo, zona servita di mezzi pubblici nel raggio di circa 200 mt. L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al primo piano di un fabbricato costruito negli anni 1985/1986.

Detto fabbricato si articola su 4 piani fuori da terra con mansarda sotto tetto abitabile. Il piano terra comprende due garage.

Gli ingressi degli appartamenti e degli accessori sono ubicati sul vano scale condominiale. Non esiste ascensore condominiale.

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto della presente procedura, venne edificato a cavallo degli anni 1985/1986 con struttura intelaiata in c.a., solai in laterocemento, copertura a tetto a due falde in c.a. fondazioni superficiali su plinti e su pali di diametro 40 cm, tamponamenti a doppia parete con interposto isolante, finitura a intonaco civile. La parte esterna intonacata e tinteggiata a due colori diversi, beige e marrone chiaro, parapetti dei balconi in ringhiere di ferro e vetro, grondaie discendenti in rame, serrandine in pvc alle finestre, finestre in legno con vetro semplice, porte in legno, il portone di ingresso condominiale è con telaio in alluminio anodizzato e vetrato; Infissi delle scale con telaio in legno e vetro, le scale condominiali in c.a. con finiture in marmo, ringhiera di ferro con scorrimento di legno, le pareti sono tinteggiate. Porte in legno e pavimento in mattonelle e parquet.

L'impianto idrico, elettrico 220 v, del tipo sottotraccia con cavi sfilabili, riscaldamento autonomo con caldaia murale in marca Ariston e radiatori in alluminio.

Impianto TV, telefono, manto di copertura in tegole marsigliesi. Altezza utile interna dell'appartamento è 2,95 m.

La corte condominiale è composta da parte pavimentata in asfalto.

L'area di parcheggio esterna comprende posti macchina scoperti ma non assegnati singolarmente.

L'appartamento pignorato è costituito da ingresso, cucina, soggiorno due camere, una cameretta, corridoio, disimpegno, due bagni, due balconi. Le pareti divisorie sono in laterizio in foglio intonacate a civile e tinteggiate, i pavimenti ed i rivestimenti sono in parquet e ceramica (il rivestimento della cucina è alto 1,50 e quello del bagno 1,70), le porte interne sono in legno tamburato e parzialmente vetrate; il bagno è attrezzato con lavabo, vaso, bidet e vasca.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/2010 al 12/07/2023	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ancona	09/01/2018		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trascritto a Ancona	13/07/2022	17881	11728
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO GIUDIZIARIO	13/07/2022		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Verbale di pignoramento

Ciò premesso, Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario, addetto all'Ufficio N.E.R. presso la Corte di Appello di Ancona, aderendo alla richiesta di pignoramento che precede, munito del titolo esecutivo e del precetto di cui in premessa

ho pignorato

gli immobili sopra descritti, con le pertinenze ed i frutti relativi, ed a tal fine ho fatto formale ingiunzione, ai sensi dell'art. 492, primo comma, c.p.c., alla Sig.ra **** Omissis ****, nata ad Ancona, il 29/01/1936 e residente in Castelfidardo (AN), in Via C. Colombo n. 63, di astenersi da qualsiasi atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito della Sestino Securitisation S.r.l., per cui si procede, agli immobili sopra descritti, le adiacenze, le pertinenze, le accessioni, azioni, ragioni, usi, diritti, servitù, ragioni condominiali, corti, frutti di esse ed altresì

ho invitato

la medesima, ex. art.492 secondo comma c.p.c, ad effettuare presso la Cancelleria dell'intestato Tribunale di Ancona, Giudice dell'Esecuzione, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei Comuni del circondario di detto Tribunale, avvertendola che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni alla stessa dirette verranno effettuate presso la Cancelleria di detto Tribunale,

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di pignoramento, e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere, per la cancellazione dell' ipoteca giudiziale la tasse viene calcolata, totale: € 299,00

da cui imposta ipotecaria €200,00 e imposta di bollo € 59,00 e imposta di bollo € 40,00

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizione

Verbale di pignoramento di immobili

Trascritto ad Ancona il 13/07/2022

Registro generale n. 17881

Registro particolare n. 11728

Sezione Urbana Foglio 21 particella 585 Subalterno 3 Categoria A2 CLASSE 6, Consistenza 6 vani via ANTONIO VIVALDI - VIA B. GIGLI, N.32 Comune di CASTELFIDARDO (AN),

Quota: 1/2

A favore di SESTINO SECURITISATION S.R.L.

sede ROMA (RM) Codice fiscale: 12642091008, Relativamente all' unità negoziale n. 1

per diritto di proprietà per la quota 1/2

Contro: sig.ra **** Omissis **** Nata a ANCONA (AN) IL 29/01/1936, Codice fiscale **** Omissis ****

Per diritto di P proprietà per la quota di 1/2

ISCRIZIONE:

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritto ad Ancona

Ruolo Generale Delle Espropriazioni immobiliari causa di 610001,

PROMOSSO DA

Creditore : SESTINO SECURITISATION S.R.L. -(Società Di Capitali)

Indirizzo: VIA MARIO CARUCCI N. 131 - 00100 ROMA (RM)

Codice Fiscale: 12642091008

Con Avvocato : **** Omissis **** codice Fiscale: **** Omissis **** domiciliato in Corso MAZZINI n. 156 - 60121 Ancona (AN)

CONTRO Debitore: **** Omissis ****, indirizzo Via C. COLOMBO n. 63 - 60022 CASTELFIDARDO(AN),

VALORE DELLA CONTROVERSIA : EURO 370.949,07

Contributo unificato: EURO 278,00

Importo del precetto: EURO 370.949,07

Il sottoscritto sono stato nell'ufficio tecnico del Comune di Castelfidardo, ho richiesto la concessione edilizia e il certificato di destinazione urbanistica in data 10/02/2023, successivamente non avendo ricevuto risposta ho proseguito scrivendo una email di richiesta dell'Accesso agli Atti amministrativi del 20/02/2023, protocollo n. 4221/2023 con la quale ho ricevuto una copia della concessione edilizia dei due fabbricati, foglio n.21 mappale n. 585, sub. 1-2-3-4-5-6 per il fabbricato numero uno e foglio 21 mappale n.447, sub. 4-5 per il secondo fabbricato.

- Concessione fabbricato destro n. 1032/1986 su sanatoria protocollo n. 19677
- Concessione fabbricato sinistro n. 90/1970 protocollo n. 10112
- Nulla osta per esecuzione lavori edili fabbricato sinistro
- Ufficio del Genio Civile di Ancona edilizia in zona sismica protocollo n. 23395 in data 11/02/1974, richiesta di ampliamento casa di civile abitazione.

Il piano regolatore vigente, approvato con D.G.R. e s.m.i., classifica l'immobile come area ad uso residenziale - nuclei di antica formazione;

Che l'immobile non è assoggettato dallo strumento urbanistico vigente in questo comune a discipline espressamente volte alla tutela delle caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche.

Che l'immobile interessato non è oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonchè di programmazione, immediatamente operativi e la trasformazione progettata non sia in contrasto con gli strumenti adottati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta regolare per la legge n.47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici, o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

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.

Il certificato energetico "APE" dell'immobile verrà fatto dal sottoscritto ed allegato alla presente perizia.
L'appartamento è stato edificato prima dell'entrata in vigore della norma che obbligava la certificazione degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.000,00

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli condominiali trascritti. Non ci sono spese straordinarie, escluso di sistemazione del distacco della soglia del pavimento del balcone, è tenuto ad eseguire le opere necessarie per impedire il distacco e la caduta. Le spese di mano d'opera e materiale sono complessivamente di € 2000,00 che verranno sottratti dal valore dell'immobile.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Mansarda ubicata a Castelfidardo (AN) - Via VIVALDI- Via B. Gigli ex 24 - n. 32, edificio n. 32, scala 1, interno 1, piano piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

CONFINI

L'appartamento in epigrafe è confinante con il fabbricato di proprietà dei venditori, a nord con la proprietà condominiale del Sig. **** Omissis **** e salvi altri, a sud con il giardino del condominio, a Est confina con la strada comunale via B. Gigli. e ad Ovest (retro del fabbricato) con giardino condominiale.

Per quanto concerne l'area circostante, la corte comune di 332 mq. destinato al Catasto, alla sezione A, Foglio 21(Ex. 10)

particella 586, (già 447/c)b e 583,(già 447/c), 584(già 447/b), piccola corte, il diritto di passaggio pedonale, mappale 521 (già 521/a) destinato ad area urbana circa 70 mq, a allineamento con i muri di confine tra i due fabbricati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Soffitta	112,00 mq	123,00 mq	0.33	40,59 mq	3,40 m	4° piano
Totale superficie convenzionale:				40,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,59 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona semi-centrale rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Castelfidardo; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, gas, telefono).

La mansarda in questione intestata al Sig. **** Omissis **** fino alla data 04/10/2010.

Situazione degli intestatari fino al giorno 04.10.2010 **** Omissis ****

All'esecutato la quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per successione non trascritta in morte di **** Omissis **** nato il 29/10/1933 a LORETO (AN) Codice fiscale **** Omissis **** deceduto il 04/10/2010.

Risulta trascritta in data 01/03/2022 ai nn. 4411/2861 accettazione tacita dell'eredità in morte di **** Omissis ****

Nato il 29/10/1933 a LORETO (AN) con Codice fiscale **** Omissis ****, da parte dell'erede Sig.ra **** Omissis **** nascente da atto Tribunale Di Ancona del 09/01/2018 il Tribunale di Ancona ha dichiarato l'avvenuta accettazione tacita da parte della moglie **** Omissis ****.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/1983 al 14/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 21, Part. 585, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 123 mq Rendita € 258,23 Piano 4
Dal 14/12/2006 al 21/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 21, Part. 585, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 123 mq Rendita € 258,23 Piano 4
Dal 22/06/2007 al 16/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 21, Part. 585, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 123 mq Rendita € 258,23 Piano 4
Dal 16/06/2021 al 16/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 21, Part. 585, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 123 mq Rendita € 258,23 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	21	585	6		A2	4	5 Vani	123 mq	258,23 €	4	

Corrispondenza catastale

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

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

Esiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e l'accatastato.
Con corte comune di mq.332.destinate al Catasto,
Foglio 21, particella n. 583(già 447/c di mq.9) corte comune
Foglio 21, particella 586(già 447/c di mq. 211), corte comune
Foglio 21, particella 521(già 521/a mq.70) Area Urbano.
Foglio 21(già 10), particella 584(già 447/b),

ai Venditori e loro aventi causa è stato riservato il passaggio, per mezzi e persone, perpetuo gratuito,

PRECISAZIONI

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castelfidardo si sono ricercate eventuali pratiche edilizie riguardanti l'immobile e successivamente richiesta di accesso ai documenti amministrativi del 20/02/2023 n. 4221/2023
Oggetto di pignoramento, ufficio tecnico di Comune Verificata la rispondenza alle norme di legge delle altezze,

ACCERTATA la rispondenza della sopraelevazione alle norme, dell'articolo 19 della legge 21-11-1962, n. 1684;
CONSTATATO che il progetto in esame è sufficientemente documentato con planimetria, piante, sezioni, prospetti, calcoli
delle strutture portanti sia in fondazione che in elevazione, disegni dei particolari esecutivi delle strutture portanti,
Che i carichi ed i coefficienti sismici introdotti nei calcoli sono quelli prescritti per le zone di II° categoria,

Rilasciata dal Comune la licenza di costruzione n.53/74 in data 08/05/1974, protocollo n. 6047, progetto Fabbricato ad uso residenziale nel Comune di Castelfidardo in Via Vivaldi - Via B. Gigli.

Certificazione UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI ANCONA PROTOCOLLO N. 23395 IL 11/02/1974.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. inoltre è stata verificata la congruenza, all'atto del pignoramento, tra l'esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Sanatoria concessione n. 1032/86, richiesta in data 14/10/1996, Il sig. **** Omissis **** residente in Castelfidardo ha chiesto, con domanda in data 29/12/'86, corredata dagli atti, documenti ed elaborati previsti dalle vigenti norme urbanistico-edilizie, la concessione edilizia in sanatoria relativa a modifiche estetiche, realizzazione di mansarda a piano 4° ad uso abitativo eseguita nel fabbricato sito in via B. Gigli (...) concede al sig. **** Omissis **** l'autorizzazione per le opere abusive di cui sopra ubicato in territorio di questo Comune in via B. Gigli distinto al catasto come segue: sez. A, foglio 21, particella n. 447 .

PATTI

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono, non risultano contratti di locazione in essere.

- Non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge;
- Non vi sono domande giudiziali.

- Immobile allo stato grezzo, lavori da completare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile ad oggi disabitato e in stato di abbandono; non risultano contratti di locazione in essere.

Le condizioni di conservazione e manutenzione, con finitura dell'immobile sono allo stato grezzo, l'immobile deve essere completato.

Esiste predisposizione per l'impianto idrico-sanitario.

Esiste l'impianto elettrico.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dalla corte condominiale (retro del lato sud del fabbricato), il vano delle scale e ingresso.

La corte condominiale foglio 21 particella 586 (già 521/c di mq 211) - 521 (già 521/a di mq 70) - 583 (già 447/c di 9 mq).

Ai venditori a loro aventi causa è stato riservato il passaggio, per mezzi e persone, perpetuo e gratuito, sulla piccola corte di 220 mq destinata alla sez. A, foglio 21, particella 586 (già 521/c) - 583 (già 447/c).

A favore degli acquirenti a loro aventi causa, è stato costituito il diritto di passaggio, perpetuo e gratuito, esclusivamente pedonale, sulla piccola corte di mq 12 destinata a mappale 584 (già 447/d).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù che gravino sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di mansarda abitabile ad uso residenziale ubicata in zona semicentrale del Comune di Castelfidardo, zona servita di mezzi pubblici nel raggio di circa 200 mt. La mansarda oggetto di pignoramento è ubicata al quarto piano di un fabbricato costruito negli anni 1985/1986.

Detto fabbricato si articola su 4 piani fuori da terra con mansarda sotto tetto abitabile. Il piano terra comprende due garage.

Gli ingressi degli appartamenti e degli accessori sono ubicati sul vano scale condominiale. Non esiste ascensore condominiale.

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto della presente procedura, venne edificato a cavallo degli anni 1985/1986 con struttura intelaiata in c.a., solai in laterocemento, copertura a tetto a due falde in c.a. fondazioni superficiali su plinti e su pali di diametro 40 cm, tamponamenti a doppia parete con interposto isolante. La parte esterna intonacata e tinteggiata a due colori diversi, beige e marrone chiaro, grondaie discendenti in rame (spostate di circa 1 mt con conseguente richiesta di condono da parte del Comune di Castelfidardo), finestre in legno con vetro semplice, porte in legno, il portone di ingresso condominiale è con telaio in alluminio anodizzato e vetrato; Infissi delle scale con telaio in legno e vetro, le scale condominiali in c.a.

cono finiture in marmo, ringhiera di ferro con scorrimento di legno, le pareti sono tinteggiate. Pavimenti e pareti interne allo stato grezzo senza intonaco e mattonelle.

L'impianto idrico, elettrico 220 v, del tipo sottotraccia con cavi sfilabili, mancano l'impianto di riscaldamento e i radiatori.

Impianto TV, telefono, manto di copertura in tegole marsigliesi. Altezza utile interna della mansarda è 3,40 m (colmo).

La corte condominiale è composta da parte pavimentata in asfalto.

L'area di parcheggio esterna comprende posti macchina scoperti ma non assegnati singolarmente.

La mansarda pignorata è costituita da cucina, soggiorno, una camera, disimpegno e un bagno. Le pareti divisorie sono in laterizio in foglio non intonacate, mancano i pavimenti ed i rivestimenti in tutto l'immobile tranne che nel bagno in cui due pareti sono rivestite in ceramica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/2010 al 12/07/2023	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ancona	09/01/2018		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trascritto a Ancona	13/07/2022	17881	11728
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO GIUDIZIARIO	13/07/2022		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Verbale di pignoramento

Ciò premesso, Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario, addetto all'Ufficio N.E.R. presso la Corte di Appello di Ancona, aderendo alla richiesta di pignoramento che precede, munito del titolo esecutivo e del precetto di cui in premessa

ho pignorato

gli immobili sopra descritti, con le pertinenze ed i frutti relativi, ed a tal fine ho fatto formale ingiunzione, ai sensi dell'art. 492, primo comma, c.p.c., alla Sig.ra **** Omissis ****, nata ad Ancona, il 29/01/1936 e residente in Castelfidardo (AN), in Via C. Colombo n. 63, di astenersi da qualsiasi atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito della Sestino Securitisation S.r.l., per cui si procede, agli immobili sopra descritti, le adiacenze, le pertinenze, le accessioni, azioni, ragioni, usi, diritti, servitù, ragioni condominiali, corti, frutti di esse ed altresì

ho invitato

la medesima, ex art.492 secondo comma c.p.c, ad effettuare presso la Cancelleria dell'intestato Tribunale di Ancona, Giudice dell'Esecuzione, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei Comuni del circondario di detto Tribunale, avvertendola che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni alla stessa dirette verranno effettuate presso la Cancelleria di detto Tribunale,

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura,

consiste nella cancellazione di pignoramento, e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere, per la cancellazione dell' ipoteca giudiziale la tasse viene calcolata, totale: € 299,00

da cui imposta ipotecaria €200,00 e imposta di bollo € 59,00 tassa ipotecaria € 40,00

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizione

Verbale di pignoramento di immobili

Trascritto ad Ancona il 13/07/2022

Registro generale n. 17881

Registro particolare n. 11728

Sezione Urbana Foglio 21 particella 585 Subalterno 3 Categoria A2 CLASSE 6, Consistenza 6 vani via ANTONIO VIVALDI - VIA B. GIGLI, N.32 Comune di CASTELFIDARDO (AN),

Quota: 1/2

A favore di SESTINO SECURITISATION S.R.L.

sede ROMA (RM)Codice fiscale: 12642091008, Relativamente all' unità negoziale n. 1

per diritto di proprietà per la quota 1/2

Contro: sig.ra **** Omissis **** Nata a ANCONA (AN) IL 29/01/1936, Codice fiscale **** Omissis ****
Per diritto di P proprietà per la quota di 1/2

ISCRIZIONE:

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritto ad Ancona

Ruolo Generale Delle Espropriazioni immobiliari causa di 610001,

PROMOSSO DA

Creditore : SESTINO SECURITISATION S,R,L, -(Società Di Capitali)

Indirizzo: VIA MARIO CARUCCI N. 131 - 00100 ROMA (RM)

Codice Fiscale: 12642091008

Con Avvocato : **** Omissis **** codice Fiscale: **** Omissis **** domiciliato in Corso MAZZINI n. 156 - 60121 Ancona (AN)

CONTRO Debitore: **** Omissis ****, indirizzo Via C. COLOMBO n. 63 - 60022 CASTELFIDARDO(AN),

VALORE DELLA CONTROVERSIA : EURO 370.949,07

Contributo unificato: EURO 278,00

Importo del precetto: EURO 370.949,07

NORMATIVA URBANISTICA

Il sottoscritto sono stato nell'ufficio tecnico del Comune di Castelfidardo, ho richiesto la concessione edilizia e il certificato di destinazione urbanistica in data 10/02/2023, successivamente non avendo ricevuto risposta ho proseguito scrivendo una email di richiesta dell'Accesso agli Atti amministrativi del 20/02/2023, protocollo n. 4221/2023 con la quale ho ricevuto una copia della concessione edilizia dei due fabbricati, foglio n.21 mappale n. 585, sub. 1-2-3-4-5-6 per il fabbricato numero uno e foglio 21 mappale n.447, sub. 4-5 per il secondo fabbricato.

- Concessione fabbricato destro n. 1032/1986 su sanatoria protocollo n. 19677
- Concessione fabbricato sinistro n. 90/1970 protocollo n. 10112
- Nulla osta per esecuzione lavori edili fabbricato sinistro
- Ufficio del Genio Civile di Ancona edilizia in zona sismica protocollo n. 23395 in data 11/02/1974, richiesta di ampliamento casa di civile abitazione.

Il piano regolatore vigente, approvato con D.G.R. e s.m.i., classifica l'immobile come area ad uso residenziale - nuclei di antica formazione;

Che l'immobile non è assoggettato dallo strumento urbanistico vigente in questo comune a discipline espressamente volte alla tutela delle caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche.

Che l'immobile interessato non è oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operativi e la trasformazione progettata non sia in contrasto con gli strumenti adottati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta regolare per la legge n.47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici, o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

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.

Il certificato energetico "APE" dell'immobile verrà fatto dal sottoscritto ed allegato alla presente perizia. L'appartamento è stato edificato prima dell'entrata in vigore della norma che obbligava la certificazione degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli condominiali trascritti. Il progetto è da completare, poiché attualmente si presenta allo stato grezzo.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Mansarda ubicata a Castelfidardo (AN) - Via VIVALDI- Via B. Gigli ex 24 - n. 32, edificio n. 32, scala 1, interno 1, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

La mansarda in epigrafe è confinante con il fabbricato di proprietà dei venditori, a nord con la proprietà condominiale del Sig. **** Omissis **** e salvi altri, a sud con il giardino del condominio, a Est confina con la strada comunale via B. Gigli. e ad Ovest (retro del fabbricato) con giardino condominiale.

Per quanto concerne l'area circostante, la corte comune di 332 mq. destinato al Catasto, alla sezione A, Foglio 21(Ex. 10)

particella 586, (già 447/c)b e 583,(già 447/c), 584(già 447/b), piccola corte, il diritto di passaggio pedonale, mappale 521 (già 521/a) destinato ad area urbana circa 70 mq, a allineamento con i muri di confine tra i due fabbricati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Soffitta	144,00 mq	169,00 mq	0.33	55,77 mq	2,90 m	4
Totale superficie convenzionale:				55,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

della città
di Castelfidardo; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, gas, telefono).
La mansarda in questione intestata al Sig. **** Omissis **** fino alla data 04/10/2010.

Situazione degli intestatari fino al giorno 04.10.2010 **** Omissis ****

All'esecutato la quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per
successione non trascritta in morte di **** Omissis **** nato

Risulta trascritta in data 01/03/2022 ai nn. 4411/2861 accettazione tacita dell'eredità in morte di

Nato il 29/10/1933 a LORETO (AN) con Codice fiscale

nascente da atto Tribunale Di Ancona del 09/01/2018 il Tribunale di Ancona ha dichiarato
l'avvenuta

accettazione tacita da parte della moglie **** Omissis ****.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/1983 al 14/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 21, Part. 447, Sub. 5 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 vani Superficie catastale 169 mq Rendita € 524,20 Piano 4
Dal 14/12/2006 al 21/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 21, Part. 447, Sub. 5 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 vani Superficie catastale 169 mq Rendita € 524,20 Piano 4
Dal 22/06/2007 al 16/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 21, Part. 447, Sub. 5 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 vani Superficie catastale 169 mq Rendita € 524,20 Piano 4
Dal 16/06/2021 al 16/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 21, Part. 447, Sub. 5 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 vani Superficie catastale 169 mq Rendita € 524,20 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	21	447	5		A2	6	7 Vani	169 mq	524,2 €	4	

Corrispondenza catastale

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

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

Esiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e l'accatastato.

Con corte comune di mq.332.destinate al Catasto,

Foglio 21, particella 521(già 521/a mq.70) Area Urbano.

Foglio 21(già 10), particella 584(già 447/b),

ai Venditori e loro aventi causa è stato riservato il passaggio, per mezzi e persone, perpetuo gratuito,

PRECISAZIONI

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castelfidardo si sono ricercate eventuali pratiche edilizie riguardanti l'immobile e successivamente richiesta di accesso ai documenti amministrativi del 20/02/2023 n. 4221/2023 Oggetto di pignoramento, ufficio tecnico di Comune Verificata la rispondenza alle norme di legge delle altezze,

ACCERTATA la rispondenza della sopraelevazione alle norme, dell'articolo 19 della legge 21-11-1962, n. 1684;

CONSTATATO che il progetto in esame è sufficientemente documentato con planimetria, piante, sezioni, prospetti, calcoli

delle strutture portanti sia in fondazione che in elevazione, disegni dei particolari esecutivi delle strutture portanti,

Che i carichi ed i coefficienti sismici introdotti nei calcoli sono quelli prescritti per le zone di II° categoria,

Foglio 10 particella 447/a un locale sottotetto sinistro mansarda foglio 10 particella 447 sub 5 piano 4 ex categoria C2 mq 151 , ex classe 2.

NULLA OSTA per esecuzione lavori 26/07/1971, fine lavori 06/05/1974

Nuovo catasto edilizio 447 (sub 4 e sub 5) ex A/2 e C/2.

Pratica di costruzione 90/70.

Certificazione UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI ANCONA PROTOCOLLO N. 23395 IL 11/02/1974.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. inoltre è stata verificata la congruenza, all'atto del pignoramento, tra l'esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Sanatoria concessione n. 1032/86, richiesta in data 14/10/1996, Il sig. **** Omissis **** residente in Castelfidardo ha chiesto, con domanda in data 29/12/'86, corredata dagli atti, documenti ed elaborati previsti

dalle vigenti norme urbanistico-edilizie, la concessione edilizia in sanatoria relativa a modifiche estetiche, realizzazione di mansarda a piano 3° ad uso abitativo eseguita nel fabbricato sito in via B. Gigli (....) concede al sig. **** Omissis **** l'autorizzazione per le opere abusive di cui sopra ubicato in territorio di questo Comune in via B. Gigli distinto al catasto come segue: sez. A, foglio 21, particella n. 447 .

PATTI

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono, non risultano contratti di locazione in essere.

- Non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge;
- Non vi sono domande giudiziali.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile ad oggi disabitato e in stato di abbandono; non risultano contratti di locazione in essere.

Esiste l'impianto di riscaldamento autonomo con radiatore in alluminio.

Le condizioni di conservazione e manutenzione, con finitura dell'immobile sono allo stato grezzo, l'immobile deve essere completato.

Esiste l'impianto idrico-sanitario.

Esiste l'impianto elettrico.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dalla corte condominiale (retro del lato sud del fabbricato), il vano delle scale e ingresso.

La corte condominiale foglio 21 particella 521 (già 521/a di mq 70) - 583 (già 447/c di 9 mq).

Ai venditori a loro aventi causa è stato riservato il passaggio, per mezzi e persone, perpetuo e gratuito, sulla piccola corte di 220 mq destinata alla sez. A, foglio 21, particella 586 (già 521/c) - 583 (già 447/c).

A favore degli acquirenti a loro aventi causa, è stato costituito il diritto di passaggio, perpetuo e gratuito, esclusivamente pedonale, sulla piccola corte di mq 12 destinata a mappale 584 (già 447/d).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù che gravino sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di mansarda abitabile ad uso residenziale ubicata in zona semicentrale del Comune di Castelfidardo, zona servita di mezzi pubblici nel raggio di circa 200 mt. La mansarda oggetto di pignoramento è ubicata al quarto piano di un fabbricato costruito nel 1971.

Detto fabbricato si articola su 4 piani fuori da terra con mansarda sotto tetto abitabile.

Gli ingressi degli appartamenti e degli accessori sono ubicati sul vano scale condominiale. Non esiste ascensore condominiale.

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto della presente procedura, venne edificato con struttura intelaiata in c.a., solai in laterocemento, copertura a tetto a due falde in c.a. fondazioni pali trivellati di diametro 40 cm, tamponamenti a doppia parete con interposto

isolante. La parte esterna intonacata e tinteggiata a due colori diversi, beige e marrone chiaro, grondaie discendenti in rame (spostate di circa 1 mt con conseguente richiesta di condono da parte del Comune di Castelfidardo), finestre in legno con vetro semplice, porte in legno, il portone di ingresso condominiale è con telaio in alluminio anodizzato e vetrato; Infissi delle scale con telaio in legno e vetro, le scale condominiali in c.a. cono finiture in marmo, ringhiera di ferro con scorrimento di legno, le pareti sono tinteggiate. Pavimenti e pareti interne allo stato grezzo senza intonaco e mattonelle.

sono presenti L'impianto idrico, elettrico 220 v, del tipo sottotraccia con cavi sfilabili, impianto di riscaldamento e i radiatori.

Impianto TV, telefono, manto di copertura in tegole marsigliesi. Altezza utile interna della mansarda è 2,90 m (colmo).

La corte condominiale è composta da parte pavimentata in asfalto.

L'area di parcheggio esterna comprende posti macchina scoperti ma non assegnati singolarmente.

La mansarda pignorata è costituita da cucina, soggiorno, una camera, disimpegno e un bagno. Le pareti divisorie sono in laterizio in foglio non intonacate, mancano i pavimenti ed i rivestimenti in tutto l'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/2010 al 12/07/2023	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ancona	09/01/2018		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trascritto a Ancona	13/07/2022	17881	11728
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Verbale di pignoramento

Ciò premesso, Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario, addetto all'Ufficio N.E.R. presso la Corte di Appello di Ancona, aderendo alla richiesta di pignoramento che precede, munito del titolo esecutivo e del precetto di cui in premessa

ho pignorato

gli immobili sopra descritti, con le pertinenze ed i frutti relativi, ed a tal fine ho fatto formale ingiunzione, ai sensi dell'art. 492, primo comma, c.p.c., alla Sig.ra **** Omissis ****, nata ad Ancona, il 29/01/1936 e residente in Castelfidardo (AN), in Via C. Colombo n. 63, di astenersi da qualsiasi atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito della Sestino Securitisation S.r.l., per cui si procede, agli immobili sopra descritti, le adiacenze, le pertinenze, le accessioni, azioni, ragioni, usi, diritti, servitù, ragioni condominiali, corti, frutti di esse ed altresì

ho invitato

la medesima, ex. art.492 secondo comma c.p.c, ad effettuare presso la Cancelleria dell'intestato Tribunale di Ancona, Giudice dell'Esecuzione, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei Comuni del circondario di detto Tribunale, avvertendola che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni alla stessa dirette verranno effettuate presso la Cancelleria di detto Tribunale,

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura,

consiste nella cancellazione di pignoramento, e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere, per la cancellazione dell' ipoteca giudiziale la tasse viene calcolata, totale: € 299,00 da cui imposta ipotecaria €200,00 e imposta di bollo € 59,00 tassa ipotecaria € 40,00

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizione

Verbale di pignoramento di immobili

Trascritto ad Ancona il 13/07/2022

Registro generale n. 17881

Registro particolare n. 11728

Sezione Urbana Foglio 21 particella 585 Subalterno 3 Categoria A2 CLASSE 6, Consistenza 6 vani via ANTONIO VIVALDI - VIA B. GIGLI, N.32 Comune di CASTELFIDARDO (AN),

Quota: 1/2

A favore di SESTINO SECURITISATION S.R.L.

sede ROMA (RM) Codice fiscale: 12642091008, Relativamente all' unità negoziale n. 1

per diritto di proprietà per la quota 1/2

Contro: sig.ra **** Omissis **** Nata a ANCONA (AN) IL 29/01/1936, Codice fiscale **** Omissis ****

Per diritto di P proprietà per la quota di 1/2

ISCRIZIONE:

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritto ad Ancona

Ruolo Generale Delle Espropriazioni immobiliari causa di 610001,

PROMOSSO DA

Creditore : SESTINO SECURITISATION S,R,L, -(Società Di Capitali)

Indirizzo: VIA MARIO CARUCCI N. 131 - 00100 ROMA (RM)

Codice Fiscale: 12642091008

Con Avvocato : **** Omissis **** codice Fiscale: **** Omissis **** domiciliato in Corso MAZZINI n. 156 - 60121

Ancona (AN)

CONTRO Debitore: **** Omissis ****, indirizzo Via C. COLOMBO n. 63 - 60022 CASTELFIDARDO(AN),

VALORE DELLA CONTROVERSIA : EURO 370.949,07

Contributo unificato: EURO 278,00

Importo del precetto: EURO 370.949,07

NORMATIVA URBANISTICA

Il sottoscritto sono stato nell'ufficio tecnico del Comune di Castelfidardo, ho richiesto la concessione edilizia e il certificato di destinazione urbanistica in data 10/02/2023, successivamente non avendo ricevuto risposta ho proseguito scrivendo una email di richiesta dell'Accesso agli Atti amministrativi del 20/02/2023, protocollo n. 4221/2023 con la quale ho ricevuto una copia della concessione edilizia dei due fabbricati, foglio n.21 mappale n. 585, sub. 1-2-3-4-5-6 per il fabbricato numero uno e foglio 21 mappale n.447, sub. 4-5 per il secondo fabbricato.

- Concessione fabbricato destro n. 1032/1986 su sanatoria protocollo n. 19677

- Concessione fabbricato sinistro n. 90/1970 protocollo n. 10112

- Nulla osta per esecuzione lavori edili fabbricato sinistro

- Ufficio del Genio Civile di Ancona edilizia in zona sismica protocollo n. 23395 in data 11/02/1974, richiesta di ampliamento casa di civile abitazione.

Il piano regolatore vigente, approvato con D.G.R. e s.m.i., classifica l'immobile come area ad uso residenziale - nuclei di antica formazione;

Che l'immobile non è assoggettato dallo strumento urbanistico vigente in questo comune a discipline

espressamente volte alla tutela delle caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche.

Che l'immobile interessato non è oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operativi e la trasformazione progettata non sia in contrasto con gli strumenti adottati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta regolare per la legge n.47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici, o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta grezzo in fase di costruzione, non agibile attualmente.

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.

Il certificato energetico "APE" dell'immobile verrà fatto dal sottoscritto ed allegato alla presente perizia. L'appartamento è stato edificato prima dell'entrata in vigore della norma che obbligava la certificazione degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli condominiali trascritti.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via VIVALDI- Via B. Gigli ex 24 - n. 32, edificio n. 32, scala 1, interno 1, piano piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento in epigrafe è confinante con il fabbricato di proprietà dei venditori, a nord con la proprietà condominiale del Sig. [REDACTED] e salvi altri, a sud con il giardino del condominio, a Est confina con la strada comunale via B. Gigli. e ad Ovest (retro del fabbricato) con giardino condominiale.

Per quanto concerne l'area circostante, la corte comune di 332 mq. destinato al Catasto, alla sezione A, Foglio 21(Ex. 10)

particella 586, (già 447/c)b e 583,(già 447/c), 584(già 447/b), piccola corte, il diritto di passaggio pedonale, mappale 521 (già 521/a) destinato ad area urbana circa 70 mq, a allineamento con i muri di confine tra i due fabbricati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	142,00 mq	162,00 mq	1	162,00 mq	3,00 m	3°

Balcone scoperto n.4	23,00 mq	23,00 mq	0,25	5,75 mq	0,00 m	3° piano
Totale superficie convenzionale:				167,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				167,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona semi-centrale rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Castelfidardo; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, gas, telefono).

Appartamento in questione intestato al Sig. **** Omissis **** fino alla data 04/10/2010.

Situazione degli intestatari fino al giorno 04.10.2010 **** Omissis ****

All'esecutato la quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per successione non trascritta in morte di **** Omissis **** nato il 29/10/1933 a LORETO (AN) Codice fiscale **** Omissis **** deceduto il 04/10/2010.

Risulta trascritta in data 01/03/2022 ai nn. 4411/2861 accettazione tacita dell'eredità in morte di **** Omissis ****

Nato il 29/10/1933 a LORETO (AN) con Codice fiscale **** Omissis ****, da parte dell'erede Sig.ra **** Omissis **** nascente da atto Tribunale Di Ancona del 09/01/2018 il Tribunale di Ancona ha dichiarato l'avvenuta accettazione tacita da parte della moglie **** Omissis ****.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/1983 al 14/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 21, Part. 447, Sub. 4 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 162 mq Rendita € 636,53 Piano 3
Dal 14/12/2006 al 21/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 21, Part. 447, Sub. 4 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 162 mq Rendita € 636,53 Piano 3
Dal 22/06/2007 al 16/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 21, Part. 447, Sub. 4 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 162 mq Rendita € 636,53 Piano 3
Dal 16/06/2021 al 16/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 21, Part. 447, Sub. 4 Categoria A2

		Cl.6, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 162 mq Rendita € 636,53 Piano 3
--	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	21	447	4		A2	6	8,5 Vani	162 mq	636,53 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, in quanto sul catasto è presente ancora n. 1 balcone non esistente in natura, rimanente dalla vecchia costruzione, è necessario richiedere l'aggiornamento della planimetria catastale presso L'ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

Con corte comune di mq.332. destinate al Catasto,
Foglio 21, particella 586(già 447/c di mq. 211), corte comune
Foglio 21, particella 521(già 521/a mq.70) Area Urbano.
Foglio 21(già 10), particella 584(già 447/b),

ai Venditori e loro aventi causa è stato riservato il passaggio, per mezzi e persone, perpetuo gratuito,

PRECISAZIONI

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castelfidardo si sono ricercate eventuali pratiche edilizie riguardanti l'immobile e successivamente richiesta di accesso ai documenti amministrativi del 20/02/2023 n. 4221/2023
Oggetto di pignoramento, ufficio tecnico di Comune Verificata la rispondenza alle norme di legge delle altezze, ACCERTATA la rispondenza della sopraelevazione alle norme, dell'articolo 19 della legge 21-11-1962, n. 1684; CONSTATATO che il progetto in esame è sufficientemente documentato con planimetria, piante, sezioni, prospetti, calcoli delle strutture portanti sia in fondazione che in elevazione, disegni dei particolari esecutivi delle strutture portanti,

Che i carichi ed i coefficienti sismici introdotti nei calcoli sono quelli prescritti per le zone di II° categoria, Foglio 10 particella 447/a un locale sottotetto sinistro mansarda foglio 10 particella 447 sub 5 piano 4 ex categoria C2 mq 151 , ex classe 2.

NULLA OSTA per esecuzione lavori 26/07/1971, fine lavori 06/05/1974.

Nuovo catasto edilizio 447 (sub 4 e sub 5) ex A/2 e C/2.

Pratica di costruzione 90/70.

Certificazione UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI ANCONA PROTOCOLLO N. 23395 IL 11/02/1974.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. inoltre è stata verificata la congruenza, all'atto del pignoramento, tra l'esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Sanatoria concessione n. 1032/86, richiesta in data 14/10/1996, Il sig. [REDACTED] residente in Castelfidardo ha chiesto, con domanda in data 29/12/'86, corredata dagli atti, documenti ed elaborati previsti dalle vigenti norme urbanistico-edilizie, la concessione edilizia in sanatoria relativa a modifiche estetiche, realizzazione di mansarda a piano 3° ad uso abitativo eseguita nel fabbricato sito in via B. Gigli (....) concede al sig. [REDACTED] l'autorizzazione per le opere abusive di cui sopra ubicato in territorio di questo Comune in via B. Gigli distinto al catasto come segue: sez. A, foglio 21, particella n. 447 .

PATTI

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono, non risultano contratti di locazione in essere.

- Non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge;
- Non vi sono domande giudiziali.
- Vi sono spese di sistemazione di manutenzione (soglia e intonaco balconi di €3000,00).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile ad oggi disabitato e in stato di abbandono; non risultano contratti di locazione in essere.

Esiste l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a metano e radiatore in alluminio.

La caldaia di marca Ariston CLAS 24 FF, non è presente il libretto.

Le condizioni di conservazione e manutenzione, con finitura dell'immobile sono discrete, alcune stanze hanno bisogno di totale rifacimento.

Esiste l'impianto idrico-sanitario.

Esiste l'impianto elettrico.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dalla corte condominiale (retro del lato sud del fabbricato), il vano delle scale e ingresso.

La corte condominiale foglio 21 particella 586 (già 521/c di mq 211)- 521 (già 521/a di mq 70).

Ai venditori a loro aventi causa è stato riservato il passaggio, per mezzi e persone, perpetuo e gratuito, sulla piccola corte di 220 mq destinata alla sez. A, foglio 21, particella 586 (già 521/c) - 583 (già 447/c).

A favore degli acquirenti a loro aventi causa, è stato costituito il diritto di passaggio, perpetuo e gratuito, esclusivamente pedonale, sulla piccola corte di mq 12 destinata a mappale 584 (già 447/d).