

## TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pigliapoco Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 10/2025 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 10/2025 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16

All'udienza del 24/02/2025, il sottoscritto Ing. Pigliapoco Fabrizio, con studio in Via Del Traffico, 11 - 60100 - Ancona (AN), email ing.fabriziopigliapoco@gmail.com, PEC fabrizio.pigliapoco@ingpec.eu, Tel. 071 52536, Fax 071 52536, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Frazione Venatura n. 26, piano 1

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento al piano primo di una palazzina di due piani fuori terra a Sassoferrato (AN). In particolare, l'appartamento oggetto di esecuzione si raggiunge dalla strada entrando, attraverso un accesso carrabile, in una corte che conduce al retro della palazzina; la corte è catastalmente suddivisa in aree urbane di altra proprietà; a fianco del cancello dell'ingresso carrabile è affisso il numero civico 26 C. Salendo la rampa delle scale esterne si arriva al pianerottolo di ingresso dell'appartamento al piano primo; il pianerottolo è chiuso da una veranda; a fianco dell'ingresso della veranda si trova il civico 26 B. Il civico 26, con cui è individuato catastalmente l'immobile, si trova invece a fianco del portone di ingresso alla palazzina fronte strada. L'appartamento al piano primo si compone di ingresso-soggiorno-cucina, corridoio, due camere ed un bagno. Dall'ingresso-soggiorno-cucina e da ogni camera si accede ad un balcone.

L'appartamento è in mediocre stato di conservazione; dispone di impianto elettrico, idrico-sanitario ed è termoautonomo con una caldaia murale a gas posta all'interno della veranda, incassata nel muro in un vano a fianco della porta di ingresso dell'appartamento. L'impianto elettrico dispone di quadro con interruttore magnetotermico differenziale, ma andrebbe rifatto in quanto alcuni fili sono a vista e non protetti da canaline. Anche l'impianto idrico andrebbe quantomeno revisionato dato che sono state rilevate perdite nel bagno. Infine, anche l'impianto termico andrebbe controllato dato che, a detta del locatario, "quando la caldaia va in funzione, l'interruttore della luce scatta". Non è stato rinvenuto l'impianto di condizionamento.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Frazione Venatura n. 26, 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

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] Proprietà 1/2)

## CONFINI

L'appartamento confina con proprietà [REDACTED] stessa proprietà, salvo altri e più esatti confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	71,00 mq	81,00 mq	1	81,00 mq	2,96 m	primo
Balcone scoperto	13,68 mq	13,68 mq	0,25	3,42 mq	0,00 m	primo
Veranda	4,40 mq	4,40 mq	0,95	4,18 mq	2,50 m	primo
Totale superficie convenzionale:				88,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,60 mq		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/1991 al 03/12/1991	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 191, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,14 Piano T-1 Graffato no
Dal 03/12/1991 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 191, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,14 Piano T-1 Graffato no
Dal 01/01/1992 al 08/07/2000	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 191, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 195,22 Piano T-1 Graffato no
Dal 08/07/2000 al 29/01/2007	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 191, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 195,22 Piano T-1 Graffato no
Dal 29/01/2007 al 26/06/2007	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 191, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 195,22 Piano 1 Graffato no
Dal 26/06/2007 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 191, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 195,22 Piano 1

	1/2	Graffato no
Dal 09/11/2015 al 25/02/2025	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 100px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 100px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 100px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 100px; margin-bottom: 5px;"></div>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 191, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale totale: 88 mq. Totale escluse aree scoperte: 81 mq Rendita € 195,22 Piano 1 Graffato no

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
	36	191	6		A3	4	4,5 vani	totale: 88 mq. Totale escluse aree scoperte: 81 mq	195,22 €	1	no

## Corrispondenza catastale

Per il frazionamento dell'immobile e la realizzazione di due unità immobiliari è stata rilasciata dal Comune di Sassoferatto la Concessione n. 267 Protocollo 8820 del 18-09-1990.

Esiste corrispondenza tra la planimetria catastale e la pianta allegata alla suddetta concessione.

C'è però una difformità rispetto allo stato reale rilevato sul posto. Infatti, il pianerottolo di arrivo della scala esterna è stato chiuso con una veranda costruita con struttura in acciaio zincato e pannelli sandwich di tamponatura con la parte superiore vetrata. Non risulta essere stata presentata alcuna richiesta per il rilascio del Permesso di Costruire necessario per realizzare tale opera.

La veranda non è riportata né nella Concessione edilizia n. 267 del 1990 né nel successivo accatastamento presentato il 29-01-2007; la sua costruzione è stata eseguita dopo la data di accatastamento e senza il rilascio di alcun titolo abilitativo.

Invece, per la costruzione della veranda, è necessario il Permesso di Costruire, perché la chiusura di una veranda comporta un aumento del volume dell'abitazione e altera la forma complessiva del fabbricato.

La veranda, pertanto, è abusiva e non sanabile in quanto al momento della sua costruzione era vigente l'attuale PRG (approvato definitivamente con D.G.P. n. 72/2006 e D.C.C. n. 34 del 08-05-2006) che classifica la zona come centro storico, dove non è consentita la costruzione di tale manufatto; vengono quantificati i costi di demolizione in Euro 2.000,00.

Tali costi verranno detratti dal prezzo di stima.

Esiste anche un'altra difformità tra lo stato di luoghi, la rappresentazione catastale e il progetto depositato;

sono state demolite le pareti divisorie tra l'ingresso ed il soggiorno-cucina e tra il soggiorno-cucina ed il corridoio realizzando un unico vano ingresso-soggiorno-cucina; di conseguenza, anche la parete con la porta di ingresso al corridoio è stata arretrata di circa 2,50 m; la suddetta parete è stata realizzata in cartongesso. Tali modifiche interne non sono riportate né nella planimetria catastale né nell'ultimo progetto depositato.

Ai sensi del DPR 380/2001 così come modificato dal Decreto Legge n. 69/2024, convertito nella legge 24 luglio 2024, n.105 in vigore dal 28 luglio 2024, per la regolarizzazione di tali difformità è necessaria la presentazione in Comune, previa verifica di conformità alla disciplina urbanistica attuale ed edilizia al momento dell'intervento, di una CILA in sanatoria; i costi della pratica sono valutabili in circa 1.500,00 € per il tecnico che dovrà essere incaricato e 1.032,00 € per la sanzione di cui all'art. 37 del DPR 380/2001 per un totale di circa 2.532,00 €. E' necessaria, inoltre, una successiva denuncia di variazione catastale presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio per un costo di circa 1.000,00 €. Il totale dei costi di regolarizzazione è di circa 3.532,00 €. Tali costi verranno detratti dal prezzo di stima.

## ASTE GIUDIZIARIE® PATTI

Non risultano patti.

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in mediocre stato di conservazione; gli infissi in legno con vetro singolo andrebbero sostituiti con altri con vetro camera, eliminando le controfinestre in alluminio; l'impianto elettrico andrebbe rifatto in quanto alcuni fili sono a vista e non protetti da canaline; gli impianti idrico-sanitario e termico andrebbero revisionati in quanto malfunzionanti.

## ASTE GIUDIZIARIE® PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni. La corte esterna è privata e non è di proprietà dell'esecutata.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù di passaggio anche se, per l'accesso all'abitazione dalla strada dovrebbe essere costituita servitù di passaggio sulle proprietà cortilizie.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è esposto verso l'esterno sul lato Nord, dove si affacciano l'ingresso-soggiorno-cucina ed il corridoio, sul lato a Est, dove si affaccia il bagno e sul lato a Sud dove si affacciano l'ingresso-soggiorno-cucina e le due camere.

L'altezza interna utile dell'appartamento è di 2,96 m.

La struttura portante dell'edificio è in muratura con solai in latero-cemento.

La copertura dello stabile è un tetto a due falde protetto con tegole; per la raccolta ed il convogliamento delle acque meteoriche sono stati utilizzati pluviali in rame.

Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate, una parte delle pareti del bagno e della zona cucina hanno un rivestimento in piastrelle di ceramica, di dimensioni 15x15 cm e altezza 1,65 m per il rivestimento della cucina e 1,80 m per il rivestimento del bagno.

I pavimenti interni sono in piastrelle in ceramica con piastrelle di forma e colore differente nelle varie stanze.

La porta di ingresso dell'appartamento è in legno, non di tipo blindato. Le porte interne sono in legno. Gli infissi delle finestre sono tutti con telaio in legno e vetro singolo e sono tutti in mediocre stato di manutenzione. Su ogni finestra è stata installata anche una controfinestra in alluminio color bronzo e vetro singolo. Le finestre sono oscurate con avvolgibili in pvc;

L'appartamento è in mediocre stato di conservazione; dispone di impianto elettrico, idrico-sanitario ed è termoa autonomo con una caldaia murale a gas posta all'interno della veranda, incassata nel muro in un vano a fianco della porta di ingresso dell'appartamento. L'impianto elettrico dispone di quadro con interruttore magnetotermico differenziale, ma andrebbe rifatto in quanto alcuni fili sono a vista e non protetti da canaline. Anche l'impianto idrico andrebbe quantomeno revisionato dato che sono state rilevate perdite nel bagno. Infine, anche l'impianto termico andrebbe controllato dato che, a detta del locatario, "quando la caldaia va in funzione, l'interruttore della luce scatta". Non è stato rinvenuto l'impianto di condizionamento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/12/2024
- Scadenza contratto: 30/08/2029
- Scadenza disdetta: 28/02/2029

## Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

L'abitazione è occupata dal Sig. Procaccini Giuseppe , con contratto di locazione stipulato il 1-09-2024 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 30-12-2024 al n. 007946-serie 3T, con durata di cinque anni dal 01-09-2024 al 30-08-2029 e importo del canone di 2.400,00 euro annui da corrispondere in n. 12 rate mensili di 200,00 euro ciascuna.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 03/12/1991		Atto notarile pubblico di divisione

		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			03/12/1991	17052	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Registri Immobiliari Ancona	12/12/1991		13759
Dal 08/07/2000 al 26/06/2007		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			08/07/2000		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Registri Immobiliari Ancona	15/01/2003		638
		<b>Registrazione</b>			
Dal 26/06/2007		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Roma	03/07/2001	36	121
		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			26/06/2007	161240	13857
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Registri Immobiliari Ancona	12/07/2007		10962
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 11/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

• **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico

Iscritto a Ancona il 26/06/2007

Reg. gen. 161241 - Reg. part. 13858

Quota: 1/1

Importo: € 144.000,00

A favore di Meliorbanca s.p.a.

Capitale: € 72.000,00

Rogante: [REDACTED]

**Trascrizioni**

• **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 10/01/2025

Reg. gen. - - Reg. part. 5638

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

**NORMATIVA URBANISTICA**

Il vigente PRG individua l'area su cui sorge la palazzina come appartenente alla Zona A3 - Zone dei nuclei residenziali, complessi edilizi e beni di interesse storico del territorio extraurbano - normata all'art 24 delle Norme Tecniche di Attuazione. Gli interventi di trasformazione ricadenti nelle zone A3, devono rispettare le norme previste nell'art. 21 - Zone storiche A.

Di seguito uno stralcio dell'art. 21: (...) Gli interventi di trasformazione ricadenti nelle zone urbanistiche A) devono conservare e restaurare i valori storici, artistici ed ambientali atti a ridurre ed eliminare le situazioni di degrado fisico ed ambientale nonché di obsolescenza funzionale, ad incrementare - attraverso il recupero delle parti in abbandono ed un migliore impiego di quelle sotto utilizzate - la disponibilità di spazi da destinare, in primo luogo, alla residenza e, quindi, ad attività consone al ruolo e alla natura del centro storico.

Ad esclusione degli edifici vincolati ai sensi del D Lgv. 42/2004 e s.m.i., nelle aree di pertinenza di fabbricati esistenti e nei balconi, terrazzi, lastrici solari, possono essere installati dei gazebo, intendendo per tali, strutture della superficie massima di 10 mq, h massima 3 ml, facilmente amovibili, lateralmente aperte, coperte, realizzate in legno o ferro nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile in merito agli affacci e vedute. Possono altresì essere installate delle pensiline sulle murature perimetrali.(...)

(...) Sono consentiti le installazioni di impianti tecnologici di modeste dimensioni, a servizio delle singole unità immobiliari, quali canne fumarie, bucatore per prese d'aria e pompe di calore. Le canne fumarie comunque devono insistere su suolo privato e devono essere realizzate in rame o in muratura rivestita con materiale del tipo con cui è costruita la parete. Le pompe di calore possono essere installate solo sulle pareti non prospicienti strade pubbliche.(...)

Di seguito uno stralcio dell'art. 24:

(...) Categorie di intervento:

Edifici esistenti:

-manutenzione ordinaria (Mo),

-manutenzione straordinaria (Ms),

-restauro(R) e risanamento conservativo,

-gli interventi di modifiche interne (Mi),

Modalità di attuazione:

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

E' stato effettuato accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di Sassoferrato, ma non risultano presenti pratiche edilizie relative alla costruzione dell'immobile.

A quanto riportato nell'atto di compravendita del 26 giugno 2007 a rogito Notaio [REDACTED] Rep. 161240 Racc. 13857, la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile è iniziata in data anteriore al 01/09/1967; la costruzione dell'immobile è stata realizzata fuori dal centro urbano e risulta regolare.

Successivamente, per il frazionamento dell'immobile e la realizzazione di due unità immobiliari è stata rilasciata dal Comune di Sassoferrato la Concessione n. 267 Protocollo 8820 del 18-09-1990.

Esiste corrispondenza tra la planimetria catastale e la pianta allegata alla suddetta concessione.

C'è però una difformità rispetto allo stato reale rilevato sul posto. Infatti, il pianerottolo di arrivo della scala esterna è stato chiuso con una veranda costruita con struttura in acciaio zincato e pannelli sandwich di tamponatura con la parte superiore vetrata. Non risulta essere stata presentata alcuna richiesta per il rilascio del Permesso di Costruire necessario per realizzare tale opera.

La veranda non è riportata né nella Concessione edilizia n. 267 del 1990 né nel successivo accatastamento presentato il 29-01-2007; la sua costruzione è stata eseguita dopo la data di accatastamento e senza il rilascio di alcun titolo abilitativo.

Invece, per la costruzione della veranda, è necessario il Permesso di Costruire, perché la chiusura di una veranda comporta un aumento del volume dell'abitazione e altera la forma complessiva del fabbricato.

La veranda, pertanto, è abusiva e non sanabile in quanto al momento della sua costruzione era vigente l'attuale PRG (approvato definitivamente con D.G.P. n. 72/2006 e D.C.C. n. 34 del 08-05-2006) che classifica la zona come centro storico, dove non è consentita la costruzione di tale manufatto; vengono quantificati i costi di demolizione in Euro 2.000,00.

Tali costi verranno detratti dal prezzo di stima.

Esiste anche un'altra difformità tra lo stato di luoghi, la rappresentazione catastale e il progetto depositato; sono state demolite le pareti divisorie tra l'ingresso ed il soggiorno-cucina e tra il soggiorno-cucina ed il corridoio realizzando un unico vano ingresso-soggiorno-cucina; di conseguenza, anche la parete con la porta di ingresso al corridoio è stata arretrata di circa 2,50 m; la suddetta parete è stata realizzata in cartongesso. Tali modifiche interne non sono riportate né nella planimetria catastale né nell'ultimo progetto depositato.

Ai sensi del DPR 380/2001 così come modificato dal Decreto Legge n. 69/2024, convertito nella legge 24 luglio 2024, n.105 in vigore dal 28 luglio 2024, per la regolarizzazione di tali difformità è necessaria la presentazione in Comune, previa verifica di conformità alla disciplina urbanistica attuale ed edilizia al momento dell'intervento, di una CILA in sanatoria; i costi della pratica sono valutabili in circa 1.500,00 € per il tecnico che dovrà essere incaricato e 1.032,00 € per la sanzione di cui all'art. 37 del DPR 380/2001 per un totale di circa 2.532,00 €. E' necessaria, inoltre, una successiva denuncia di variazione catastale presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio per un costo di circa 1.000,00 €. Il totale dei costi di regolarizzazione è di circa 3.532,00 €. Tali costi verranno detratti dal prezzo di stima.

Alla presente perizia viene allegato l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Geom [REDACTED]

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Frazione Venatura n. 26, piano 1  
Diritto di proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento al piano primo di una palazzina di due piani fuori terra a Sassoferrato (AN). In particolare, l'appartamento oggetto di esecuzione si raggiunge dalla strada entrando, attraverso un accesso carrabile, in una corte che conduce al retro della palazzina; la corte è catastalmente suddivisa in aree urbane di altra proprietà; a fianco del cancello dell'ingresso carrabile è affisso il numero civico 26 C. Salendo la rampa delle scale esterne si arriva al pianerottolo di ingresso dell'appartamento al piano primo; il pianerottolo è chiuso da una veranda; a fianco dell'ingresso della veranda si trova il civico 26 B. Il civico 26, con cui è individuato catastalmente l'immobile, si trova invece a fianco del portone di ingresso alla palazzina fronte strada. L'appartamento al piano primo si compone di ingresso-soggiorno-cucina, corridoio, due camere ed un bagno. Dall'ingresso-soggiorno-cucina e da ogni camera si accede ad un balcone. L'appartamento è in mediocre stato di conservazione; dispone di impianto elettrico, idrico-sanitario ed è termoa autonomo con una caldaia murale a gas posta all'interno della veranda, incassata nel muro in un vano a fianco della porta di ingresso dell'appartamento. L'impianto elettrico dispone di quadro con interruttore magnetotermico differenziale, ma andrebbe rifatto in quanto alcuni fili sono a vista e non protetti da canaline. Anche l'impianto idrico andrebbe quantomeno revisionato dato che sono state rilevate perdite nel bagno. Infine, anche l'impianto termico andrebbe controllato dato che, a detta del locatario, "quando la caldaia va in funzione, l'interruttore della luce scatta". Non è stato rinvenuto l'impianto di condizionamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 191, Sub. 6, Categoria A3, Graffato no  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 47.628,00

Il valore di stima dell'intera proprietà è 53.160,00 €.

Al valore suddetto vengono detratti i costi di demolizione della veranda pari a 2.000,00 € ed i costi di regolarizzazione edilizia pari a 3.532,00 € per un totale di 5.532,00 €.

Il valore di stima del diritto di proprietà per la quota di 1/1 posto in vendita è:  $53.160,00 - 5.532,00 = 47.628,00$  €.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sopra descritta, si è applicato il metodo comparativo per confronto diretto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso le Agenzie Immobiliari locali e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Nel valore unitario si è tenuto conto degli oneri per la cancellazione delle pregiudizievoli presenti a carico dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassoferrato (AN) - Frazione Venatura n. 26, piano 1	88,60 mq	600,00 €/mq	€ 53.160,00	89593679,00%	€ 47.628,00
Valore di stima:					€ 47.628,00

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

Ancona, li 28/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Pigliapoco Fabrizio

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazioni inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 28/07/2025)

- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 3 Foto - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto di Mappa Fg 36 Part 191 (Aggiornamento al 25/02/2025)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico Fg 36 Part 191 (Aggiornamento al 18/07/2025)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Elenco subalterni Fg 36 Part 191 (Aggiornamento al 18/07/2025)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetria Fg 36 Part 191 sub 6 (Aggiornamento al 04/03/2025)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visura storica Fg 36 Part 191 Sub 6 (Aggiornamento al 25/02/2025)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Concessione edilizia n. 267\_1990 (Aggiornamento al 16/07/2025)
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - Atto di compravendita.pdf (Aggiornamento al 18/06/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - APE\_2017-10142 (Aggiornamento al 27/03/2017)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Contratto locazione (Aggiornamento al 30/12/2024)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Frazione Venatura n. 26, piano 1  
Diritto di proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento al piano primo di una palazzina di due piani fuori terra a Sassoferrato (AN). In particolare, l'appartamento oggetto di esecuzione si raggiunge dalla strada entrando, attraverso un accesso carrabile, in una corte che conduce al retro della palazzina; la corte è catastalmente suddivisa in aree urbane di altra proprietà; a fianco del cancello dell'ingresso carrabile è affisso il numero civico 26 C. Salendo la rampa delle scale esterne si arriva al pianerottolo di ingresso dell'appartamento al piano primo; il pianerottolo è chiuso da una veranda; a fianco dell'ingresso della veranda si trova il civico 26 B. Il civico 26, con cui è individuato catastalmente l'immobile, si trova invece a fianco del portone di ingresso alla palazzina fronte strada. L'appartamento al piano primo si compone di ingresso-soggiorno-cucina, corridoio, due camere ed un bagno. Dall'ingresso-soggiorno-cucina e da ogni camera si accede ad un balcone. L'appartamento è in mediocre stato di conservazione; dispone di impianto elettrico, idrico-sanitario ed è termoa autonomo con una caldaia murale a gas posta all'interno della veranda, incassata nel muro in un vano a fianco della porta di ingresso dell'appartamento. L'impianto elettrico dispone di quadro con interruttore magnetotermico differenziale, ma andrebbe rifatto in quanto alcuni fili sono a vista e non protetti da canaline. Anche l'impianto idrico andrebbe quantomeno revisionato dato che sono state rilevate perdite nel bagno. Infine, anche l'impianto termico andrebbe controllato dato che, a detta del locatario, "quando la caldaia va in funzione, l'interruttore della luce scatta". Non è stato rinvenuto l'impianto di condizionamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 191, Sub. 6, Categoria A3, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente PRG individua l'area su cui sorge la palazzina come appartenente alla Zona A3 - Zone dei nuclei residenziali, complessi edilizi e beni di interesse storico del territorio extraurbano - normata all'art 24 delle Norme Tecniche di Attuazione. Gli interventi di trasformazione ricadenti nelle zone A3, devono rispettare le norme previste nell'art. 21 - Zone storiche A. Di seguito uno stralcio dell'art. 21: (...) Gli interventi di trasformazione ricadenti nelle zone urbanistiche A) devono conservare e restaurare i valori storici, artistici ed ambientali atti a ridurre ed eliminare le situazioni di degrado fisico ed ambientale nonché di obsolescenza funzionale, ad incrementare - attraverso il recupero delle parti in abbandono ed un migliore impiego di quelle sotto utilizzate - la disponibilità di spazi da destinare, in primo luogo, alla residenza e, quindi, ad attività consone al ruolo e alla natura del centro storico. Ad esclusione degli edifici vincolati ai sensi del D Lgv. 42/2004 e s.m.i., nelle aree di pertinenza di fabbricati esistenti e nei balconi, terrazzi, lastrici solari, possono essere installati dei gazebo, intendendo per tali, strutture della superficie massima di 10 mq, h massima 3 ml, facilmente amovibili, lateralmente aperte, coperte, realizzate in legno o ferro nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile in merito agli affacci e vedute. Possono altresì essere installate delle pensiline sulle murature perimetrali.(...) (...) Sono consentiti le installazioni di impianti tecnologici di modeste dimensioni, a servizio delle singole unità immobiliari, quali canne fumarie, bucatore per prese d'aria e pompe di calore. Le canne fumarie comunque devono insistere su suolo privato e devono essere realizzate in rame o in muratura rivestita con materiale del tipo con cui è costruita la parete. Le pompe di calore possono essere installate solo sulle pareti non prospicienti strade pubbliche.(...) Di seguito uno stralcio dell'art. 24: (...) Categorie di intervento: Edifici esistenti: -manutenzione ordinaria (Mo), -manutenzione straordinaria (Ms), -restauro(R) e risanamento conservativo, -gli interventi di modifiche interne (Mi), Modalità di attuazione: -diretta (...)

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 10/2025 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Sassoferrato (AN) - Frazione Venatura n. 26, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 191, Sub. 6, Categoria A3, Graffato no	<b>Superficie</b>	88,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento è in mediocre stato di conservazione; gli infissi in legno con vetro singolo andrebbero sostituiti con altri con vetro camera, eliminando le controfinestre in alluminio; l'impianto elettrico andrebbe rifatto in quanto alcuni fili sono a vista e non protetti da canaline; gli impianti idrico-sanitario e termico andrebbero revisionati in quanto malfunzionanti.		
<b>Descrizione:</b>	Diritto di proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento al piano primo di una palazzina di due piani fuori terra a Sassoferrato (AN). In particolare, l'appartamento oggetto di esecuzione si raggiunge dalla strada entrando, attraverso un accesso carrabile, in una corte che conduce al retro della palazzina; la corte è catastalmente suddivisa in aree urbane di altra proprietà; a fianco del cancello dell'ingresso carrabile è affisso il numero civico 26 C. Salendo la rampa delle scale esterne si arriva al pianerottolo di ingresso dell'appartamento al piano primo; il pianerottolo è chiuso da una veranda; a fianco dell'ingresso della veranda si trova il civico 26 B. Il civico 26, con cui è individuato catastalmente l'immobile, si trova invece a fianco del portone di ingresso alla palazzina fronte strada. L'appartamento al piano primo si compone di ingresso-soggiorno-cucina, corridoio, due camere ed un bagno. Dall'ingresso-soggiorno-cucina e da ogni camera si accede ad un balcone. L'appartamento è in mediocre stato di conservazione; dispone di impianto elettrico, idrico-sanitario ed è termoa autonomo con una caldaia murale a gas posta all'interno della veranda, incassata nel muro in un vano a fianco della porta di ingresso dell'appartamento. L'impianto elettrico dispone di quadro con interruttore magnetotermico differenziale, ma andrebbe rifatto in quanto alcuni fili sono a vista e non protetti da canaline. Anche l'impianto idrico andrebbe quantomeno revisionato dato che sono state rilevate perdite nel bagno. Infine, anche l'impianto termico andrebbe controllato dato che, a detta del locatario, "quando la caldaia va in funzione, l'interruttore della luce scatta". Non è stato rinvenuto l'impianto di condizionamento.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		