

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Macchia Vito, nell'Esecuzione Immobiliare 112/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 112/2024 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 48.826,80	18

All'udienza del 19/06/2024, il sottoscritto Ing. Macchia Vito, con studio in Via delle Betulle, 1 F - 60018 - Montemarciano (AN), email ingvitomacchia@gmail.com, PEC vito.macchia@ingpec.eu, Tel. 071 9198272, Fax 071 2112049, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 22, piano T-1

La presente relazione tecnica trae origine dalla designazione ad esperto del sottoscritto dott. Ing. Vito Macchia iscritto al n° 1474 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona, da parte del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ancona Dott.ssa Giuliana Filippello nella procedura esecutiva n° 112/2024 R.E.S. promossa da APORTI S.R.L., con sede legale in Milano alla Via San Prospero n. 4, codice fiscale n. 10444350960 e domicilio digitale presso Avv. Felicità Fenaroli del Foro di Milano all'indirizzo di posta elettronica certificata felicità.fenaroli@milano.pecavvocati.it nei confronti dei debitori **** Omissis **** e **** Omissis ****.

In data 19/06/2024 il G.E. nominava esperto il sottoscritto Ing. Vito Macchia.

Quindi in data 02/07/2024 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito ed il G.E. ha sottoposto al nominato esperto il quesito come dai vari punti riportati nel verbale di incarico ai quali si dà risposta come di seguito illustrato.

La procedura esecutiva riguarda n. 3 beni, un frustolo di terreno e n. 2 unità immobiliari, precisamente un'abitazione di tipo civile al piano T-1 ed una autorimessa con annesso giardino al piano terra ubicati a Filottrano (AN) alla VIA PONTE MUSONE.

L'edificio è posto nell'ambito di aggregato strutturale di edifici con tipologia a schiera. Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare ad uso abitazione, identificato come "bene n. 1", si presenta con forma in pianta regolare ed è costituito da corpo di fabbrica principale in muratura di antica realizzazione di superficie in pianta di circa 50 mq. A tale unità è graffato catastalmente un manufatto di modeste dimensioni anticamente adibito a ricovero animali con annessa corte esclusiva; tale manufatto dista a circa 10 m dallo spigolo retrostante il fabbricato principale. L'autorimessa è ubicata di fronte all'abitazione principale ed è costituito da corpo di fabbrica principale in muratura, in precario stato manutentivo, di superficie in pianta di circa 21 mq e annessa area scoperta di circa 30 mq (p.lla 146) con accesso dalla p.lla 147 avente una superficie di 9 mq.

L'accesso alle unità oggetto di procedura avviene per quanto riguarda l'abitazione di piano terra e primo (p.lla 75) direttamente dalla VIA PONTE MUSONE e per quanto riguarda l'annesso ex ricovero animali (p.lla 76 sub. 3) tramite corte comune censita al fg. 14 p.lla 76 sub. 4; per quanto riguarda l'autorimessa di piano terra (p.lla 146) l'accesso avviene direttamente dalla VIA PONTE MUSONE mentre alla parte retrostante la stessa p.lla 146 adibita ad area scoperta, si accede tramite l'antistante p.lla 147.

Si precisa che la p.lla 75 graff. con p.lla 76 sub.3 (ex p.lla 125) e la p.lla 146 risultano acquistate con medesimo atto di provenienza del 1982.

Nel "Bene 1" sono individuati i seguenti immobili:

- Fg. 14 p.lla 75 graff. con p.lla 76 sub.3: tale unità è costituita da un'abitazione al piano terra composto da un ingresso-cucina, un soggiorno-camera da letto, un bagno e da un locale ripostiglio ricavato nel sottoscala per

una superficie lorda complessiva di 45,00 mq. L'unità prosegue al piano primo attraverso scala interna esclusiva ed è costituita da due camere da letto ed un bagno per una superficie lorda complessiva di 45,00 mq.
- Fig. 14 p.lla 146 Sub. -: tale unità è costituita da un locale autorimessa e ripostiglio al piano terra per una superficie lorda complessiva di 22,00 mq oltre all'area scoperta retrostante pari a 30 mq.
- Fig. 14 p.lla 147: tale unità è costituita da frustolo di terreno per una superficie di 9,00 mq.

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 UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 22, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento ed aver acquisito copia via telematica tramite PCT dei documenti agli atti del fascicolo, il sottoscritto Esperto, unitamente al proprio collaboratore Dott. Ing. J. Alessandro Antonio Macchia, ha effettuato direttamente unitamente al debitore Sig. **** Omissis ****, sopralluogo presso le unità oggetto di procedura in data 04/10/2024.

Veniva eseguito sopralluogo con ausilio delle mappe catastali agli atti di causa, venivano identificati gli immobili oggetto di procedura ed eseguito rilievo fotografico interno ed esterno dello stato dei luoghi da parte dell'esperto ed è stato accertato che l'abitazione è in normale stato conservativo mentre l'autorimessa è in realtà un'unità collabente in precario stato manutentivo così come l'ex ricovero degli animali identificato con la p.lla 76 sub. 3 (ex. p.lla 125).

L'immobile risulta occupato da entrambi i debitori.

È stato inoltre compiuto accesso on line e in presenza presso il sito dell'Agenzia delle Entrate per verificare la situazione catastale ed ipotecaria rispetto a quanto indicato nella documentazione già agli atti esaminata ed acquisita via PCT dalla Cancelleria, al fine di verificare lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni sugli immobili oggetto di stima; tale verifica ha confermato le risultanze già contenute nel certificato notarile agli atti.

Dalle visure effettuate e dalla certificazione notarile agli atti di causa è risultato che:

- l'atto di provenienza delle unità oggetto di procedura esecutiva site alla VIA PONTE MUSONE, censite al fig. 14 p.lla 75 graff. con p.lla 76 sub. 3 e la p.lla 146, atto di compravendita del 31/12/1982 Pubblico ufficiale DOTT. FURIO LUPINI con sede in JESI (AN), Repertorio n. 123522 - UR Sede JESI (AN) Registrazione n. 70 registrato in data 13/01/1983 - Voltura n. 29/1983 in atti dal 20/07/1989 trascritto ad Ancona il 10/01/1983 ai nn. 498/497 a favore dei debitori;

- l'atto di provenienza bene adibito a frustolo terreno oggetto di procedura esecutiva sito alla VIA PONTE MUSONE, censito al fig. 14 p.lla 147, atto di compravendita del 10/11/1994 Pubblico ufficiale NOT BELLASPIGA con sede in OSIMO (AN) Repertorio n. 100936 - Voltura n. 4199.1/1994 in atti dal 19/04/1995 trascritto ad

Ancona il 29/11/1994 ai nn. 18158/12161 a favore dei debitori.

Per quanto riguarda le ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni si rimanda a quanto riportato in dettaglio nel certificato notarile agli atti e nelle visure allegate.

E' stato inoltre verificato che il ricorso datato 23/05/2024 da parte del creditore procedente è stato depositato in Cancelleria del Tribunale tramite PCT e la documentazione notarile datata 22/05/2024, risultata completa, è stata depositata in Cancelleria secondo i termini previsti da legge.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

A seguito delle attività sopra descritte è risultato che le unità oggetto di pignoramento, con diritti e oneri espressi in visura dei debitori, sono ubicate alla VIA PONTE MUSONE N. 22, censite al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Filottrano (AN), come rappresentato nelle relative visure e planimetrie catastali:

- Fg. 14 p.lla 75 graff. con p.lla 76 sub.3: tale unità è costituita da un'abitazione al piano terra composto da un ingresso-cucina, un soggiorno-camera da letto, un bagno e da un locale ripostiglio ricavato nel sottoscala per una superficie lorda complessiva di 45,00 mq. L'unità prosegue al piano primo attraverso scala interna esclusiva ed è costituita da due camere da letto ed un bagno per una superficie lorda complessiva di 45,00 mq.
- Fg. 14 p.lla 146 Sub. -: tale unità è costituita da un locale autorimessa e ripostiglio al piano terra per una superficie lorda complessiva di 22,00 mq oltre all'area scoperta retrostante pari a 30 mq.
- Fg. 14 p.lla 147: tale unità è costituita da frustolo di terreno per una superficie di 9,00 mq.

A tali immobili è associabile un unico lotto.

Si evidenzia infatti che la prevalente giurisprudenza ha definito il concetto di "comoda divisibilità di un immobile che postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e che possono fronteggiarsi senza affrontare problemi tecnici troppo costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione economica del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote, rapportato proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene".

CONFINI

L'edificio con tipologia a schiera in cui è ubicata l'unità immobiliare ad uso abitazione è sita alla VIA PONTE MUSONE n. 22 confina a nord e sud con fabbricati di altra proprietà, a ovest con area scoperta di altra proprietà e a est con Via PONTE MUSONE (vedasi stralcio di mappa catastale).

L'autorimessa confina a nord, a est e a sud con area scoperta di altra proprietà mentre a ovest con Via PONTE MUSONE.

L'annesso ex ricovero animali confina a nord, a ovest e a sud con area scoperta di altra proprietà mentre a est con corte comune della p.lla 76.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione, autorimessa e terreno	99,00 mq	99,00 mq	1	99,00 mq	0,00 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				99,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I beni non sono comodamente divisibili in natura, precisando che sia l'autorimessa che l'ex ricovero animali sono manufatti di modeste dimensioni in precario stato conservativo e quindi con valore praticamente nullo e pertanto vengono stimati come unico lotto unitamente all'abitazione.

Tenendo presenti le considerazioni sopra esposte circa le caratteristiche degli immobili, le loro condizioni di manutenzione e stato, la loro ubicazione in zona extraurbana, si stima il valore degli immobili come segue:

a.superficie dei beni su VIA PONTE MUSONE:

- Piano Terra fg. 14 p.lla 146 – locale autorimessa: 22 mq
- Piano Terra fg. 14 p.lla 146 – area scoperta: 30 mq
- Piano Terra fg. 14 p.lla 76 sub.3 – ex ricovero animali: 14 mq
- Piano Terra fg. 14 p.lla 76 sub.3 – corte esclusiva: 15 mq
- Piano Terra fg. 14 p.lla 75 - abitazione: 45,00 mq
- Piano Primo fg. 14 p.lla 75 - abitazione: 45,00 mq
- Piano Terra fg. 14 p.lla 147 – frustolo di terreno: 9,00 mq

b.superficie convenzionale dell'immobile VIA PONTE MUSONE:

- Piano Terra fg. 14 p.lla 146 – locale autorimessa (considerata area scoperta): $22 \text{ mq} \times 0,10 = 2,20 \text{ mq}$
- Piano Terra fg. 14 p.lla 146 – area scoperta: $30 \text{ mq} \times 0,10 = 3,00 \text{ mq}$
- Piano Terra fg. 14 p.lla 76 sub.3 – ex ricovero animali (considerata area scoperta): $14 \text{ mq} \times 0,10 = 1,40 \text{ mq}$
- Piano Terra fg. 14 p.lla 76 sub.3 – corte esclusiva: $15 \text{ mq} \times 0,10 = 1,50 \text{ mq}$
- Piano Terra fg. 14 p.lla 75 - abitazione: $45,00 \text{ mq} \times 1,00 = 45,00 \text{ mq}$
- Piano Primo fg. 14 p.lla 75 - abitazione: $45,00 \text{ mq} \times 1,00 = 45,00 \text{ mq}$
- Piano Terra fg. 14 p.lla 147 – frustolo di terreno: $9,00 \text{ mq} \times 0,10 = 0,90 \text{ mq}$

Totale = 99,00 mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedasi visura storica allegata. 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
	14	75			A4	2	4,50	86 mq	132,47 €	T-1	P.LLA 76 SUB. 3
	14	146			C6	2	21	22 mq	21,69 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha e ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
14	147				Seminativo arborato	4	9 mq	0,03 €	0,04 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste parziale corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi delle unità ad uso abitativo e dell'autorimessa risultano conformi alla planimetria catastale, a meno di n. 2 bagni interni di modeste dimensioni presenti nel piano terra e nel piano primo dell'abitazione. Tale situazione va regolarizzata tramite pratica edilizia e catastale.

Per quanto riguarda l'annesso ex ricovero animali p.lla 76 sub. 3 si precisa che lo stesso è presente come graffato sulla planimetria catastale relativa alla p.lla 75 mentre la stessa p.lla 76 sub. 3 non risulta presente nell'elaborato planimetrico relativo alla p.lla 76 ma nel contempo risulta presente nell'elenco subalterni della stessa p.lla 76; risulta anche difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale relativa alla p.lla 76 sub. 3; è evidente che tale situazione di difformità tra i vari elaborati deve essere regolarizzata dal punto di vista catastale con idonea pratica da presentare all'Agenzia del Territorio di Ancona.

PRECISAZIONI

Si ribadisce quanto detto al punto precedente. Si precisa inoltre che sia l'autorimessa che l'ex ricovero animali sono manufatti di modeste dimensioni in precario stato conservativo e quindi con valore praticamente nullo e pertanto vengono stimati come unico lotto unitamente all'abitazione.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

- Stato di manutenzione e conservazione: l'abitazione è in normale stato di conservazione sia all'interno che all'esterno evidenziando comunque la necessità manutenzione ordinaria in particolare della facciata principale. Per quanto attiene l'autorimessa e l'ex ricovero animali sono manufatti di modeste dimensioni in precario stato conservativo che necessitano di manutenzione straordinaria.

- Il pavimento dell'unità abitativa è ceramica, gli infissi sono in legno con persiane esterne in legno; le pareti portanti sono in muratura, il solaio è rivestito con controsoffitto e la copertura è a falda; l'esterno è intonacato. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia interna standard; i termosifoni sono in elementi modulari in ghisa.

Ubicazione economica: I beni sono ubicati nella zona "R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI" del Comune di Filottrano (AN); l'accesso avviene direttamente dalla viabilità comunale costituita dalla via PONTE MUSONE, così come l'accesso pedonale.

- Ogni altra informativa ritenuta utile ed opportuna: dalla documentazione esaminata ed in particolare dalla visure effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari è emerso che sugli immobili gravano le trascrizioni descritte in dettaglio nel certificato notarile agli atti di causa e nell'elenco sintetico allegato acquisito in Conservatoria.

PARTI COMUNI

L'accesso alla unità abitativa, all'autorimessa ed al frustolo di terreno avviene direttamente dalla VIA PONTE MUSONE mentre l'accesso all'annesso ex ricovero animali avviene tramite corte comune della p.lla 76 sub. 4 (vedasi elaborato planimetrico della p.lla 76 ed elenco subalterni)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Vedasi quanto detto al punto precedente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si specifica quanto già evidenziato in proposito che l'edificio è posto nell'ambito di aggregato strutturale di edifici con tipologia a schiera. Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare ad uso abitazione, identificato

come "bene n. 1", si presenta con forma in pianta regolare ed è costituito da corpo di fabbrica principale in muratura di antica realizzazione di superficie in pianta di circa 50 mq. A tale unità è graffato catastalmente un manufatto di modeste dimensioni anticamente adibito a ricovero animali con annessa corte esclusiva; tale manufatto dista a circa 10 m dallo spigolo retrostante il fabbricato principale. L'autorimessa è ubicata di fronte all'abitazione principale ed è costituito da corpo di fabbrica principale in muratura, in precario stato manutentivo, di superficie in pianta di circa 21 mq e annessa area scoperta di circa 30 mq (p.lla 146) con accesso dalla p.lla 147 avente una superficie di 9 mq.

L'accesso alle unità oggetto di procedura avviene per quanto riguarda l'abitazione di piano terra e primo (p.lla 75) direttamente dalla VIA PONTE MUSONE e per quanto riguarda l'annesso ex ricovero animali (p.lla 76 sub. 3) tramite corte comune censita al fg. 14 p.lla 76 sub. 4; per quanto riguarda l'autorimessa di piano terra (p.lla 146) l'accesso avviene direttamente dalla VIA PONTE MUSONE mentre alla parte retrostante la stessa p.lla 146 adibita ad area scoperta, si accede tramite l'antistante p.lla 147.

Si precisa che la p.lla 75 graff. con p.lla 76 sub.3 (ex p.lla 125) e la p.lla 146 risultano acquistate con medesimo atto di provenienza del 1982.

STATO DI OCCUPAZIONE

La detenzione delle unità immobiliari risulta da parte di entrambi i debitori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

È stato inoltre compiuto accesso on line e in presenza presso il sito dell'Agenzia delle Entrate per verificare la situazione catastale ed ipotecaria rispetto a quanto indicato nella documentazione già agli atti esaminata ed acquisita via PCT dalla Cancelleria, al fine di verificare lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni sugli immobili oggetto di stima; tale verifica ha confermato le risultanze già contenute nel certificato notarile agli atti.

Dalle visure effettuate e dalla certificazione notarile agli atti di causa è risultato che:

- l'atto di provenienza delle unità oggetto di procedura esecutiva site alla VIA PONTE MUSONE, censite al fg. 14 p.lla 75 graff. con p.lla 76 sub. 3 e la p.lla 146, atto di compravendita del 31/12/1982 Pubblico ufficiale DOTT. FURIO LUPINI con sede in JESI (AN), Repertorio n. 123522 - UR Sede JESI (AN) Registrazione n. 70 registrato in data 13/01/1983 - Voltura n. 29/1983 in atti dal 20/07/1989 trascritto ad Ancona il 10/01/1983 ai nn. 498/497 a favore dei debitori;

- l'atto di provenienza bene adibito a frustolo terreno oggetto di procedura esecutiva sito alla VIA PONTE MUSONE, censito al fg. 14 p.lla 147, atto di compravendita del 10/11/1994 Pubblico ufficiale NOT BELLASPIGA

con sede in OSIMO (AN) Repertorio n. 100936 - Voltura n. 4199.1/1994 in atti dal 19/04/1995 trascritto ad Ancona il 29/11/1994 ai nn. 18158/12161 a favore dei debitori.

Per quanto riguarda le ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni si rimanda a quanto riportato in dettaglio nel certificato notarile agli atti e nelle visure allegate.

E' stato inoltre verificato che il ricorso datato 23/05/2024 da parte del creditore procedente è stato depositato in Cancelleria del Tribunale tramite PCT e la documentazione notarile datata 22/05/2024, risultata completa, è stata depositata in Cancelleria secondo i termini previsti da legge.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

La visura effettuata presso la Conservatoria dei registri immobiliari ha ribadito l'esistenza delle trascrizioni già agli atti della procedura esecutiva.

Nulla da segnalare rispetto a quanto già agli atti della procedura ed in particolare il certificato notarile.

Per quanto riguarda l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, si precisa che gli immobili risultano intestati al Catasto unicamente ai debitori ed in Conservatoria il pignoramento risulta trascritto il 21/05/2024, Registro Particolare 7644 Registro Generale 10542 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ANCONA Repertorio 1877 del 03/05/2024.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di ANCONA aggiornate al 06/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli: come da certificato notarile già agli atti.

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riguarda la situazione catastale si rimanda interamente a quanto esposto ai punti precedenti. Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ad uso abitativo e l'annesso ex ricovero animali ricadono in zona "B.2 - Parti dell'insediamento non in equilibrio tra edificato, servizi, infrastrutture" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Filottrano (AN) mentre l'autorimessa e il frustolo di terreno ricadono in zona "F1 - Zone edificate o da edificare".

L'abitazione e l'annesso ex ricovero animali sono stati ultimati ed accatastati in data 10/07/1953 e risultano ubicati in zona "R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI" come risulta dalla classificazione OMI.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da visure e planimetrie catastali acquisite online presso l'Agenzia delle Entrate e sulla base degli atti di provenienza esaminati è risultato che l'abitazione e l'annesso ex ricovero animali sono stati ultimati ed accatastati in data 10/07/1953 mentre l'autorimessa è stata ultimata ed accatastata in data 19/11/1991. Dal sopralluogo effettuato è risultata la parziale non conformità degli elaborati catastali acquisiti relativa in particolare alla presenza di n. 2 bagni a piano terra e primo dell'abitazione non presenti in planimetria

catastale. Pertanto è necessaria la regolarizzazione tramite idonea pratica edilizia e catastale.

Inoltre da informazioni acquisite direttamente dal debitore, è emerso che l'immobile ad uso abitazione è stato costruito nel periodo anni 1920 / 1930 e quindi addirittura antecedente al 1942. Parimenti l'annesso ex ricovero animali non risulta conforme alla planimetria catastale ed è anche in tale caso necessaria la regolarizzazione tramite idonea pratica edilizia e catastale.

Per quanto riguarda l'autorimessa, la stessa risulta accatastata nel 1991 e sulla base di quanto riferito dal debitore la stessa risulta essere stata oggetto di condono edilizio. Inoltre deve essere oggetto di intervento di manutenzione straordinaria con eventuale demolizione e ricostruzione delle parti maggiormente ammalorate tramite idonea pratica edilizia e catastale essendo allo stato attuale in precario stato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 – Abitazione di tipo civile ubicata a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 22, piano T-1
- Bene N° 2 - Autorimessa ubicata a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone, piano T
- Bene N° 3 – Terreno ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone, piano T

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 22, piano T-1
La presente relazione tecnica trae origine dalla designazione ad esperto del sottoscritto dott. Ing. Vito

Macchia iscritto al n° 1474 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona, da parte del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ancona Dott.ssa Giuliana Filippello nella procedura esecutiva n° 112/2024 R.E.S. promossa da APORTI S.R.L., con sede legale in Milano alla Via San Prospero n. 4, codice fiscale n. 10444350960 e domicilio digitale presso Avv. Felicità Fenaroli del Foro di Milano all'indirizzo di posta elettronica certificata felicita.fenaroli@milano.pecavvocati.it nei confronti dei debitori **** Omissis **** e **** Omissis ****. In data 19/06/2024 il G.E. nominava esperto il sottoscritto Ing. Vito Macchia. Quindi in data 02/07/2024 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito ed il G.E. ha sottoposto al nominato esperto il quesito come dai vari punti riportati nel verbale di incarico ai quali si dà risposta come di seguito illustrato. La procedura esecutiva riguarda n. 3 beni, un frustolo di terreno e n. 2 unità immobiliari, precisamente un'abitazione di tipo civile al piano T-1 ed una autorimessa con annesso giardino al piano terra ubicati a Filottrano (AN) alla VIA PONTE MUSONE. L'edificio è posto nell'ambito di aggregato strutturale di edifici con tipologia a schiera. Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare ad uso abitazione, identificato come "bene n. 1", si presenta con forma in pianta regolare ed è costituito da corpo di fabbrica principale in muratura di antica realizzazione di superficie in pianta di circa 50 mq. A tale unità è graffato catastalmente un manufatto di modeste dimensioni anticamente adibito a ricovero animali con annessa corte esclusiva; tale manufatto dista a circa 10 m dallo spigolo retrostante il fabbricato principale. L'autorimessa è ubicata di fronte all'abitazione principale ed è costituito da corpo di fabbrica principale in muratura, in precario stato manutentivo, di superficie in pianta di circa 21 mq e annessa area scoperta di circa 30 mq (p.lla 146) con accesso dalla p.lla 147 avente una superficie di 9 mq. L'accesso alle unità oggetto di procedura avviene per quanto riguarda l'abitazione di piano terra e primo (p.lla 75) direttamente dalla VIA PONTE MUSONE e per quanto riguarda l'annesso ex ricovero animali (p.lla 76 sub. 3) tramite corte comune censita al fg. 14 p.lla 76 sub. 4; per quanto riguarda l'autorimessa di piano terra (p.lla 146) l'accesso avviene direttamente dalla VIA PONTE MUSONE mentre alla parte retrostante la stessa p.lla 146 adibita ad area scoperta, si accede tramite l'antistante p.lla 147. Si precisa che la p.lla 75 graff. con p.lla 76 sub.3 (ex p.lla 125) e la p.lla 146 risultano acquistate con medesimo atto di provenienza del 1982. Nel "Bene 1" sono individuati i seguenti immobili: - Fg. 14 p.lla 75 graff. con p.lla 76 sub.3: tale unità è costituita da un'abitazione al piano terra composto da un ingresso-cucina, un soggiorno-camera da letto, un bagno e da un locale ripostiglio ricavato nel sottoscala per una superficie lorda complessiva di 45,00 mq. L'unità prosegue al piano primo attraverso scala interna esclusiva ed è costituita da due camere da letto ed un bagno per una superficie lorda complessiva di 45,00 mq. - Fg. 14 p.lla 146 Sub. -: tale unità è costituita da un locale autorimessa e ripostiglio al piano terra per una superficie lorda complessiva di 22,00 mq oltre all'area scoperta retrostante pari a 30 mq. - Fg. 14 p.lla 147: tale unità è costituita da frustolo di terreno per una superficie di 9,00 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 75, Categoria A4, Graffato P.LLA 76 SUB. 3 - Fg. 14, Part. 146, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 147, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 48.826,80

A seguito delle attività sopra descritte è risultato che le unità oggetto di pignoramento, con diritti e oneri espressi in visura dei debitori, sono ubicate alla VIA PONTE MUSONE, censite al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Filottrano (AN), come rappresentato nelle relative visure e planimetrie catastali:

- Fg. 14 p.lla 75 graff. con p.lla 76 sub.3: tale unità è costituita da un'abitazione al piano terra composto da un ingresso-cucina, un soggiorno-camera da letto, un bagno e da un locale ripostiglio ricavato nel sottoscala per una superficie lorda complessiva di 45,00 mq. L'unità prosegue al piano primo attraverso scala interna esclusiva ed è costituita da due camere da letto ed un bagno per una superficie lorda complessiva di 45,00 mq.

- Fg. 14 p.lla 146 Sub. -: tale unità è costituita da un locale autorimessa e ripostiglio al piano terra per una superficie lorda complessiva di 22,00 mq oltre all'area scoperta retrostante pari a 30 mq.

- Fg. 14 p.lla 147: tale unità è costituita da frustolo di terreno per una superficie di 9,00 mq.

A tali immobili è associabile un unico lotto.

Si evidenzia infatti che la prevalente giurisprudenza ha definito il concetto di “comoda divisibilità di un immobile che postula, sotto l’aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e che possono fronteggiarsi senza affrontare problemi tecnici troppo costosi e, sotto l’aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull’originaria destinazione economica del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote, rapportato proporzionalmente al valore dell’intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene”.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 – Abitazione di tipo civile ubicata a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 22, piano T-1
- Bene N° 2 - Autorimessa ubicata a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone, piano T
- Bene N° 3 – Terreno ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone, piano T

La presente relazione tecnica trae origine dalla designazione ad esperto del sottoscritto dott. Ing. Vito Macchia iscritto al n° 1474 dell’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona, da parte del Giudice dell’Esecuzione del Tribunale di Ancona Dott.ssa Giuliana Filippello nella procedura esecutiva n° 112/2024 R.E.S. promossa da APORTI S.R.L., con sede legale in Milano alla Via San Prospero n. 4, codice fiscale n. 10444350960 e domicilio digitale presso Avv. Felicità Fenaroli del Foro di Milano all’indirizzo di posta elettronica certificata felicita.fenaroli@milano.pecavvocati.it nei confronti dei debitori **** Omissis **** e **** Omissis ****.

In data 19/06/2024 il G.E. nominava esperto il sottoscritto Ing. Vito Macchia.

Quindi in data 02/07/2024 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito ed il G.E. ha sottoposto al nominato esperto il quesito come dai vari punti riportati nel verbale di incarico ai quali si dà risposta come di seguito illustrato.

La procedura esecutiva riguarda n. 3 beni, un frustolo di terreno e n. 2 unità immobiliari, precisamente un’abitazione di tipo civile al piano T-1 ed una autorimessa con annesso giardino al piano terra ubicati a Filottrano (AN) alla VIA PONTE MUSONE.

L’edificio è posto nell’ambito di aggregato strutturale di edifici con tipologia a schiera. Il fabbricato in cui è ubicata l’unità immobiliare ad uso abitazione, identificato come “bene n. 1”, si presenta con forma in pianta regolare ed è costituito da corpo di fabbrica principale in muratura di antica realizzazione di superficie in pianta di circa 50 mq. A tale unità è graffato catastalmente un manufatto di modeste dimensioni anticamente adibito a ricovero animali con annessa corte esclusiva; tale manufatto dista a circa 10 m dallo spigolo retrostante il fabbricato principale. L’autorimessa è ubicata di fronte all’abitazione principale ed è costituito da corpo di fabbrica principale in muratura, in precario stato manutentivo, di superficie in pianta di circa 21 mq e annessa area scoperta di circa 30 mq (p.lla 146) con accesso dalla p.lla 147 avente una superficie di 9 mq.

L’accesso alle unità oggetto di procedura avviene per quanto riguarda l’abitazione di piano terra e primo (p.lla 75) direttamente dalla VIA PONTE MUSONE e per quanto riguarda l’annesso ex ricovero animali (p.lla 76 sub. 3) tramite corte comune censita al fg. 14 p.lla 76 sub. 4; per quanto riguarda l’autorimessa di piano terra (p.lla 146) l’accesso avviene direttamente dalla VIA PONTE MUSONE mentre alla parte retrostante la stessa p.lla 146 adibita ad area scoperta, si accede tramite l’antistante p.lla 147.

Si precisa che la p.lla 75 graff. con p.lla 76 sub.3 (ex p.lla 125) e la p.lla 146 risultano acquistate con medesimo atto di provenienza del 1982.

I beni sono individuati da:

- Fg. 14 p.lla 75 graff. con p.lla 76 sub.3: tale unità è costituita da un’abitazione al piano terra composto

da un ingresso-cucina, un soggiorno-camera da letto, un bagno e da un locale ripostiglio ricavato nel sottoscala per una superficie lorda complessiva di 45,00 mq. L'unità prosegue al piano primo attraverso scala interna esclusiva ed è costituita da due camere da letto ed un bagno per una superficie lorda complessiva di 45,00 mq.

- Fg. 14 p.lla 146 Sub. -: tale unità è costituita da un locale autorimessa e ripostiglio al piano terra per una superficie lorda complessiva di 22,00 mq oltre all'area scoperta retrostante pari a 30 mq.

- Fg. 14 p.lla 147: tale unità è costituita da frustolo di terreno per una superficie di 9,00 mq.

Gli immobili vengono posti in vendita per la quota di (1/1)

STIMA A VALORE DI MERCATO :

stima a valore medio di mercato applicata al Comune di riferimento (Comune di Filottrano) e secondo la zona rispetto al centro del Comune di riferimento (zona extraurbana):

- valore di riferimento abitazione a metro quadrato: euro 600,00;
- riduzione per vetustà e spese di manutenzione e regolarizzazione catastale ed edilizia: 0,78;
- stima a valore di mercato euro 600,00 euro/mq x 0,78 x 99,00 mq = euro 46.332,00;
- totale valore di mercato: 43.243,20 euro;

stima per capitalizzazione reddito annuo:

Stima a capitalizzazione del reddito netto annuale prima dell'imposizione fiscale, secondo valori di riferimento per il Comune di riferimento (Comune di Filottrano) e secondo la zona rispetto al centro del Comune di riferimento (zona extraurbana):

- valore di reddito a metro quadrato annuo: euro 28,80;
- riduzione per spese di manutenzione e regolarizzazione catastale ed edilizia prima della tassazione: 0,90;
- valore reddito a metro quadrato annuo civile abitazione: 28,80 x 0,90 = 25,92 €/mq;
- valore reddito annuo civile abitazione: 25,92 €/mq x 99,00 mq = 2.566,08 euro;
- tasso di capitalizzazione per la zona di riferimento: 5%;
- stima a capitalizzazione reddito annuo euro 2.566,08 : 0,05 = euro 51.321,60;

e.valor medio di stima:

Il valor medio di stima tra i due metodi è pari ad euro 48.826,80.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Filottrano (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 22, piano T-1	99,00 mq	493,20 €/mq	€ 48.826,80	100,00%	€ 48.826,80
Valore di stima:					€ 48.826,80

Valore di stima: € 48.826,80

Valore finale di stima: € 48.826,80

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per quanto riguarda la situazione urbanistica e catastale si rimanda interamente a quanto esposto ai punti precedenti.

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.

Montemarciano, li 12/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Macchia Vito

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 6 Altri allegati - 1) allegato fotografico; 2) visure catastali; 3) estratto mappa catastale; 4) planimetrie catastali; 5) certificato notarile; 6) elenco sintetico formalità Conservatoria.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 22, piano T-1
La presente relazione tecnica trae origine dalla designazione ad esperto del sottoscritto dott. Ing. Vito Macchia iscritto al n° 1474 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona, da parte del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ancona Dott.ssa Giuliana Filippello nella procedura esecutiva n° 112/2024 R.E.S. promossa da APORTI S.R.L., con sede legale in Milano alla Via San Prospero n. 4, codice fiscale n. 10444350960 e domicilio digitale presso Avv. Felicità Fenaroli del Foro di Milano all'indirizzo di posta elettronica certificata felicita.fenaroli@milano.pecavvocati.it nei confronti dei debitori **** Omissis **** e **** Omissis ****. In data 19/06/2024 il G.E. nominava esperto il sottoscritto Ing. Vito Macchia. Quindi in data 02/07/2024 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito ed il G.E. ha sottoposto al nominato esperto il quesito come dai vari punti riportati nel verbale di incarico ai quali si dà risposta come di seguito illustrato. La procedura esecutiva riguarda n. 3 beni, un frustolo di terreno e n. 2 unità immobiliari, precisamente un'abitazione di tipo civile al piano T-1 ed una autorimessa con annesso giardino al piano terra ubicati a Filottrano (AN) alla VIA PONTE MUSONE. L'edificio è posto nell'ambito di aggregato strutturale di edifici con tipologia a schiera. Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare ad uso abitazione, identificato come "bene n. 1", si presenta con forma in pianta regolare ed è costituito da corpo di fabbrica principale in muratura di antica realizzazione di superficie in pianta di circa 50 mq. A tale unità è graffato catastalmente un manufatto di modeste dimensioni anticamente adibito a ricovero animali con annessa corte esclusiva; tale manufatto dista a circa 10 m dallo spigolo retrostante il fabbricato principale. L'autorimessa è ubicata di fronte all'abitazione principale ed è costituito da corpo di fabbrica principale in muratura, in precario stato manutentivo, di superficie in pianta di circa 21 mq e annessa area scoperta di circa 30 mq (p.lla 146) con accesso dalla p.lla 147 avente una superficie di 9 mq. L'accesso alle unità oggetto di procedura avviene per quanto riguarda l'abitazione di piano terra e primo (p.lla 75) direttamente dalla VIA PONTE MUSONE e per quanto riguarda l'annesso ex ricovero animali (p.lla 76 sub. 3) tramite corte comune censita al fg. 14 p.lla 76 sub. 4; per quanto riguarda l'autorimessa di piano terra (p.lla 146) l'accesso avviene direttamente dalla VIA PONTE MUSONE mentre alla parte retrostante la stessa p.lla 146 adibita ad area scoperta, si accede tramite l'antistante p.lla 147. Si precisa che la p.lla 75 graff. con p.lla 76 sub.3 (ex p.lla 125) e la p.lla 146 risultano acquistate con medesimo atto di provenienza del 1982. Nel "Bene 1" sono individuati i seguenti immobili: - Fg. 14 p.lla 75 graff. con p.lla 76 sub.3: tale unità è costituita da un'abitazione al piano terra composto da un ingresso-cucina, un soggiorno-camera da letto, un bagno e da un locale ripostiglio ricavato nel sottoscala per una superficie lorda complessiva di 45,00 mq. L'unità prosegue al piano primo attraverso scala interna esclusiva ed è costituita da due camere da letto ed un bagno per una superficie lorda complessiva di 45,00 mq. - Fg. 14 p.lla 146 Sub. -: tale unità è costituita da un locale autorimessa e ripostiglio al piano terra per una superficie lorda complessiva di 22,00 mq oltre all'area scoperta retrostante pari a 30 mq. - Fg. 14 p.lla 147: tale unità è costituita da frustolo di terreno per una superficie di 9,00 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 75, Categoria A4, Graffato P.LLA 76 SUB. 3 - Fg. 14, Part. 146, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 147, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la situazione catastale si rimanda interamente a quanto esposto ai punti precedenti. Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ad uso abitativo e l'annesso ex ricovero animali ricadono in zona "B.2 - Parti dell'insediamento non in equilibrio tra edificato, servizi, infrastrutture" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Filottrano (AN) mentre l'autorimessa e il frustolo di terreno ricadono in zona "F1 - Zone edificate o da edificare". L'abitazione e l'annesso ex ricovero animali sono stati ultimati ed accatastati in data 10/07/1953 e risultano ubicati in zona "R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI" come risulta dalla classificazione OMI.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prezzo base d'asta: € 48.826,80

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 112/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.826,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Filottrano (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 22, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 75, Categoria A4, Graffato P.LLA 76 SUB. 3 - Fg. 14, Part. 146, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 147, Qualità Seminativo arborato	Superficie	99,00 mq
Stato conservativo:	- Stato di manutenzione e conservazione: l'abitazione è in normale stato di conservazione sia all'interno che all'esterno evidenziando comunque la necessità manutenzione ordinaria in particolare della facciata principale. Per quanto attiene l'autorimessa e l'ex ricovero animali sono manufatti di modeste dimensioni in precario stato conservativo che necessitano di manutenzione straordinaria. - Il pavimento dell'unità abitativa è ceramica, gli infissi sono in legno con persiane esterne in legno; le pareti portanti sono in muratura, il solaio è rivestito con controsoffitto e la copertura è a falda; l'esterno è intonacato. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia interna standard; i termosifoni sono in elementi modulari in ghisa. Ubicazione economica: I beni sono ubicati nella zona "R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI" del Comune di Filottrano (AN); l'accesso avviene direttamente dalla viabilità comunale costituita dalla via PONTE MUSONE, così come l'accesso pedonale. - Ogni altra informativa ritenuta utile ed opportuna: dalla documentazione esaminata ed in particolare dalla visure effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari è emerso che sugli immobili gravano le trascrizioni descritte in dettaglio nel certificato notarile agli atti di causa e nell'elenco sintetico allegato acquisito in Conservatoria.		
Descrizione:	La presente relazione tecnica trae origine dalla designazione ad esperto del sottoscritto dott. Ing. Vito Macchia iscritto al n° 1474 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona, da parte del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ancona Dott.ssa Giuliana Filippello nella procedura esecutiva n° 112/2024 R.E.S. promossa da APORTI S.R.L., con sede legale in Milano alla Via San Prospero n. 4, codice fiscale n. 10444350960 e domicilio digitale presso Avv. Felicità Fenaroli del Foro di Milano all'indirizzo di posta elettronica certificata felicità.fenaroli@milano.pecavvocati.it nei confronti dei debitori **** Omissis **** e **** Omissis ****. In data 19/06/2024 il G.E. nominava esperto il sottoscritto Ing. Vito Macchia. Quindi in data 02/07/2024 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito ed il G.E. ha sottoposto al nominato esperto il quesito come dai vari punti riportati nel verbale di incarico ai quali si dà risposta come di seguito illustrato. La procedura esecutiva riguarda n. 3 beni, un frustolo di terreno e n. 2 unità immobiliari, precisamente un'abitazione di tipo civile al piano T-1 ed una autorimessa con annesso giardino al piano terra ubicati a Filottrano (AN) alla VIA PONTE MUSONE. L'edificio è posto nell'ambito di aggregato strutturale di edifici con tipologia a schiera. Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare ad uso abitazione, identificato come "bene n. 1", si presenta con forma in pianta regolare ed è costituito da corpo di fabbrica principale in muratura di antica realizzazione di superficie in pianta di circa 50 mq. A tale unità è graffato catastalmente un manufatto di modeste dimensioni anticamente adibito a ricovero animali con annessa corte esclusiva; tale manufatto dista a circa 10 m dallo spigolo retrostante il fabbricato principale. L'autorimessa è ubicata di fronte all'abitazione principale ed è costituito da corpo di fabbrica principale in muratura, in precario stato manutentivo, di superficie in pianta di circa 21 mq e annessa area scoperta di circa 30 mq (p.lla 146) con accesso dalla p.lla 147 avente una superficie di 9 mq. L'accesso alle unità oggetto di procedura avviene per quanto riguarda l'abitazione di piano terra e primo (p.lla 75) direttamente dalla VIA PONTE MUSONE e per quanto riguarda l'annesso ex ricovero animali (p.lla 76 sub. 3) tramite corte comune censita al fg. 14 p.lla 76 sub. 4; per quanto riguarda l'autorimessa di piano terra (p.lla 146) l'accesso avviene direttamente dalla VIA PONTE MUSONE mentre alla parte retrostante la stessa p.lla 146 adibita ad area scoperta, si accede tramite l'antistante p.lla 147. Si precisa che la p.lla 75 graff. con p.lla 76 sub.3 (ex p.lla 125) e la p.lla 146 risultano acquistate con medesimo atto di provenienza del 1982. Nel "Bene 1" sono individuati i seguenti immobili: - Fg. 14 p.lla 75 graff. con p.lla 76 sub.3: tale unità è costituita da un'abitazione al piano terra composto da un ingresso-cucina, un soggiorno-camera da letto, un bagno e da un locale ripostiglio ricavato nel sottoscala per una superficie lorda complessiva di 45,00 mq. L'unità prosegue al piano primo attraverso scala interna esclusiva ed è costituita da due camere da letto ed un bagno per una superficie lorda complessiva di 45,00 mq. - Fg. 14 p.lla 146 Sub. -: tale unità è		

	costituita da un locale autorimessa e ripostiglio al piano terra per una superficie lorda complessiva di 22,00 mq oltre all'area scoperta retrostante pari a 30 mq. - Fig. 14 p.lla 147: tale unità è costituita da frustolo di terreno per una superficie di 9,00 mq.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	La detenzione delle unità immobiliari risulta da parte di entrambi i debitori.