

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Jannacchino Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 131/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	11
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	12
Patti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc.....	12

Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	12
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	14
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	20
Formalità pregiudizievoli	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	25
Normativa urbanistica	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	27
Regolarità edilizia	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	30
Stima / Formazione lotti.....	30
Riserve e particolarità da segnalare	32
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto Unico	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 131/2022 del R.G.E.	35

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 166.000,00	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	37
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	37



All'udienza del 21/07/2022, il sottoscritto Ing. Jannacchino Daniele, con studio in Via Curtatone, 29 - 60100 - Ancona (AN), email danielle.jannacchino@live.it;danielle.jannacchino@aico.work, PEC danielle.jannacchino@ingpec.eu, Tel. 071 0970217, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

Appartamento indipendente costituito da 2 piani fuori terra più sottotetto non abitabile e cantina nel seminterrato, posto al termine della testata Nord di una palazzina in zona residenziale, costituita da una serie di appartamenti facenti parte di edificio "in linea".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

Box privato ad uso garage, all'interno di una autorimessa comune, pertinenza di un adiacente appartamento (sub. 26), collegato ad esso da una scala interna privata, comune ai piani Seminterrato, Terra e 1° dell'appartamento stesso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

Il bene confina sul lato Nord e sul lato Sud con il mappale 715, all'interno del quale risulta edificato l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto.

Sul lato Ovest, il fabbricato confina con via Leopardi, e sul lato Est, con una scarpata in terra soprastante la strada pubblica via Cesare Battisti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

Il bene confina sul lato Nord e sul lato Sud con il mappale 715, all'interno del quale risulta edificato l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto.

Sul lato Ovest, il fabbricato confina con via Leopardi e sul lato Est, con una scarpata in terra soprastante la strada pubblica via Cesare Battisti.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Balcone scoperto	11,80 mq	12,60 mq	0,25	3,15 mq	2,70 m	Terra e 1°
Sottotetto (autonomo)	68,00 mq	77,00 mq	0,33	25,41 mq	1,20 m	Sottotetto
Cantina	30,00 mq	35,00 mq	0,50	17,50 mq	2,75 m	Seminterrato
Abitazione	136,00 mq	154,00 mq	1,00	154,00 mq	2,70 m	Terra e 1°
Cortile	27,00 mq	27,00 mq	0,20	6,75 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				206,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				206,81 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LA CORTE PRIVATA CENSITA AL SUB. 13 (GIARDINO) E GRAFFATA AL SUB. 26 (APPARTAMENTO) SI CONSIDERA UNITARIAMENTE IN QUESTO BENE.

LE SUPERIFICI DI GARAGE E CANTINA FANNO RIFERIMENTO ALLE SUPERIFICI CATASTALI (ovvero alle superfici autorizzate) DOVENDOSI RIMETTERE IN PRISTINO LE PARTIZIONI ORIGINARIE.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	70,00 mq	77,00 mq	0,50	38,50 mq	0,00 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				38,50 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	38,50 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LE SUPERIFICI DI GARAGE E CANTINA FANNO RIFERIMENTO ALLE SUPERIFICI CATASTALI (ovvero alle superfici autorizzate) DOVENDOSI RIMETTERE IN PRISTINO LE PARTIZIONI ORIGINARIE.

Si considera una percentuale di ragguglio della superficie del box, alla superficie abitativa, pari al 50%, in considerazione del fatto che esso è direttamente comunicante, al coperto, con l'abitazione principale mediante il corpo scala.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/2002 al 11/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 715, Sub. 26 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 Rendita € 484,18 Piano S1-T-1-2
Dal 11/03/2003 al 06/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 715, Sub. 26 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 Rendita € 484,18 Piano S1-T-1-2
Dal 11/03/2003 al 06/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 715, Sub. 26 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 Rendita € 484,18 Piano S1-T-1-2
Dal 06/10/2003 al 29/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 715, Sub. 26 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 Rendita € 484,18 Piano S1-T-1-2
Dal 29/04/2004 al 06/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 715, Sub. 26 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 Rendita € 484,18 Piano S1-T-1-2
Dal 29/04/2004 al 06/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 715, Sub. 26 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 Rendita € 484,18

		Piano S1-T-1-2
Dal 06/09/2005 al 11/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 715, Sub. 26 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 Rendita € 484,18 Piano S1-T-1-2

dal 21/11/2002 al 17/04/2003: COSTITUZIONE del 21/11/2002 Pratica n. 284967 in atti dal 21/11/2002 COSTITUZIONE (n. 3239.1/2002)

dal 17/04/2003: VARIAZIONE del 21/11/2002 Pratica n. 94004 in atti dal 17/04/2003 VERIF. A CAMPIONE CONV.CLASS. PROP. (n. 3239.1/2002)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/2002 al 11/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 715, Sub. 21 Categoria C6 Cl.2, Cons. 0 Rendita € 68,17 Piano S1
Dal 11/03/2003 al 06/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 715, Sub. 21 Categoria C6 Cl.2, Cons. 0 Rendita € 68,17 Piano S1
Dal 11/03/2003 al 06/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 715, Sub. 21 Categoria C6 Cl.2, Cons. 0 Rendita € 68,17 Piano S1
Dal 06/10/2003 al 29/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 715, Sub. 21 Categoria C6 Cl.3, Cons. 0 Rendita € 80,57 Piano S1
Dal 29/04/2004 al 06/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 715, Sub. 21 Categoria C6 Cl.3, Cons. 0 Rendita € 80,57 Piano S1
Dal 29/04/2004 al 06/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 715, Sub. 21 Categoria C6 Cl.3, Cons. 0 Rendita € 80,57 Piano S1
Dal 06/09/2005 al 11/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 715, Sub. 21 Categoria C6 Cl.3, Cons. 0

Rendita € 80,57
Piano S1

dal 21/11/2002 al 17/04/2003: COSTITUZIONE del 21/11/2002 Pratica n. 284967 in atti dal 21/11/2002 COSTITUZIONE (n. 3239.1/2002)

dal 17/04/2003: VARIAZIONE del 21/11/2002 Pratica n. 94930 in atti dal 17/04/2003 VERIF. A CAMPIONE CONV.CLASS. PROP. (n. 3239.1/2002) Notifica in corso con protocollo n. 95738 del 18/04/2003

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	715	26		A2	5	7,5		484,18 €	S1-T-1-2	
	84	715	13		A2						al sub. 26

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le planimetrie non risultano aggiornate rispetto ad interventi di redistribuzione operati dalla proprietà.

In particolare, si elencano per piani le difformità rilevate.

Al Piano Terra:

- Completa eliminazione del bagno
- Accorpamento della originaria cucina al soggiorno con eliminazione zona cottura
- Installazione di ampio camino che funge da divisorio con base e pareti murarie al centro del soggiorno
- Divisione mediante parete vetrata del vano scala
- Realizzazione di cavedio impiantistico per passaggio nuova canna fumaria

al Piano 1°:

- Realizzazione di cavedio impiantistico per passaggio nuova canna fumaria
- al piano sottotetto:
- Realizzazione di partizioni interne
 - Realizzazione di bagno non autorizzabile (abusivo) nella zona sottostante l'abbaino Est
 - Chiusura con pareti vetrate della zona "botola" di accesso

Al Piano Seminterrato:

- Completa redistribuzione interna
- Realizzazione di un bagno nel sottoscala

Le modifiche sono in parte sanabili, in parte richiedono il ripristino della situazione originaria (ripristino angolo cottura al piano terra, ripristino partizioni originarie tra garage e cantina), in parte non sono sanabili (eliminazione sanitari nel bagno del sottotetto).

Esse richiedono quindi opere di ripristino, ed una pratica edilizia SCIA in sanatoria per la regolarizzazione finale.

Gli oneri per l'aggiornamento degli elaborati catastali si stima in:

onorari professionali (elaborazione planimetrie, elaborazione variazione catastale DOCFA):

800 € + diritti di segreteria: 100 €

TOTALE: 900 €

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	715	21		C6	3	0	60 mq	80,57 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le planimetrie non risultano aggiornate rispetto agli interventi di redistribuzione operati dalla proprietà.

In particolare, le difformità sono le seguenti.

Al Piano Seminterrato:

- Completa redistribuzione interna con l'adiacente cantina del sub.26

Le modifiche richiedono il ripristino della situazione originaria (ripristino partizioni originarie tra garage e cantina).

Esse richiedono quindi opere di ripristino, ed una pratica edilizia SCIA in sanatoria (UNICA CON LA SANATORIA CHE RIGUARDA IL SUB. 26).

Gli oneri per l'aggiornamento degli elaborati catastali sono stati valutati nella stima del sub. 26.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

-

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

-

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

Dall'esame della documentazione agli atti, non si rilevano patti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

Dall'esame della documentazione agli atti, non si rilevano patti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

Lo stato conservativo dell'immobile è discreto, seppure richieda interventi di manutenzione locali ed eventuali interventi di ripristino a seguito di modificazioni interne eseguite in assenza di autorizzazione.

Al piano sottotetto è presente una infiltrazione dal lucernario posto sulla copertura, che ha danneggiato anche il pavimento in legno, per una zona sottostante il lucernario (circa 2 mq).

Il piano seminterrato, oggetto di interventi di redistribuzione interna non autorizzati, risulta al grezzo nelle parti adibite a pranzo, ripostiglio, soggiorno, con rifiniture modeste.

Al contrario, il nuovo bagno, creato nel sottoscala, seppure da sanare dal punto di vista autorizzativo, risulta completo e rifinito.

La corsia comune ai box delle unità immobiliari aventi posti auto nel seminterrato, è caratterizzata da diffuse infiltrazioni sia sul lato del muro controterra, sia dai lastrici superiori.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

Lo stato di conservazione del garage è discreto, trattandosi di un locale di servizio.

Va ripristinata la separazione tra cantina e garage con pareti e porta almeno REI 60.

La corsia comune ai box delle unità immobiliari aventi posti auto nel seminterrato, è caratterizzata da diffuse infiltrazioni sia sul lato del muro controterra, sia dai lastrici superiori.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

Come parti comuni a tutte le unità, si possono individuare:

- 1) corsia di ingresso al garage, comune a tutte le unità immobiliari aventi posti auto nel seminterrato;
- 2) copertura del complesso immobiliare;
- 3) scarpata di valle e frustoli censiti ai subb. 1-2-3-5-29

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

Come parti comuni a tutte le unità, si possono individuare:

- 1) corsia di ingresso al garage, comune a tutte le unità immobiliari aventi posti auto nel seminterrato;
- 2) copertura del complesso immobiliare;
- 3) scarpata di valle e frustoli censiti ai subb. 1-2-3-5-29

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

Da quanto rilevato agli atti del catasto, il sub.2 censito come Bene Comune non Censibile, risulta nella posizione dell'attuale marciapiede di uso pubblico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

Da quanto rilevato agli atti del catasto, il sub.2 censito come Bene Comune non Censibile, risulta nella posizione dell'attuale marciapiede di uso pubblico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

L'edificio realizzato tra gli anni 2000 e 2004, risulta con struttura portante a telaio (travi e pilastri) in c.a, solai in latero-cemento a travetti prefabbricati, copertura del tipo embrice-coppo accoppiati in cotto chiaro, tamponature con muratura "a cassa vuota" isolata di spessore complessivo circa 30 cm.

Il fabbricato ha una esposizione Est-Ovest.

Il fabbricato sorge su una zona residenziale poco edificata e prossima alla stazione ferroviaria. La zona si caratterizza per molto verde e dista circa 1 km dal centro storico e 2,5 km dalla rocca e dal Comune.

Le finiture esterne sono caratterizzate da facciate intonacate e verniciate con vernice tipo liscio di colore giallo chiaro, con presenza di setti in c.a. a vista, in condizioni di manutenzione mediocri.

I balconi in aggetto presentano parapetti laterali in c.a, e frontale con ringhiera in acciaio di colore marrone a montanti verticali distanziati 10 cm.

Finestre e persiane esterne del piano 1° sono in legno di colore noce scuro. Le persiane sono in condizioni mediocri e necessitano di manutenzione. Al piano terra, sul lato ingresso, risultano in condizioni migliori.

Il portoncino è rivestito esternamente con pannello in legno bugnato.

Le soglie esterne sono in marmo bianco.

Sul lato ingresso sono posizionate 2 tende elettriche retraibili.

Le modanature di cornicioni e aggetti sono in parte rifinite con lamiera di rame colore marrone scuro.

Al piano terra è presente una piccola corte esclusiva adibita a terrazzo pavimentato, antistante l'ingresso, recintata con muretti in c.a. e ringhiere in acciaio verniciate marrone. Alla corte si accede da un cancelletto a 2 ante anch'esso metallico della stessa finitura delle ringhiere, di altezza circa 1,30 m.

Internamente l'appartamento al piano terra è caratterizzato da pavimento in parquet prefinito con fughe "a correre", battiscopa in legno, scala interna pavimentata in marmo bianco e ringhiera in acciaio verniciato a polvere di colore grigio, pareti intonacate e verniciate di colore pastello e bianco, finestre in legno colore noce, con vetrocamera semplice.

Il riscaldamento interno è del tipo a radiatori alimentati da caldaia a gas posta al piano seminterrato; una parte dell'attuale zona pranzo corrispondente all'originario bagno è tuttora rivestito con piastrelle bianche ad altezza 1.50 m.

A seguito di tali modificazioni, al piano terra non è più presente né il bagno, né la cucina rimossi a seguito di lavori eseguiti dalla proprietà in assenza di autorizzazione. L'angolo cottura deve essere RIPRISTINATO.

L'appartamento è dotato di impianti elettrico, termico (già ciatato), ed idrico di tipo tradizionale per uso abitativo, risalenti all'epoca della costruzione.

Al piano seminterrato, l'appartamento è dotato di cantina e garage esclusivo (ALTRA UNITA' SUB.21), attualmente modificati nella distribuzione interna e perciò, da ripristinare entrambi nella configurazione originaria.

Al piano sottotetto è ubicata la soffitta ad uso non abitativo.

Altezza interna locali abitativi: 2,70 m

Altezza locali seminterrato: 2,75-2,80 m

Altezza max colmo di copertura soffitta: 2,17 m

Altezza max colmo abbaino bagno: 2,20 m

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

L'edificio realizzato tra gli anni 2000 e 2004, risulta con struttura portante a telaio (travi e pilastri) in c.a, solai in latero-cemento a travetti prefabbricati, copertura del tipo embrice-coppo accoppiati in cotto chiaro, tamponature con muratura "a cassa vuota" isolata di spessore complessivo circa 30 cm.

Il piano interrato è costituito da pareti perimetrali in c.a.

L'aerazione è fornita da 2 bocche di lupo sul fronte Nord dimensione 100x50 cm.

La pavimentazione interna è in cemento finitura industriale. Le strutture sono al grezzo non intonacate, ma solo verniciate.

Il solaio è verniciato e intonacato.

Il garage è dotato di impianto elettrico, di un punto acqua e serranda metallica ad apertura manuale.

Altezza interna: 2,75 m

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

L'immobile risulta occupato dalla signora **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

L'immobile risulta occupato dalla signora **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/2000 al 23/06/2000	**** Omissis ****	-			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 23/06/2000 al 23/06/2000	**** Omissis ****				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2000 al 23/06/2000	**** Omissis ****				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2000 al 23/06/2000	**** Omissis ****				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2000 al 23/06/2000	**** Omissis ****				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2000 al 23/06/2000	**** Omissis ****	Registrazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2000 al 27/05/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lattanzi Lucilla	23/06/2000	3407	1058
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI ANCONA	05/07/2000	12739	8402
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2003 al 06/10/2003	**** Omissis ****	TESTAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lattanzi Lucilla	27/05/2033	6011	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI ANCONA	08/10/2003	20873	12771
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2003 al	**** Omissis ****	TESTAMENTO			

06/10/2003		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Lattanzi Lucilla		27/05/2003	6011		
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI ANCONA		08/10/2003	20873	12771	
		Registrazione					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 27/05/2003 al 06/10/2003	**** Omissis ****	TESTAMENTO					
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Lattanzi Lucilla		27/05/2003	6011		
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI ANCONA		08/10/2003	20873	12771	
Registrazione							
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 06/10/2003 al 29/04/2004	**** Omissis ****	Atto di continuazione in forma societaria di comunione ereditaria					
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Lattanzi Lucilla		06/10/2003	6316		
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI ANCONA		25/10/2003	22293	13691	
Registrazione							
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 29/04/2004 al 06/09/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA					
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Lattanzi Lucilla		29/04/2004	6845/2329		
		Trascrizione					
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.			

		AGENZIA DEL TERRITORIO DI ANCONA	03/05/2004	10406	6682
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2004 al 06/09/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lattanzi Lucilla	29/04/2004	6845/2329	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI ANCONA	03/05/2004	10406	6682
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/09/2005 al 17/06/2022	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO OTTONI CESARE		2504/624	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI ANCONA	08/09/2005	21091	11961
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Si riporta la nota di precisazione del Notaio Dottor Candore Carmelo, di cui alla Certificazione Notarile presente agli atti.

Si precisa che nella nota di trascrizione del verbale di testamento vengono inserite le quote a favore dei signori **** Omissis **** nata a Sassoferrato (AN) il 20/12/1921, codice fiscale: **** Omissis **** per 1/4, **** Omissis **** nata a Sassoferrato (AN) il 24/03/1947, codice fiscale: **** Omissis **** per 1/4 e **** Omissis **** nato a Sassoferrato (AN) il 03/05/1951, codice fiscale: **** Omissis **** per 2/4 invece nella nota di trascrizione della successione al signor **** Omissis **** sopra generalizzato viene assegnata la quota di 2/3 ed alla signora **** Omissis **** sopra generalizzata viene assegnata la quota di 1/3.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/2000 al 23/06/2000	**** Omissis ****	-			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2000 al 23/06/2000	**** Omissis ****	-			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2000 al 23/06/2000	**** Omissis ****	-			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2000 al 23/06/2000	**** Omissis ****	-			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2000 al 23/06/2000	**** Omissis ****	-			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2000 al 23/06/2000	**** Omissis ****	-			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2000 al 27/05/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lattanzi Lucilla	23/06/2000	3407	1058
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI ANCONA	05/07/2000	12739	8402
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2003 al 06/10/2003	**** Omissis ****	TESTAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lattanzi Lucilla	27/05/2033	6011	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI ANCONA	08/10/2003	20873	12771
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2003 al 06/10/2003	**** Omissis ****	TESTAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lattanzi Lucilla	27/05/2003	6011	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI ANCONA	08/10/2003	20873	12771
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2003 al 06/10/2003	**** Omissis ****	TESTAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lattanzi Lucilla	27/05/2003	6011	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI ANCONA	08/10/2003	20873	12771
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/10/2003 al 29/04/2004	**** Omissis ****	Atto di continuazione in forma societaria di comunione ereditaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lattanzi Lucilla	06/10/2003	6316	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI ANCONA	25/10/2003	22293	13691
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2004 al 06/09/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lattanzi Lucilla	29/04/2004	6845/2329	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI ANCONA	03/05/2004	10406	6682
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2004 al 06/09/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lattanzi Lucilla	29/04/2004	6845/2329	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI ANCONA	03/05/2004	10406	6682
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/09/2005 al 17/06/2022	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	NOTAIO OTTONI CESARE	2504/624		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	AGENZIA DEL TERRITORIO DI ANCONA	08/09/2005	21091	11961
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Si riporta la nota di precisazione del Notaio Dottor Candore Carmelo, di cui alla Certificazione Notarile presente agli atti.

Si precisa che nella nota di trascrizione del verbale di testamento vengono inserite le quote a favore dei signori **** Omissis **** nata a Sassoferrato (AN) il 20/12/1921, codice fiscale: **** Omissis **** per 1/4, **** Omissis **** nata a Sassoferrato (AN) il 24/03/1947, codice fiscale: **** Omissis **** per 1/4 e **** Omissis **** nato a Sassoferrato (AN) il 03/05/1951, codice fiscale: **** Omissis **** per 2/4 invece nella nota di trascrizione della successione al signor **** Omissis **** sopra generalizzato viene assegnata la quota di 2/3 ed alla signora **** Omissis **** sopra generalizzata viene assegnata la quota di 1/3.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 13/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 08/09/2005
Reg. gen. 21096 - Reg. part. 5662
Importo: € 435.000,00

A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a ANCONA il 17/06/2022
Reg. gen. 15264 - Reg. part. 10002
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento degli oneri di cancellazione delle trascrizioni per un importo di 294,00 € per ogni trascrizione e di 294,00 € per le iscrizioni relative alle ipoteche giudiziali di importo inferiore a 40.000 €.

Per le ipoteche giudiziali di valore superiore a 40.000€ si calcolerà lo 0,50% del valore minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca a cui dovranno sommarsi € 35,00 tassa ipotecaria + € 59,00 imposta di bollo.

Pertanto ad oggi è possibile stimare in questo modo i costi:

$294,00 + 0,005 * 435.000$ (valore ipoteca) + 35,00 + 59,00 = $294,00 + 2.175,00 + 35,00 + 59,00 = 2.563,00$ €

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 13/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ancona il 08/09/2005
Reg. gen. 21096 - Reg. part. 5662
Importo: € 435.000,00
A favore di **** Omissis ****

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a ANCONA il 17/06/2022
Reg. gen. 15264 - Reg. part. 10002
A favore di **** Omissis ****

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento degli oneri di cancellazione delle trascrizioni per un importo di 294,00 € per ogni trascrizione e di 294,00 € per le iscrizioni relative alle ipoteche giudiziali di importo inferiore a 40.000 €.

Per le ipoteche giudiziali di valore superiore a 40.000€ si calcolerà lo 0,50% del valore minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca a cui dovranno sommarsi € 35,00 tassa ipotecaria + € 59,00 imposta di bollo.

Pertanto ad oggi è possibile stimare in questo modo i costi:

$294,00 + 0,005 * 435.000$ (valore ipoteca) + 35,00 + 59,00 = 294,00 + 2.175,00 + 35,00 + 59,00 = 2.563,00 €

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

ESTRATTO PRG e NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (per maggiori dettagli si rimanda agli elaborati originari)

FOGLIO 10

Zona B1 - PARTI URBANE INTENSAMENTE URBANIZZATE CON IMPIANTO PREVALENTEMENTE CONCLUSO -

ART. 29 N.T.A. If=2,20 mc/mc Hmax =12,50 m

Art. 29 - B1 - Parti urbane intensamente urbanizzate con impianto prevalentemente concluso.

Le zone B1 comprendono le parti dell'insediamento con impianto definito e lotti saturi e con densità edilizia medio alta.

Gli interventi di trasformazione ricadenti nelle zone B1 devono rispettare le seguenti norme:

Destinazioni d'uso:

prevalenti residenziale;

complementari:

di servizio

distributiva e terziaria.

Vedere tabella all'art.9. Le destinazioni distributiva e terziaria e di servizio, computate per ciascun edificio, non possono superare il 49% della Sul complessiva.

Categorie di intervento:

Mo - Manutenzione ordinaria

Ms - Manutenzione straordinaria

Mi - Modifiche interne

R - Restauro

Rc - Risanamento conservativo

Re - Ristrutturazione edilizia

Dr - Demolizione e ricostruzione

D - Demolizione

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

ESTRATTO PRG e NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (per maggiori dettagli si rimanda agli elaborati originari)

FOGLIO 10

Zona B1 - PARTI URBANE INTENSAMENTE URBANIZZATE CON IMPIANTO PREVALENTEMENTE CONCLUSO -

ART. 29 N.T.A. If=2,20 mc/mc Hmax =12,50 m

Art. 29 - B1 - Parti urbane intensamente urbanizzate con impianto prevalentemente concluso.

Le zone B1 comprendono le parti dell'insediamento con impianto definito e lotti saturi e con densità edilizia medio alta.

Gli interventi di trasformazione ricadenti nelle zone B1 devono rispettare le seguenti norme:

Destinazioni d'uso:

prevalenti residenziale;

complementari:

di servizio

distributiva e terziaria.

Vedere tabella all'art.9. Le destinazioni distributiva e terziaria e di servizio, computate per ciascun edificio, non possono superare il 49% della Sul complessiva.

Categorie di intervento:

Mo - Manutenzione ordinaria

Ms - Manutenzione straordinaria

Mi - Modifiche interne

R - Restauro

Rc - Risanamento conservativo

Re - Ristrutturazione edilizia

Dr - Demolizione e ricostruzione

D - Demolizione

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

L'immobile non 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.

C.E. N. 4098 DEL 03/07/2000

C.E. VARIANTE 13794/5078 DEL 03/04/2002

C.E. VARIANTE 16512/17916 DEL 02/12/2002

Deposito genio civile 1503/00 del 12/09/2001

R.S.U. DEL 09/10/2002

Collaudo STRUTTURALE DEL 29/10/2002 Ing. Gabriele Recanatesi

DOMANDE DI AGIBILITÀ:

13/05/2003 prot. 6607 DATATA 12/05/2003

19/02/2004 prot. 3216 DATATA 06/11/2003

FINE LAVORI DEL SUB. 26 - 25/03/2004. PROTOCOLLATO IL 26.03.2004 5372

DOMANDA DI AGIBILITÀ DEL 26/03/2004 prot. 5373 PRESENTATA IN DATA 25/30/2004

L'agibilità si intende assentita per silenzio assenso come vigente negli anni della costruzione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

NON ESISTE CONFORMITA'.

Si elencano le difformità rilevate.

Piano terra: generale redistribuzione del piano terra senza autorizzazione. Eliminate le partizioni del WC e della cucina (da ripristinare). La cucina è da ripristinare per poter rendere abitabile l'intera unità immobiliare.

Realizzazione di un camino centrale nel soggiorno, con pareti in muratura, che funge anche da disimpegno sull'ingresso. Chiusura con serramento in vetro e alluminio, del vano scala sul lato est.

Piano Primo: Realizzazione di scala a chiocciola per accesso al piano sottotetto dalla botola esistente.

Piano Sottotetto: realizzata una generale redistribuzione degli spazi interni con creazione di un bagno in corrispondenza dell'abbaino lato est. Realizzata una "bussola" di chiusura del vano scala con infisso vetrato. Presenza di un lucernario, probabilmente originario, non riportato nei disegni di progetto.

Piano seminterrato: generale redistribuzione con demolizione delle vecchie partizioni a divisione di cantina e garage e contestuale ricostruzione di partizioni che ridisegnano gli spazi adibiti a cantina, attualmente utilizzata a fini abitativi. Inserimento di termocamino.

Creazione di bagno nel sottoscala.

Creazione di ripostiglio nella zona corridoio e zona pranzo nella cantina.

La modificazione ha comportato la modifica della attuale posizione della parete divisoria con l'adiacente garage.

Da una verifica dimensionale risulta leggermente maggiore l'altezza interna dei locali al piano Sottotetto ed al piano Interrato.

Il piano sottotetto risulta autorizzato fino a 2,00 m, mentre attualmente misura 2,16 m.

Il piano interrato risulta autorizzato urbanisticamente fino a 2,60 m; catastalmente fino a 2,75 m (misura risultante dal catastale di primo impianto allegato alla Abitabilità).

Attualmente risulta avere una altezza pari a 2,80 m nella zona cantina e 2,75 m nel garage.

La differenza di altezza calcolata sul catastale di primo impianto allegato alla domanda di abitabilità, rientra nei limiti di tolleranza ammessi per le distanze di cui al DPR 380/2001 art. 34 bis:

$$2,80-2,75 \text{ m} = 0,05 \text{ m}$$

$$0,05/2,75 \text{ m} = 0,018 \text{ m} = 1,8 \% < 2\%$$

Nel caso del sottotetto lo scostamento della volumetria è inferiore al 2% della tolleranza ammessa, calcolando lo scostamento sulla complessiva volumetria realizzata. Va segnalato che non sono stati eseguiti rilievi sull'intera palazzina, costituita da più unità intestate a diversi proprietari, ma solo sull'unità oggetto di esecuzione:

Volumetria realizzata: 3.017 mc
Maggiore cubatura: 3,11 mc
 $3,11/3.017 = 0,001 = 0,10 \%$

ASTE
GIUDIZIARIE®

LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI DEVONO ESSERE AGGIORNATE A SEGUITO DELLE MODIFICHE DISTRIBUTIVE E IMPIANTISTICHE OPERATE SENZA AUTORIZZAZIONE MEDIANTE DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

L'immobile non 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.

C.E. N. 4098 DEL 03/07/2000

C.E. VARIANTE 13794/5078 DEL 03/04/2002

C.E. VARIANTE 16512/17916 DEL 02/12/2002

Deposito genio civile 1503/00 del 12/09/2001

R.S.U. DEL 09/10/2002

Collaudo STRUTTURALE DEL 29/10/2002 Ing. Gabriele Recanatesi

DOMANDE DI AGIBILITA':

13/05/2003 prot. 6607 DATATA 12/05/2003

19/02/2004 prot. 3216 DATATA 06/11/2003

FINE LAVORI DEL SUB. 26 - 25/03/2004. PROTOCOLLO IL 26.03.2004 5372

DOMANDA DI AGIBILITA' DEL 26/03/2004 prot. 5373 PRESENTATA IN DATA 25/30/2004

L'agibilità si intende assentita per silenzio assenso come vigente negli anni della costruzione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

NON ESISTE CONFORMITA'.

Si elencano le difformità rilevate.

Piano seminterrato: generale redistribuzione con demolizione delle vecchie partizioni poste a divisione di cantina e garage e contestuale ricostruzione di partizioni che ridisegnano gli spazi adibiti a cantina, attualmente utilizzata, in maniera non regolare, a fini abitativi. I locali non hanno uso abitativo.

Il camino presente non è in possesso di Dichiarazione di Conformità.

Creazione di ripostiglio nella zona corridoio e zona pranzo nella cantina.

La modificazione ha comportato la modifica della attuale posizione della parete divisoria con l'adiacente

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

garage.

Da una verifica dimensionale risulta leggermente maggiore l'altezza interna dei locali al piano Sottotetto ed al piano interrato.

Il piano interrato risulta autorizzato urbanisticamente fino a 2,60 m; catastalmente fino a 2,75 m (misura risultante dal catastale di primo impianto allegato alla Abitabilità).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

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

Non sono noti oneri di tipo condominiale, in quanto non è presente, secondo quanto dichiarato dalla signora Ottaviani, un amministratore del condominio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC

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

Non sono noti oneri di tipo condominiale, in quanto non è presente, secondo quanto dichiarato dalla signora Ottaviani, un amministratore del condominio.

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) - Via Leopardi snc
Appartamento indipendente costituito da 2 piani fuori terra più sottotetto non abitabile e cantina nel seminterrato, posto al termine della testata Nord di una palazzina in zona residenziale, costituita da una serie di appartamenti facenti parte di edificio "in linea".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 715, Sub. 26, Categoria A2 - Fg. 84, Part. 715, Sub. 13, Categoria A2, Graffato al sub. 26

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

Valore di stima del bene: € 155.107,50

SI E' UTILIZZATO UN METODO DI STIMA SINTETICO PER COMPARAZIONE CON BENI DELLA STESSA NATURA, UTILIZZANDO IL PIU' PROBABILE VALORE VENALE DEL BENE A SEGUITO DI RICERCA NEL MERCATO IMMOBILIARE DELLO STESSO COMUNE.

I valori ricavati dalla ricerca di mercato sono stati confrontati e sono risultati congruenti anche con i valori OMI (AdE) e Borsino Immobiliare, per immobili di tipo civile in condizioni di normale conservazione e di fascia media, medio alta.

POICHE' L'IMMOBILE E' AFFETTO DA IRREGOLARITA' SI STIMANO GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE COMPRESIVI DI IVA E ONERI DI LEGGE:

LAVORI

ONERI DI RIPRISTINO IVA INCL.

PIANO SEMINTERRATO e COPERTURA € 8 350,00

OPERE DI REVISIONE E ADEGUAMENTO IMPIANTI € 1 100,00

TOTALE STIMA LAVORI € 9 374,00

ONORARI TECNICI

Progettazione e Pratica edilizia SCIA, D.LL. : € 2 537,00

Progettazione impianti e L.10 € 1 140

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE: € 900

TOTALE STIMA ONORARI: € 4 580

SANZIONE SANATORIA E DIRITTI DI SEGRETERIA COMUNALI: € 1 382

TOTALE GENERALE: si approssima a 15.410 €

• **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc

Box privato ad uso garage, all'interno di una autorimessa comune, pertinenza di un adiacente appartamento (sub. 26), collegato ad esso da una scala interna privata, comune ai piani Seminterrato, Terra e 1° dell'appartamento stesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 715, Sub. 21, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 28.875,00

SI E' UTILIZZATO UN METODO DI STIMA SINTETICO PER COMPARAZIONE CON BENI DELLA STESSA NATURA, UTILIZZANDO IL PIU' PROBABILE VALORE VENALE DEL BENE A SEGUITO DI RICERCA NEL MERCATO IMMOBILIARE DELLO STESSO COMUNE.

NEL MERITO DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE si faccia rifeimento a quanto riportato nella stima del sub. 26 facente parte del lotto di vendita unico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	206,81 mq	750,00 €/mq	€ 155.107,50	100,00%	€ 155.107,50

Bene N° 2 - Garage Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc	38,50 mq	750,00 €/mq	€ 28.875,00	100,00%	€ 28.875,00
Valore di stima:					€ 183.982,50

Valore di stima: € 184.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15410,00	€
Altro	2563,00	€

Valore finale di stima: € 166.000,00

SI E' UTILIZZATO UN METODO DI STIMA SINTETICO PER COMPARAZIONE CON BENI DELLA STESSA NATURA, UTILIZZANDO IL PIU' PROBABILE VALORE VENALE DEL BENE A SEGUITO DI RICERCA NEL MERCATO IMMOBILIARE DELLO STESSO COMUNE TENENDO CONTO DELLA BUONA COMMERCIALIZZABILITA' DEI BENI SUL MERCATO IMMOBILIARE, UNA VOLTA SANATI DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

GLI IMMOBILI SONO AFFETTI DA IRREGOLARITA' E DIFFORMITA' DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO.

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 14/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Jannacchino Daniele

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Fg. 84 mapp. 715 sub. 21 C6 (Aggiornamento al 12/11/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Fg. 84 mapp. 715 sub. 26 A2 (Aggiornamento al 12/11/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Fg. 84 mapp. 715 storica sub.21 (Aggiornamento al 11/03/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Fg. 84 mapp. 715 storica sub.26 (Aggiornamento al 11/03/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Fg. 84 mapp. 715 sub.21 (Aggiornamento al 11/03/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Fg. 84 mapp. 715 sub.26 (Aggiornamento al 12/11/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - TAV. 1 - PIANTE RILIEVO (Aggiornamento al 14/11/2022)
- ✓ N° 1 Foto - ALLEGATO FOTOGRAFICO (Aggiornamento al 14/11/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - valori OMI (Aggiornamento al 13/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO COSTI DI RIPRISTINO (Aggiornamento al 13/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - A.P.E. (Aggiornamento al 12/03/2023)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc
Appartamento indipendente costituito da 2 piani fuori terra più sottotetto non abitabile e cantina nel seminterrato, posto al termine della testata Nord di una palazzina in zona residenziale, costituita da una serie di appartamenti facenti parte di edificio "in linea".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 715, Sub. 26, Categoria A2 - Fg. 84, Part. 715, Sub. 13, Categoria A2, Graffato al sub. 26
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: ESTRATTO PRG e NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (per maggiori dettagli si rimanda agli elaborati originari) FOGLIO 10 Zona B1 - PARTI URBANE INTENSAMENTE URBANIZZATE CON IMPIANTO PREVALENTEMENTE CONCLUSO - ART. 29 N.T.A. If=2,20 mc/mc Hmax =12,50 m Art. 29 - B1 - Parti urbane intensamente urbanizzate con impianto prevalentemente concluso. Le zone B1 comprendono le parti dell'insediamento con impianto definito e lotti saturi e con densità edilizia medio alta. Gli interventi di trasformazione ricadenti nelle zone B1 devono rispettare le seguenti norme: Destinazioni d'uso: prevalenti residenziale; complementari: di servizio distributiva e terziaria. Vedere tabella all'art.9. Le destinazioni distributiva e terziaria e di servizio, computate per ciascun edificio, non possono superare il 49% della Sul complessiva. Categorie di intervento: Mo - Manutenzione ordinaria Ms - Manutenzione straordinaria Mi - Modifiche interne R - Restauro Rc - Risanamento conservativo Re - Ristrutturazione edilizia Dr - Demolizione e ricostruzione D - Demolizione
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc
Box privato ad uso garage, all'interno di una autorimessa comune, pertinenza di un adiacente appartamento (sub. 26), collegato ad esso da una scala interna privata, comune ai piani Seminterrato, Terra e 1° dell'appartamento stesso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 715, Sub. 21, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: ESTRATTO PRG e NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (per maggiori dettagli si rimanda agli elaborati originari) FOGLIO 10 Zona B1 - PARTI URBANE INTENSAMENTE URBANIZZATE CON IMPIANTO PREVALENTEMENTE CONCLUSO - ART. 29 N.T.A. If=2,20 mc/mc Hmax =12,50 m Art. 29 - B1 - Parti urbane intensamente urbanizzate con impianto prevalentemente concluso. Le zone B1 comprendono le parti dell'insediamento con impianto definito e lotti saturi e con densità edilizia medio alta. Gli interventi di trasformazione ricadenti nelle zone B1 devono rispettare le seguenti norme: Destinazioni d'uso: prevalenti residenziale; complementari: di servizio distributiva e terziaria. Vedere tabella all'art.9. Le destinazioni distributiva e terziaria e di servizio, computate per ciascun edificio, non possono superare il 49% della Sul complessiva. Categorie di intervento: Mo - Manutenzione ordinaria Ms - Manutenzione straordinaria Mi - Modifiche interne R - Restauro Rc - Risanamento conservativo Re - Ristrutturazione edilizia Dr - Demolizione e ricostruzione D - Demolizione

Prezzo base d'asta: € 166.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 166.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 715, Sub. 26, Categoria A2 - Fg. 84, Part. 715, Sub. 13, Categoria A2, Graffato al sub. 26	Superficie	206,81 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è discreto, seppure richieda interventi di manutenzione locali ed eventuali interventi di ripristino a seguito di modificazioni interne eseguite in assenza di autorizzazione. Al piano sottotetto è presente una infiltrazione dal lucernario posto sulla copertura, che ha danneggiato anche il pavimento in legno, per una zona sottostante il lucernario (circa 2 mq). Il piano seminterrato, oggetto di interventi di redistribuzione interna non autorizzati, risulta al grezzo nelle parti adibite a pranzo, ripostiglio, soggiorno, con rifiniture modeste. Al contrario, il nuovo bagno, creato nel sottoscala, seppure da sanare dal punto di vista autorizzativo, risulta completo e rifinito. La corsia comune ai box delle unità immobiliari aventi posti auto nel seminterrato, è caratterizzata da diffuse infiltrazioni sia sul lato del muro controterra, sia dai lastrici superiori.		
Descrizione:	Appartamento indipendente costituito da 2 piani fuori terra più sottotetto non abitabile e cantina nel seminterrato, posto al termine della testata Nord di una palazzina in zona residenziale, costituita da una serie di appartamenti facenti parte di edificio "in linea".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla signora **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Sassoferrato (AN) - Via Leopardi snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 715, Sub. 21, Categoria C6	Superficie	38,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del garage è discreto, trattandosi di un locale di servizio. Va ripristinata la separazione tra cantina e garage con pareti e porta almeno REI 60. La corsia comune ai box delle unità immobiliari aventi posti auto nel seminterrato, è caratterizzata da diffuse infiltrazioni sia sul lato del muro controterra, sia dai lastrici superiori.		
Descrizione:	Box privato ad uso garage, all'interno di una autorimessa comune, pertinenza di un adiacente appartamento (sub. 26), collegato ad esso da una scala interna privata, comune ai piani Seminterrato, Terra e 1° dell'appartamento stesso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla signora **** Omissis ****.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 08/09/2005
Reg. gen. 21096 - Reg. part. 5662
Importo: € 435.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a ANCONA il 17/06/2022
Reg. gen. 15264 - Reg. part. 10002
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA LEOPARDI SNC**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 08/09/2005
Reg. gen. 21096 - Reg. part. 5662
Importo: € 435.000,00
A favore di **** Omissis ****

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a ANCONA il 17/06/2022
Reg. gen. 15264 - Reg. part. 10002
A favore di **** Omissis ****