

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Appetiti Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 171/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



Incarico	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano T.....	6
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T.....	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto, snc, piano T.....	6
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T.....	7
Bene N° 6 - Corte o resede ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T.....	7
Lotto 1.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano T.....	8
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T.....	8
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano T.....	9
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T.....	10
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano T.....	11
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T.....	12
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano T.....	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T.....	13
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T.....	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano T.....	14
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano T.....	15
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano T.....	17
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano T.....	19
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T.....	20
Lotto 2.....	20
Titolarità.....	20
Confini.....	21
Consistenza.....	21
Dati Catastali.....	21
Stato conservativo.....	22
Stato di occupazione.....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Lotto 3.....	23
Titolarità.....	23
Confini.....	23
Consistenza.....	24
Cronistoria Dati Catastali.....	24
Dati Catastali.....	25



Parti Comuni.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione.....	25
Provenienze Ventennali.....	25
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	27
Lotto 4	27
Titolarità.....	27
Confini.....	28
Consistenza.....	28
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Dati Catastali.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione.....	30
Provenienze Ventennali.....	30
Regolarità edilizia.....	31
Stima / Formazione lotti	31
Lotto 1	32
Lotto 2	33
Lotto 3	34
Lotto 4	34
Riepilogo bando d'asta	36
Lotto 1	36
Lotto 2	36
Lotto 3	37
Lotto 4	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 171/2024 del R.G.E.	38
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 153.624,00	38
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 780,00	39
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 196,00	39
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 128,00	40



All'udienza del 01/10/2024, la sottoscritta Arch. Appetiti Paola, con studio in Corso Giovanni Amendola, 44 - 60123 - Ancona (AN), emailarkistudio44@gmail.com, PEC paola.appetiti1@archiworldpec.it, Tel. 328/1522735, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/10/2024 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 Vittorio Veneto,92, piano S1/T (Coord. Geografiche: 43.43773773742621, 13.357040883268644)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano T (Coord. Geografiche: 43.43773773742621, 13.357040883268644)
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T (Coord. Geografiche: 43.43773773742621, 13.357040883268644)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto, snc, piano T
- **Bene N° 5** - Corte o resede ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T (Coord. Geografiche: 43.43773773742621, 13.357040883268644)
- **Bene N° 6** - Corte o resede ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T (Coord. Geografiche: 43.43773773742621, 13.357040883268644)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA VITTORIO VENETO,92, PIANO S1/T

Trattasi di appartamento con accesso principale posto al piano terra di un edificio bifamiliare ubicato nella zona Periferica del Comune di Filottrano (AN). L'unità immobiliare è composta da ingresso, tre camere, soggiorno, cucina, bagno, balcone che affaccia sul retro e scala interna che conduce al piano seminterrato dove si trovano i locali accessori con accesso anche dalla corte al Subalterno 7.

Vedi rilievo fotografico inserito come Allegato A.

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.

La sottoscritta ha eseguito due sopralluoghi: uno il 25 novembre 2024 alla presenza del custode avvocato Nicola Mancini e del signor **** Omissis **** ed il secondo in data 15 gennaio 2025 alla presenza del signor **** Omissis **** e della signora **** Omissis **** (moglie dell'esecutato).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA VITTORIO VENETO,92, PIANO T

Il garage si trova al piano terra dell'edificio bifamiliare ed ha accesso dalla corte comune individuata al Subalterno 7 verso via Vittorio Veneto. E' costituito da un unico locale comunicante con l'appartamento attraverso una porta che apre sul corridoio d'ingresso dell'abitazione.

Vedi rilievo fotografico inserito come Allegato A.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA VITTORIO VENETO, 92, PIANO S1/T

Trattasi della corte che circonda l'edificio principale disposta su due livelli.

Vedi rilievo fotografico inserito come Allegato A.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA VITTORIO VENETO, SNC,
PIANO T**

Trattasi di terreno posto sul retro dell'edificio residenziale individuato al Lotto 1.

Vedi rilievo fotografico inserito come Allegato A.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

**BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA VITTORIO VENETO, 92,
PIANO S1/T**

Trattasi della corte che circonda l'edificio principale disposta su due livelli.

Vedi rilievo fotografico inserito come Allegato A.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

**BENE N° 6 - CORTE O RESEDE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA VITTORIO VENETO, 92,
PIANO S1/T**

Trattasi di striscia di terreno che corrisponde all'ingombro del marciapiede.

Vedi rilievo fotografico inserito come Allegato A.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano T
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA VITTORIO VENETO,92, PIANO S1/T

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 FILOTTRANO (AN) - VIA VITTORIO VENETO,92, PIANO T

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° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA VITTORIO VENETO, 92, PIANO S1/T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA VITTORIO VENETO, 92, PIANO S1/T

Si descrivono i confini dei beni elencati al Lotto 1:

Nord: Mappale 807 (marciapiede su via Vittorio Veneto)

Sud: terreno della stessa proprietà (mappale 668)

Ovest: altra proprietà (mappale 1000)

Est: altre proprietà (mappali 259 e 669)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA VITTORIO VENETO, 92, PIANO S1/T



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	2,96 m	T
Cantina	134,00 mq	167,00 mq	0,5	50,10 mq	2,30 m	S1
Balcone scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,3	3,60 mq	2,96 m	1
Totale superficie convenzionale:				183,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				183,70 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il coefficiente applicato alla consistenza dei locali seminterrati è 0,50, in linea con le indicazioni della Agenzia delle Entrate per il calcolo della superficie catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA VITTORIO VENETO,92, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,00 mq	24,00 mq	0,5	12,00 mq	2,96 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA VITTORIO VENETO,92, PIANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	141,00 mq	141,00 mq	0,02	2,82 mq	0,00 m	S1/T

Totale superficie convenzionale:	2,82 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	2,82 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA VITTORIO VENETO,92, PIANO S1/T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/2001 al 30/04/2003	**** Ommissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 261, Sub. 4 Cate goria F1 CLNR, Cons. 161 Superficie catastale 161 mq Rendita € 0,00 Piano S1/T
Dal 30/04/2003 al 01/06/2007	**** Ommissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 261, Sub. 4 Cate goria F1 CLNR, Cons. 161 Superficie catastale 161 mq Rendita € 0,00 Piano S1/T
Dal 01/06/2007 al 08/01/2020	**** Ommissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 261, Sub. 7 Cate goria F1 CLNR, Cons. 141 Superficie catastale 141 mq Rendita € 0,00 Piano S1/T
Dal 08/01/2020 al 18/01/2025	**** Ommissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 261, Sub. 7 Cate goria F1 CLNR, Cons. 141 Superficie catastale 141 mq Rendita € 0,00 Piano S1/T

Si precisa che l'originario subalterno 4 in data 01/06/2007 è stato frazionato ed una porzione dell'area è diventata parte dell'attuale Mappale 807.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA VITTORIO VENETO,92, PIANO S1/T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	261	2		A2	2	7	176 mq	488,05 €	S1/T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al momento del sopralluogo si sono rilevate lievi difformità riconducibili alla diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano terra (livello dell'appartamento) che al piano seminterrato (livello degli accessori indiretti comunicanti).

Le difformità consistono in:

AL PIANO TERRA

- chiusura della finestra in cucina, il tamponamento è stato eseguito solo nella parte verso l'interno dell'abitazione. Sul prospetto la bucatara è ancora visibile ed è rimasta anche la tapparella in PVC;

- creazione di un piccolo muro basso in prossimità della porta-finestra che delimita l'angolo cottura;

AL PIANO SEMINTERRATO

- chiusura della finestra sul fondo della cantina, il tamponamento è stato eseguito solo nella parte verso l'interno dell'ambiente. Sul prospetto la bucatara è ancora visibile ed è rimasta una nicchia;

- costruzione di tramezzi che determinano una diversa distribuzione degli spazi interni;

- apertura di una porta e di una finestra e demolizione parziale di murature nel locale legnaia. Si precisa che tali opere riguardano porzioni di muratura portante che sulla planimetria catastale del 1964 risultavano già aperte (oggi sono ancora visibili dall'esterno) pertanto le difformità non hanno interessato la struttura portante dell'edificio.

La documentazione catastale è inserita come Allegato C.

E' necessario evidenziare che l'appartamento oggetto di stima è comunicante, attraverso la scala interna che ha accesso dalla cucina, con la soprastante unità immobiliare con la stessa destinazione ma di altra proprietà (**** Omissis ****).



Al momento dei sopralluoghi la sottoscritta ha rilevato la presenza di una chiusura con pannello di legno/formica sul soffitto del vano scala; non è stata concessa la possibilità di verificare dal piano primo lo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA VITTORIO VENETO,92, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	261	1		C6	4	20	24 mq	28,92 €	T	

Corrispondenza catastale

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

La documentazione catastale è inserita come Allegato C.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA VITTORIO VENETO,92, PIANO S1/T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	261	7		F1	NR	141	141 mq	0 €	S1/T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA VITTORIO VENETO,92, PIANO S1/T

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e con finiture di non recente installazione: portone d'ingresso in alluminio a due ante, infissi esterni in legno con vetro singolo, tapparelle in PVC, porte interne in legno, pavimenti in marmo, graniglia e ceramica, rivestimenti in ceramica, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia installata all'interno di un locale posto al piano seminterrato, radiatori.

Parte delle facciate del piano primo sono rivestite da una cortina di mattoni il resto dell'edificio è intonacato ed in sufficiente stato di manutenzione in quanto sono ampie le porzioni di muratura in cui la tinteggiatura non è presente.

All'interno dell'appartamento nella zona orientata a Nord- Est sono presenti macchie di condensa sulle pareti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA VITTORIO VENETO,92, PIANO T

Il locale è in condizioni di manutenzione compatibili con la sua destinazione d'uso. Si segnala che la porta che collega il garage all'abitazione dovrebbe essere metallica e non in legno.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA VITTORIO VENETO,92, PIANO S1/T

La corte è comune alla proprietà dell'esecutato ed alla proprietà posta al piano primo dell'edificio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA VITTORIO VENETO,92, PIANO S1/T

Secondo quanto descritto dalla pratica edilizia che ha riguardato la costruzione dell'edificio e da quanto rilevato dove le finiture lo hanno consentito, il fabbricato è stato eretto su una fondazione continua e sovrastante trave di collegamento; ha struttura portante costituita da muratura in mattoni pieni e pietra calcarea con solai in laterizio. La copertura è in parte a falde ed in parte a terrazzo. Le finiture complessivamente sono di tipo economico e di non recente installazione.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA VITTORIO VENETO,92, PIANO S1/T

L'area è destinata a giardino e rampa carrabile in brecciolino per raggiungere il piazzale retrostante l'edificio.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA VITTORIO VENETO,92, PIANO S1/T

L'immobile al momento del sopralluogo era utilizzato dal signor **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA VITTORIO VENETO,92, PIANO T

L'immobile al momento del sopralluogo era utilizzato dal signor **** Omissis ****

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA VITTORIO VENETO,92, PIANO S1/T

L'immobile al momento del sopralluogo era utilizzato dal signor **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA VITTORIO VENETO,92, PIANO S1/T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/2003 al 11/07/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione di ##Aldo Piccioni##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/04/2003	96	5
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/07/2003 al 09/12/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giampaolo Bellaspiga	11/07/2003	161159	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 precisa che nella dichiarazione resa all'articolo 5 comma a dell'atto di provenienza del 2003 non viene citata la richiesta di Condonò Edilizio presentato il 13/05/1987 che aveva interessato anche l'unità immobiliare oggetto di compravendita

Gli atti elencati vengono inseriti come Allegato B.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA VITTORIO VENETO,92, PIANO T

Dal 11/04/2003 al 11/07/2003	**** Omissis ****	Atti			
		Dichiarazione di successione di #Piccioni Aldo##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/04/2003	96	5
Trascrizione					

Dal 11/07/2003 al 09/12/2024	**** Omissis ****	Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione				
		Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita				
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giampaolo Bellaspiga		11/07/2003	161159	
		Trascrizione				
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

Gli atti elencati vengono inseriti come Allegato B.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBIGATO A FILOTTRANO (AN) - VIA VITTORIO VENETO, 92, PIANO S1/T

Dal 29/09/1999 al 18/01/2025	**** Omissis ****	Atti				
		Compravendita				
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vittorio Bortoluzzi		29/09/1999	100643	7849
		Trascrizione				
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2003 al 11/07/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione di ##Aldo Piccioni##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/04/2003	96	5
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/01/2020 al 18/01/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione di ##Claudia Cristiani##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate	08/01/2020	3323	88888
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

Gli atti elencati vengono inseriti come Allegato B.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GENERALI

L'edificio si trova nella Zona Territoriale B1: parti dell'insediamento non in equilibrio tra edificato, servizi, infrastrutture, normata dagli articoli 23,25 e 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente. Sull'edificio sono applicabili tutte le categorie d'intervento: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA VITTORIO VENETO,92, PIANO T

L'edificio si trova nella Zona Territoriale B1: parti dell'insediamento non in equilibrio tra edificato, servizi, infrastrutture, normata dagli articoli 23,25 e 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente. Sull'edificio sono applicabili tutte le categorie d'intervento: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA VITTORIO VENETO,92, PIANO S1/T

L'edificio si trova nella Zona Territoriale B1: parti dell'insediamento non in equilibrio tra edificato, servizi, infrastrutture, normata dagli articoli 23,25 e 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente. Sull'edificio sono applicabili tutte le categorie d'intervento: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA VITTORIO VENETO,92, PIANO S1/T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

1. La costruzione dell'edificio è stata autorizzata dal Permesso rilasciato il 01/02/1962 al signor **** Omissis ****. Il progetto prevedeva la costruzione di una casa di civile abitazione con struttura in muratura di mattoni pieni e pietra calcarea che si sviluppava al piano terra ed aveva come accessori una soffitta ed uno scantinato comunicante internamente con l'appartamento e che insisteva solo nella zona a valle dell'edificio.

2. In data 11/11/1963 è stata presentata una richiesta di variante rilasciata in data 14/11/1963 che autorizzava l'ampliamento del piano scantinato, l'ampliamento del piano terra, la trasformazione della soffitta in abitazione, la diversa conformazione della copertura, modifiche della distribuzione interna in tutto il fabbricato, la realizzazione di un garage al piano terra e le modifiche dei prospetti.

I lavori sono stati conclusi in data 08/10/1964 e la dichiarazione di abitabilità è stata rilasciata il 27/07/1964.

Si evidenzia che la planimetria catastale datata 29/10/1964 rappresenta l'edificio costituito da due unità immobiliari, una destinata a garage individuata al subalterno 1 ed una residenziale, individuata al subalterno 2, costituita da due appartamenti comunicanti internamente, ma funzionalmente autonomi, con piano scantinato che aveva superficie superiore a quella autorizzato dalla variante al progetto e che in pratica occupava tutto il sedime del fabbricato fuori terra e, nella parte a monte, una porzione dell'area della corte pavimentata. La stessa planimetria catastale inoltre non era conforme allo stato autorizzato con la variante per quanto riguarda la distribuzione interna.

3. In data 13/05/1987 il signor **** Omissis **** inoltrava domanda di condono edilizio che ha assunto numero di protocollo 4753. L'istanza riguardava due tipologie di abuso:

- Ampliamento piano seminterrato per una superficie utile di mq 63
- Modifiche esterne alle aperture di finestre e portefinestre

tutte opere eseguite nell'anno 1963, come da dichiarazione sostitutiva di atto notorio allegata alla pratica edilizia. Nel fascicolo presente agli atti non risultano allegati elaborati grafici ad eccezione delle planimetrie catastali del 29/10/1964 in atti dal 08/01/1966.

A seguito di tale richiesta il Comune di Filottrano in data 26/01/1988 rilascia due provvedimenti distinti:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1007 riferita all'ampliamento del piano seminterrato;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 1008 riferita alle modifiche estetiche.

In data 20/03/2003 il Comune di Filottrano, in occasione di procedura di verifica delle pratiche di condono, che seppur rilasciate, non erano state ritirate né pubblicate, chiede della documentazione integrativa (rilievo fotografico e planimetrie catastali) e due marche da bollo da € 10,33. A seguito dell'integrazione, il 21/04/2009 vengono ritirate le due Concessioni Edilizie in Sanatoria sopra citate.

4. In data 22/09/2004 i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** presentano la Denuncia di Inizio Attività protocollo 11089 per la costruzione della recinzione sul lato della Strada Provinciale (via Vittorio Veneto); i lavori sono stati ultimati il giorno 11/07/2005 con comunicazione protocollo 8703 del 13/07/2005.

In occasione dei sopralluoghi eseguiti dalla sottoscritta in data 25/11/2024 e 15/01/2025 sono emerse delle difformità interne rispetto alla planimetria catastale datata 26/04/2001 che si deve considerare a tutti gli effetti l'ultimo elaborato agli atti che rappresenta lo stato dei luoghi e che si presume sia stata allegata alla pratica di condono a seguito della richiesta di integrazione del 2003. Si presume sia stata allegata, in quanto in Comune non è presente nel fascicolo ma rientrava nell'elenco dei documenti richiesti per perfezionare l'iter di rilascio dei titoli edilizi. Le difformità riscontrate sono riportate nell'allegata planimetria inserita come Allegato D.

Su questo elaborato vengono inserite delle precisazioni con due colori diversi:

- in verde quelle riguardanti le non conformità che sembrano avere incidenza sulla struttura portante dell'edificio ma che sono (sembrano) di fatto riconducibili ad interventi successivi alla costruzione che non hanno inficiato sulla capacità portante delle murature in quanto si è trattato di tamponamenti e riaperture di bucatore preesistenti, oppure alla errata rappresentazione grafica. Spiegare nel dettaglio tutte le difformità tra le varie planimetrie è pura speculazione da enigmisti.
- in azzurro quella riguardante la chiusura di un solaio al piano primo. Trattasi della bucatore che contiene la scala interna che in passato collegava direttamente l'appartamento al piano terra dall'appartamento al piano primo e che ora risulta chiusa da un pannello di legno/formica.

La documentazione riguardante la conformità urbanistica è inserita come Allegato F.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Allo stato attuale i due appartamenti costituenti l'edificio risultano comunicanti; la separazione definitiva dovrà essere eseguito a mezzo di costruzione di un solaio al piano primo previa presentazione di una pratica edilizia.

L'APE è inserito come Allegato H.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA VITTORIO VENETO,92, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

1. La costruzione dell'edificio è stata autorizzata dal Permesso rilasciato il 01/02/1962 al signor **** Omissis ****. Il progetto prevedeva la costruzione di una casa di civile abitazione con struttura in muratura di mattoni pieni e pietra calcarea che si sviluppava al piano terra ed aveva come accessori una soffitta ed uno scantinato comunicante internamente con l'appartamento e che insisteva solo nella zona a valle dell'edificio.

2. In data 11/11/1963 è stata presentata una richiesta di variante rilasciata in data 14/11/1963 e che autorizzava l'ampliamento del piano scantinato, l'ampliamento del piano terra, la trasformazione della soffitta in abitazione, la diversa conformazione della copertura, modifiche della distribuzione interna in tutto il fabbricato, la realizzazione di un garage al piano terra e le modifiche dei prospetti.

I lavori sono stati conclusi in data 08/10/1964 e la dichiarazione di abitabilità è stata rilasciata il 27/07/1964.

La documentazione riguardante la conformità urbanistica è inserita come Allegato F.

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.



BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA VITTORIO VENETO,92, PIANO S1/T

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.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto, snc, piano T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Nord: corte comune individuata al Mappale 261 Subalterno 7

Sud: altra proprietà (Mappale 1010)

Ovest: altra proprietà (Mappale 1000)

Est: altra proprietà (Mappale 669)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	195,00 mq	195,00 mq	0,01	1,95 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,95 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
33	668				Seminativo o arborato	4	195 mq	0,76 €	0,81 €	

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

Trattasi di terreno scosceso a prato e con presenza di tre pini marittimi sostenuto a valle da muro in cemento armato

Terreno posto sul retro della corte comune che circonda l'edificio

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/2003 al 08/01/2020	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione di #Aldo Piccioni ##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate	30/04/2003	96	5
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/01/2020 al 18/01/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione di ##Claudia Cristiani##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate	08/01/2020	3323	88888
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti elencati vengono inseriti come Allegato B.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Corte o resede ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

CONFINI

Si descrivono i confini del Lotto 1:



Nord: marciapiede su via Vittorio Veneto

Sud: unità immobiliare oggetto di stima

Ovest: altra proprietà (mappale 1000)

Est: area urbana al subalterno 7

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	49,00 mq	49,00 mq	0,02	0,98 mq	0,00 m	S1/T
Totale superficie convenzionale:				0,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/2001 al 30/04/2003	**** Ommissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 261, Sub. 5 Categoria F1 CLNR, Cons. 61 Superficie catastale 61 mq Rendita € 0,00 Piano T
Dal 30/04/2003 al 01/06/2007	**** Ommissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 261, Sub. 5 Categoria F1 CLNR, Cons. 61 Superficie catastale 61 mq Rendita € 0,00 Piano T
Dal 01/06/2007 al 08/01/2020	**** Ommissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 261, Sub. 8 Categoria F1 CLNR, Cons. 49 Superficie catastale 49 mq Rendita € 0,00 Piano T
Dal 08/01/2020 al 18/01/2025	**** Ommissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 261, Sub. 8

		Categoria F1 CLNR, Cons. 49 Superficie catastale 49 mq Rendita € 0,00 Piano T
--	--	--

Si precisa che l'originario subalterno 5 in data 01/06/2007 è stato frazionato ed una porzione dell'area è diventata parte dell'attuale Mappale 807.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	261	8		F1	NR	49	49 mq	0 €	T	

Corrispondenza catastale

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

La documentazione catastale è inserita come Allegato C.

PARTI COMUNI

La corte è comune alla proprietà dell'esecutato ed alla proprietà posta al piano primo dell'edificio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'area è destinata a giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo era utilizzato dal signor **** Omissis **** e dalla signora **** Omissis **** in quanto sulla porzione di terreno si trova la scala esterna che consente l'accesso principale dell'abitazione al piano primo.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/1999 al 18/01/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vittorio Bortoluzzi		100643	7849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 11/04/2003 al 11/07/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione di ##Aldo Piccioni##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/04/2003	96	5
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 08/01/2020 al 18/01/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione di ##Claudia Cristiani##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate	08/01/2020	3323	88888
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



	Registrazion e		
	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.

Gli atti elencati vengono inseriti come Allegato B.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio si trova nella Zona Territoriale B1: parti dell'insediamento non in equilibrio tra edificato, servizi, infrastrutture, normata dagli articoli 23,25 e 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente. Sull'edificio sono applicabili tutte le categorie d'intervento: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Corte o resede ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

CONFINI

Si descrivono i confini del Lotto 1:

Nord: via Vittorio Veneto

Sud: aree urbane della stessa proprietà individuate ai subalterni 7 e 8 del Mappale 261

Ovest: altra proprietà (mappale 806)

Est: altre proprietà (mappale 424)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convvenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-----------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda	0,02	0,64 mq	0,00 m	T
Cortile	32,00 mq	32,00 mq				
Totale superficie convenzionale:				0,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,64 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/2001 al 30/04/2003	**** Ommissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 261, Sub. 5 Cate goria F1 CLNR, Cons. 61 Superficie catastale 61 mq Rendita € 0,00 Piano T
Dal 09/05/2001 al 30/04/2003	**** Ommissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 261, Sub. 4 Cate goria F1 CLNR, Cons. 161 Superficie catastale 161 mq Rendita € 0,00 Piano S1/T
Dal 30/04/2003 al 01/06/2007	**** Ommissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 261, Sub. 5 Cate goria F1 CLNR, Cons. 61 Superficie catastale 61 mq Rendita € 0,00 Piano T
Dal 30/04/2003 al 01/06/2007	**** Ommissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 261, Sub. 4 Cate goria F1 CLNR, Cons. 161 Superficie catastale 161 mq Rendita € 0,00 Piano S1/T
Dal 01/06/2007 al 08/01/2020	**** Ommissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 807 Cate goria F1 CLNR, Cons. 32 Superficie catastale 32 mq Rendita € 0,00 Piano T
Dal 08/01/2020 al 18/01/2025	**** Ommissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 807

		Categoria F1 CLNR, Cons. 32 Superficie catastale 32 mq Rendita € 0,00 Piano T
--	--	--

Si precisa che il Mappale 807 è derivato dal frazionamento dei subalterni 4 e 5 e dalla fusione delle porzioni ad essi staccate.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	807			F1	NR	32	32 mq	0 €	T	

Corrispondenza catastale

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

La documentazione catastale è inserita come Allegato C.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'area corrisponde al marciapiede che si trova posto oltre la siepe che delimita il giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE

Trattasi di marciapiede ad uso pubblico.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/1999 al 18/01/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vittorio Bortoluzzi	29/09/1999	100643	7849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 11/04/2003 al 11/07/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione di ##Aldo Piccioni##	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	11/04/2003			96	5
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/01/2020 al 18/01/2025	**** Omissis ****			Dichiarazione di successione di ##Claudia Cristiani##	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate	08/01/2020	3323	88888
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

Gli atti elencati vengono inseriti come Allegato B.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il marciapiede è stato delimitato a seguito della presentazione della DIA del 22 settembre 2004.

La documentazione riguardante la conformità urbanistica è inserita come Allegato F.

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La proprietà è stata suddivisa in quattro lotti in quanto l'abitazione, il garage e la corte al subalterno 7 (che costituiscono il Lotto 1) sono unità non separabili in quanto il garage comunica direttamente con l'abitazione ed ha accesso dalla corte al subalterno che consente l'ingresso anche all'appartamento.

Il Lotto 2 rappresenta un terreno che potrebbe essere anche acquistato da un soggetto diverso da quello che si aggiudicherà il Lotto 1 in quanto questo terreno confina con altre proprietà con le stesse caratteristiche.

SI PRECISA PERO' CHE, CONSIDERANDO LA MANCATA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO DI QUESTA PROPRIETA', IL LOTTO 2 NON PUO' ESSERE POSTO IN VENDITA.

Il Lotto 3 individua una porzione di corte che consente l'accesso all'appartamento posto al piano primo di altra proprietà e che ha una naturale vocazione a diventare pertinenza di questa.



Il Lotto 4 è uno spazio di fatto di uso pubblico in quanto trattasi di marciapiede esterno al giardino di proprietà ed uso privati.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T

Trattasi di appartamento con accesso principale posto al piano terra di un edificio bifamiliare ubicato nella zona Periferica del Comune di Filottrano (AN). L'unità immobiliare è composta da ingresso, tre camere, soggiorno, cucina, bagno, balcone che affaccia sul retro e scala interna che conduce al piano seminterrato dove si trovano i locali accessori con accesso anche dalla corte al Subalterno 7. Vedi rilievo fotografico inserito come Allegato A.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 261, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 146.960,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano T

Il garage si trova al piano terra dell'edificio bifamiliare ed ha accesso dalla corte comune individuata al Subalterno 7 verso via Vittorio Veneto. E' costituito da un unico locale comunicante con l'appartamento attraverso una porta che apre sul corridoio d'ingresso dell'abitazione. Vedi rilievo fotografico inserito come Allegato A.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 261, Sub. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.600,00

- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T

Trattasi della corte che circonda l'edificio principale disposta su due livelli. Vedi rilievo fotografico inserito come Allegato A.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 261, Sub. 7, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 564,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale



Bene N° 1 - Appartamento Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T	183,70 mq	800,00 €/mq	€ 146.960,00	100,00%	€ 146.960,00
Bene N° 2 - Garage Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano T	12,00 mq	800,00 €/mq	€ 9.600,00	100,00%	€ 9.600,00
Bene N° 3 - Corte o resede Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T	2,82 mq	800,00 €/mq	€ 2.256,00	25,00%	€ 564,00
Valore di stima:					€ 157.124,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Valore di stima: € 157.124,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€

ASTE GIUDIZIARIE®

Valore finale di stima: € 153.624,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Valutazione condotta con metodo sintetico-comparativo. Il valore espresso tiene conto della localizzazione, dello stato di manutenzione e del grado di commerciabilità del bene.

LOTTO 2 - NON VENDIBILE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto, snc, piano T

Trattasi di terreno posto sul retro dell'edificio residenziale individuato al Lotto 1. Vedi rilievo fotografico inserito come Allegato A.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 668, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 780,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto, snc, piano T	1,95 mq	800,00 €/mq	€ 1.560,00	50,00%	€ 780,00
Valore di stima:					€ 780,00

Valore di stima: € 780,00

Valore finale di stima: € 780,00

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Corte o resede ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto, 92, piano S1/T

Trattasi della corte che circonda l'edificio principale disposta su due livelli. Vedi rilievo fotografico inserito come Allegato A.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 261, Sub. 8, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 196,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Corte o resede Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto, 92, piano S1/T	0,98 mq	800,00 €/mq	€ 784,00	25,00%	€ 196,00
Valore di stima:					€ 196,00

Valore di stima: € 196,00

Valore finale di stima: € 196,00



LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Corte o resede ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T

Trattasi di striscia di terreno che corrisponde all'ingombro del marciapiede. Vedi rilievo fotografico inserito come Allegato A.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 807, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 128,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Corte o re sede Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T	0,64 mq	800,00 €/mq	€ 512,00	25,00%	€ 128,00
				Valore di stima:	€ 128,00

Valore di stima: € 128,00

Valore finale di stima: € 128,00

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

Ancona, li 29/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Appetiti Paola

ELENCO ALLEGATI:





- ✓ N° 1 Foto - ALL A - Rilievo fotografico
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - ALL B - Atti di provenienza
- ✓ Visure e schede catastali - ALL C - Documenti catastali
- ✓ Altri allegati - ALL D - Rilievo su base catastale con evidenza delle difformità
- ✓ Altri allegati - ALL E - Aggiornamento formalità
- ✓ Concessione edilizia - ALL F - Documentazione edilizia
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - ALL G - CDU aree scoperte
- ✓ Altri allegati - ALL H - Attestato di Prestazione Energetica



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T

Trattasi di appartamento con accesso principale posto al piano terra di un edificio bifamiliare ubicato nella zona Periferica del Comune di Filottrano (AN). L'unità immobiliare è composta da ingresso, tre camere, soggiorno, cucina, bagno, balcone che affaccia sul retro e scala interna che conduce al piano seminterrato dove si trovano i locali accessori con accesso anche dalla corte al Subalterno 7. Vedi rilievo fotografico inserito come Allegato

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 261, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio si trova nella Zona Territoriale B1: parti dell'insediamento non in equilibrio tra edificato, servizi, infrastrutture, normata dagli articoli 23,25 e 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente. Sull'edificio sono applicabili tutte le categorie d'intervento: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano T

Il garage si trova al piano terra dell'edificio bifamiliare ed ha accesso dalla corte comune individuata al Subalterno 7 verso via Vittorio Veneto. E' costituito da un unico locale comunicante con l'appartamento attraverso una porta che apre sul corridoio d'ingresso dell'abitazione. Vedi rilievo fotografico inserito come Allegato

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 261, Sub. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio si trova nella Zona Territoriale B1: parti dell'insediamento non in equilibrio tra edificato, servizi, infrastrutture, normata dagli articoli 23,25 e 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente. Sull'edificio sono applicabili tutte le categorie d'intervento: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione.

- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T

Trattasi della corte che circonda l'edificio principale disposta su due livelli. Vedi rilievo fotografico inserito come Allegato

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 261, Sub. 7, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
Destinazione urbanistica: L'edificio si trova nella Zona Territoriale B1: parti dell'insediamento non in equilibrio tra edificato, servizi, infrastrutture, normata dagli articoli 23,25 e 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente. Sull'edificio sono applicabili tutte le categorie d'intervento: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione.

Prezzo base d'asta: € 153.624,00

LOTTO 2 - NON VENDIBILE

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto, snc, piano T

Trattasi di terreno posto sul retro dell'edificio residenziale individuato al Lotto 1. Vedi rilievo fotografico inserito come Allegato

Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 668, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Prezzo base d'asta: € 780,00

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Corte o resede ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T

Trattasi della corte che circonda l'edificio principale disposta su due livelli. Vedi rilievo fotografico inserito come

Allegato

A.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 261, Sub. 8, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Destinazione urbanistica: L'edificio si trova nella Zona Territoriale B1: parti dell'insediamento non in equilibrio tra edificato, servizi, infrastrutture, normata dagli articoli 23,25 e 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente. Sull'edificio sono applicabili tutte le categorie d'intervento: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione.

Prezzo base d'asta: € 196,00

LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Corte o resede ubicato a Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T

Trattasi di striscia di terreno che corrisponde all'ingombro del marciapiede. Vedi rilievo fotografico inserito come

Allegato

A.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 807, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Prezzo base d'asta: € 128,00

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 153.624,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano S1/T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 261, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	183,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e con finiture di non recente installazione: portone d'ingresso in alluminio a due ante, infissi esterni in legno con vetro singolo, tapparelle in PVC, porte interne in legno, pavimenti in marmo, graniglia e ceramica, rivestimenti in ceramica, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia installata all'interno di un locale posto al piano seminterrato, radiatori. Parte delle facciate del piano primo sono rivestite da una cortina di mattoni il resto dell'edificio è intonacato ed in sufficiente stato di manutenzione in quanto sono ampie le porzioni di muratura in cui la tinteggiatura non è presente. All'interno dell'appartamento nella zona orientata a Nord- Est sono presenti macchie di condensa sulle pareti.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento con accesso principale posto al piano terra di un edificio bifamiliare ubicato nella zona Periferica del Comune di Filottrano (AN). L'unità immobiliare è composta da ingresso, tre camere, soggiorno, cucina, bagno, balcone che affaccia sul retro e scala interna che conduce al piano seminterrato dove si trovano i locali accessori con accesso anche dalla corte al Subalterno 7. Vedi rilievo fotografico inserito come Allegato A.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo era utilizzato dal signor**** Omissis****		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto,92, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 261, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Il locale è in condizioni di manutenzione compatibili con la sua destinazione d'uso. Si segnala che la porta che collega il garage all'abitazione dovrebbe essere metallica e non in legno.		
Descrizione:	Il garage si trova al piano terra dell'edificio bifamiliare ed ha accesso dalla corte comune individuata al Subalterno 7 verso via Vittorio Veneto. E' costituito da un unico locale comunicante con l'appartamento attraverso una porta che apre sul corridoio d'ingresso dell'abitazione. Vedi rilievo fotografico inserito come Allegato A.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo era utilizzato dal signor **** Omissis ****

Bene N° 3 - Corte o resede			
Ubicazione:	Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto, 92, piano S1/T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 261, Sub. 7, Categoria F1	Superficie	2,82 mq
Descrizione:	Trattasi della corte che circonda l'edificio principale disposta su due livelli. Vedi rilievo fotografico inserito come Allegato A.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo era utilizzato dal signor **** Omissis ****		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 780,00 - NON VENDIBILE

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto, snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 668, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1,95 mq
Stato conservativo:	Trattasi di terreno scosceso a prato e con presenza di tre pini marittimi sostenuto a valle da muro in cemento armato		
Descrizione:	Trattasi di terreno posto sul retro dell'edificio residenziale individuato al Lotto 1. Vedi rilievo fotografico inserito come Allegato A.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Terreno posto sul retro della corte comune che circonda l'edificio		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 196,00

Bene N° 5 - Corte o resede			
Ubicazione:	Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto, 92, piano S1/T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4

Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 261, Sub. 8, Categoria F1	Superficie	0,98 mq
Descrizione:	Trattasi della corte che circonda l'edificio principale disposta su due livelli. Vedi rilievo fotografico inserito come Allegato A.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo era utilizzato dal signor **** Omissis **** e dalla signora **** Omissis **** in quanto sulla porzione di terreno si trova la scala esterna che consente l'accesso principale dell'abitazione al piano primo.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 128,00

Bene N° 6 - Corte o resede			
Ubicazione:	Filottrano (AN) - via Vittorio Veneto, 92, piano S1/T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 807, Categoria F1	Superficie	0,64 mq
Descrizione:	Trattasi di striscia di terreno che corrisponde all'ingombro del marciapiede. Vedi rilievo fotografico inserito come Allegato A.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Trattasi di marciapiede ad uso pubblico.		