TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sampaolesi Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 183/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 4

Premessa 4

Descrizione 4

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T e 1° 4

Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T 4

Lotto Unico 5

Completezza documentazione ex art. 567 5

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T e 1° 5

Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T 5

Titolarità 5

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T e 1° 5

Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T 6

Confini 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T e 1° 6

Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T 6

Consistenza 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T e 1° 6

Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T 7

Cronistoria Dati Catastali 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T e 1° 7

Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T 7

Dati Catastali 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T e 1° 8

Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T 8

Precisazioni 8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T e 1° 9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T 9

Patti 9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T e 1° 9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T 9

Stato conservativo 9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T e 1° 9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T 9
Parti Comuni 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T e 1° 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T 10
Servitù, censo, livello, usi civici 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T e 1° 10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T 10
Caratteristiche costruttive prevalenti 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T e 1° 10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T 11
Stato di occupazione 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T e 1° 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T 11
Provenienze Ventennali 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T e 1° 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T 13
Formalità pregiudizievoli 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T e 1° 14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T 15
Normativa urbanistica 16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T e 1° 16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T 16
Regolarità edilizia 16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T e 1° 16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T 17
Vincoli od oneri condominiali 18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T e 1° 18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T 18
Stima / Formazione lotti 19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 09/09/2024, il sottoscritto Geom. Sampaolesi Roberto, con studio in Via Chiaravalle, 7 - 60126 - Ancona (AN), email geom.sampaolesi@libero.it, PEC geom.sampaolesi@pec.it, Tel. 3386004383, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T e 1° (Coord. Geografiche: 43.632960, 13.325029)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T (Coord. Geografiche: 43.632960, 13.325029)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T E 1°

Trattasi di abitazione attualmente composta da ingresso, N° 2 stanze ed un bagno al piano terra e N° 4 stanze, un bagno ed un balcone al piano primo.
Detta abitazione è inserita in edificio composto da altra unità immobiliare al piano terra avente destinazione di garage (bene 2) oltre a corti esterne comuni ubicate sempre al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T

Trattasi di garage individuato al piano terra.
Detto garage è inserito in edificio composto da altra unità immobiliare che occupa la restante parte del piano terra ed il piano primo avente destinazione di abitazione (bene 1) oltre a corti esterne comuni ubicate sempre al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T e 1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T E 1°

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T E 1°

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T E 1°

L' unità immobiliare confina con altra unità immobiliare di proprietà degli esecutati, proprietà **** Omissis **** proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis **** e proprietà **** Omissis **** salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T

L' unità immobiliare confina con altra unità immobiliare di proprietà degli esecutati, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis **** e proprietà **** Omissis **** salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T E 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	130,20 mq	1,00	130,20 mq	3,00 m	Terra e Primo
Balcone scoperto	0,00 mq	3,60 mq	0,25	0,90 mq	0,00 m	Primo
			Totale superficie convenzionale:	**131,10 mq**		
			Incidenza condominiale:	**5,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**137,66 mq**		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	0,00 mq	36,29 mq	1,00	36,29 mq	3,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**36,29 mq**		
			Incidenza condominiale:	**10,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**39,92 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T E 1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **04/09/2006** al **07/11/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 105, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 128 mq Rendita € 486,76 Piano Terra e primo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **04/09/2006** al **07/11/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 105, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 31 mq Superficie catastale 36 mq Rendita € 91,26 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T E 1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	105	2		A3	2	6,5 vani	128 mq	486,76 €	Terra e Primo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria depositata al catasto non è conforme allo stato di fatto in quanto, dal sopralluogo effettuato, si sono riscontrate delle difformità interne e nella distribuzione interna come meglio indicato nell' apposita sezione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	105	1		C6	3	31 mq	36 mq	91,26 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria depositata al catasto non è conforme allo stato di fatto in quanto, dal sopralluogo effettuato, si sono riscontrate delle difformità nella distribuzione interna come meglio indicato nell' apposita sezione.

PRECISAZIONI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T E 1°

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all' art. 567, secondo comma, c.p.c..

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all' art. 567, secondo comma, c.p.c..

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T E 1°

Come dichiarato dalla Sig.ra **** Omissis **** l' immobile è interamente occupato ed utilizzato dalla propria figlia **** Omissis **** e dal proprio nucleo familiare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T

Come dichiarato dalla Sig.ra **** Omissis **** l' immobile è interamente occupato ed utilizzato dalla propria figlia **** Omissis **** e dal proprio nucleo familiare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T E 1°

L' immobile risulta in pessimo stato di manutenzione e conservazione rilevando anche alcune infiltrazione provenienti dal tetto e, inoltre, nella corte comune retrostante l' edificio è stata riscontrata la presenza di manufatti in stato precario e privi di autorizzazioni per la loro costruzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T

L' immobile risulta in pessimo stato di manutenzione e conservazione rilevando anche infiltrazione provenienti dal bagno del piano primo e, inoltre, nella corte comune retrostante l' edificio è stata riscontrata la presenza di manufatti in stato precario e privi di autorizzazioni per la loro costruzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T E 1°

Le parti comuni (sia e solo al Bene N. 1 e al Bene N. 2 della presente perizia) consistono in una piccola corte prospiciente tutto il fronte dell' edificio su Via Gabella ed una corte di più ampie dimensioni e per tutto il fronte

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell' edificio posta sul retro dello stesso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T

Le parti comuni (sia e solo al Bene N. 1 e al Bene N. 2 della presente perizia) consistono in una piccola corte prospiciente tutto il fronte dell' edificio su Via Gabella ed una corte di più ampie dimensioni e per tutto il fronte dell' edificio posta sul retro dello stesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T E 1°

Non è stata rilevata l' esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T

Non è stata rilevata l' esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T E 1°

L' edificio risulta costruito tra gli anni 1958 e 1960, ha struttura intelaita in C.A., solai in latero-cemento, tamponature in muratura, copertura con falde inclinate e sovrastanti tegole in laterizio mentre le pareti esterne risultano solamente intonacate e, nel suo complesso, risulta in pessimo stato di manutenzione e conservazione.
Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che l' unità immobiliare si sviluppa su due livelli che sono collegati tramite scala interna e precisamente:
- piano terra composto da ingresso, soggiorno, cucina e W.C.;
- piano primo composto da disimpegno, N° 4 stanze e W.C..
Esiste, inoltre, sottotetto al quale si accede tramite botola ubicata all' interno del W.C. al piano primo.
Per quanto concerne le finiture e gli impianti si precisa che:
- le pavimentazioni sono in parte costituite da marmette di graniglia ed in parte in ceramica;
- le pareti dei bagni sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica mentre le restanti pareti ed i soffitti risultano tinteggiati mentre alla base delle pareti sono presenti zoccolini battiscopa;
- l' accesso all' unità immobiliare avviene tramite portoncino tipo di sicurezza ad un anta mentre le porte interne sono prevalentemente in legno tamburato ed alcune hanno specchiatura in vetro;
- gli infissi ed i serramenti esterni sono costituiti da finestre prevalentemente in alluminio con vetrocamera ed altre in legno con vetro semplice e tapparelle avvolgibili in materiale plastico;
- l' impianto elettrico è in parte sotto traccia ed in parte a vista;
- l' impianto di riscaldamento è del tipo autonomo a termosifoni con tubazioni sotto traccia ed è alimentato da caldaia a gas metano (non funzionante) ubicata in un ripostiglio posto sulla corte retrostante;
- la produzione dell' acqua calda sanitaria, attualmente, è assicurata da boiler elettrico posto all' interno del locale W.C. al piano primo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T

L' edificio risulta costruito tra gli anni 1958 e 1960, ha struttura intelaita in C.A., solai in latero-cemento, tamponature in muratura, copertura con falde inclinate e sovrastanti tegole in laterizio mentre le pareti esterne risultano solamente intonacate e, nel suo complesso, risulta in pessimo stato di manutenzione e conservazione.
Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che l' unità immobiliare è posta al piano terra ed è attualmente divisa in due locali con una parete posticcia in materiale legnoso, ha accesso carrabile prospiciente alla Via Gabella, ha accesso diretto alla corte comune e comunica con l' appartamento (bene 1 della presente perizia) tramite porta interna.
Per quanto concerne le finiture e gli impianti si precisa che:
- le pavimentazioni sono in battuto di cemento;
- le pareti ed i soffitti risultano rifinite a civile e tinteggiate (tranne quelle che dividono il garage in due ambienti);
- l' accesso all' unità immobiliare avviene tramite porta metallica carrabile a due ante che ingloba anche porta pedonale;
- l' impianto elettrico è prevalentemente a vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T E 1°

Come indicato dalla Sig.ra **** Omissis **** nonchè come constatato dallo scrivente in sede di sopralluogo, l' immobile risulta occupato ed utilizzato dalla Sig.ra **** Omissis **** (non esecutata e figlia dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** e dal proprio proprio nucleo familiare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T

Come indicato dalla Sig.ra **** Omissis **** nonchè come constatato dallo scrivente in sede di sopralluogo, l' immobile risulta occupato ed utilizzato dalla Sig.ra **** Omissis **** (non esecutata e figlia dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** e dal proprio proprio nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T E 1°

Periodo	Proprietà	Atti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **28/12/1990** al **03/09/2006**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Carlo LEPRI	28/12/1990	56280	2750
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona	31/12/1990	20315	13688
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Ancona	09/01/1991	271	1V
Dal **28/12/1990** al **03/09/2006**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Carlo LEPRI	28/12/1990	56280	2750
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona	31/12/1990	20315	13688
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Ancona	09/01/1991	271	1V
Dal **04/09/2006**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Roberto STACCO	04/09/2006	190572	37604
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona	06/09/2006	22684	13431
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Ancona	06/09/2006	6571	1T
Dal **04/09/2006**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Roberto STACCO	04/09/2006	190572	37604
		Trascrizione			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona	06/09/2006	22684	13431
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Ancona	06/09/2006	6571	1T

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **28/12/1990** al **03/09/2006**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Carlo LEPRI	28/12/1990	56280	2750
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona	31/12/1990	20315	13688
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Ancona	09/01/1991	271	1V
Dal **28/12/1990** al **03/09/2006**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Carlo LEPRI	28/12/1990	56280	2750
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona	31/12/1990	20315	13688
		Registrazione			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Ancona	09/01/1991	271	1V
Dal **04/09/2006**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Roberto STACCO	04/09/2006	190572	37604
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona	06/09/2006	22684	13431
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Ancona	06/09/2006	6571	1T
Dal **04/09/2006**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Roberto STACCO	04/09/2006	190572	37604
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona	06/09/2006	22684	13431
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Ancona	06/09/2006	6571	1T

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T E 1°

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Ancona aggiornate al 24/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Ancona il 05/09/2008
  Reg. gen. 21547 - Reg. part. 4775
  Importo: € 260.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 130.000,00
  Percentuale interessi: 6,40 %
  Note: Si allega la relativa formalità.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Ancona il 12/08/2024
  Reg. gen. 18018 - Reg. part. 13097
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Si allega la relativa formalità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Ancona aggiornate al 24/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Ancona il 05/09/2008
  Reg. gen. 21547 - Reg. part. 4775
  Importo: € 260.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 130.000,00
  Percentuale interessi: 6,40 %
  Note: Si allega la relativa formalità.

Trascrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Ancona il 12/08/2024
  Reg. gen. 18018 - Reg. part. 13097
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Si allega la relativa formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T E 1°

L' immobile, come risulta dal P.R.G. vigente, ricade in "Area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente satura" ed è normato dall' Art. 14/1 delle N.T.A..

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T

L' immobile, come risulta dal P.R.G. vigente, ricade in "Area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente satura" ed è normato dall' Art. 14/1 delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T E 1°

L'immobile non 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.

Dalla documentazione urbanistica fornita dal Comune di Montemarciano, previa richiesta di accesso agli atti, si e rilevato che l' edificio ove inserita l' unità immobiliare è stato realizzato in forza dell' autorizzazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Montemarciano in data 14/08/1958 e, successivamente, sono stati rilasciati i seguenti atti abilitativi:
- Autorizzazione per "Apertura di una finestra nel fabbricato sito in Via Gabella n. 44/b (in corrispondenza del locale bagno)" rilasciata dal Sindaco in data 07/12/1993 (Prot. n. 7226 - Prat. Edil. n. 178/1993);
- Denuncia Inizio Attività per "Realizzazione recinzione" (Prot. Gen. N° 17668 del 22/11/2001.
In data 30/06/1960 veniva rilasciata dal Sindaco di Montemarciano Permesso di abitabilità.
Inoltre, tenuto conto delle difformità riscontrate e dei documenti presenti all' interno del fascicolo urbanistico (variante presentata all' ex Ufficio del Genio Civile di Ancona), lo scrivente ha effettuato anche accesso agli atti presso la Regione Marche (ex Ufficio del Genio Civile di Ancona) ove ha reperito:
- Autorizzazione lavori di costruzione casa civile abitazione Prot. N. 12818/15280 del 02/08/1958;
- Autorizzazione lavori per la costruzione di (VARIANTE) di una palazzina di civile abitazione Prot. N. 2155 del 07/03/1959.
Si allega alla presente la documentazione di cui sopra.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Dal confronto effettuato tra lo stato dei luoghi e la documentazione urbanistica reperita presso il Comune di Montemarciano si prendeva atto che l' edificio risultava difforme in quanto era stato chiuso e reso abitabile il terrazzo già previsto al piano primo e non era stato realizzato il W.C. posto in aggetto sempre al piano primo sulla facciata posteriore.
Dalla documentazione reperita presso la Regione Marche (ex Ufficio del Genio civile di Ancona) si constatava che la variante presentata, oltre che al cambio di tipologia strutturale, prevedeva anche la chiusura del terrazzo con contestuale realizzazione di locali ad uso abitativo e, anche in questo caso, non risulta essere stato realizzato il W.C. posto in aggetto al piano primo sulla facciata posteriore.
Premesso quanto sopra, le difformità rilevate risultano sanabili sia ai sensi dell' art. 34-ter del D.P.R. N° 380 del 06/06/2001 e sia ai sensi dell' art. 9 bis della Legge Regionale N. 17 del 20/04/2015.
Venivano altresì rilevate ulteriori difformità interne ed estetiche all' unità immobiliare tra cui la trasformazione in bagno di un locale al piano primo (al posto di quello posto in aggetto già autorizzato), la trasformazione di parte del sottoscala al piano terra in W.C. ed altri piccole modifiche che risultano comunque sanabili e/o regolarizzabili ai sensi della vigente normativa.
Non risultano invece sanabili tutti quei manufatti (ripostigli, capanne, ecc.) presenti nella corte comune retrostante l' edificio in quanto realizzati abusivamente senza alcun titolo abilitativo e nella mancanza del rispetto delle distanze dai confini e, pertanto, dovranno essere totalmente rimossi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T

L'immobile non 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.

Dalla documentazione urbanistica fornita dal Comune di Montemarciano, previa richiesta di accesso agli atti, si e rilevato che l' edificio ove inserita l' unità immobiliare è stato realizzato in forza dell' autorizzazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Montemarciano in data 14/08/1958 e, successivamente, sono stati rilasciati i seguenti atti abilitativi:
- Autorizzazione per "Variazione della destinazione d' uso da magazzino a garage dell' unità immobiliare sita in Via Gabella n. 44/b - piano terra distinta al N.C.E.U. alla partita 607, foglio 13, n. 105 sub. 1" rilasciata dal Sindaco in data 29/10/1994 (Prot. n. 9569 - Prat. Edil. n. 222/1994);
- Denuncia Inizio Attività per "Realizzazione recinzione" (Prot. Gen. N° 17668 del 22/11/2001.
In data 30/06/1960 veniva rilasciata dal Sindaco di Montemarciano Permesso di abitabilità.
Inoltre, tenuto conto delle difformità riscontrate e dei documenti presenti all' interno del fascicolo urbanistico (variante presentata all' ex Ufficio del Genio Civile di Ancona), lo scrivente ha effettuato anche accesso agli atti presso la Regione Marche (ex Ufficio del Genio Civile di Ancona) ove ha reperito:
- Autorizzazione lavori di costruzione casa civile abitazione Prot. N. 12818/15280 del 02/08/1958;
- Autorizzazione lavori per la costruzione di (VARIANTE) di una palazzina di civile abitazione Prot. N. 2155 del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

07/03/1959.
Si allega alla presente la documentazione di cui sopra.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Dal confronto effettuato tra lo stato dei luoghi e la documentazione urbanistica reperita presso il Comune di Montemarciano nonchè la documentazione reperita presso la Regione Marche (ex Ufficio del Genio civile di Ancona) si prendeva atto che non risulta la porta di comunicazione interna tra l' abitazione ed il garage oltre alla presenza della parete posticcia in materiale legnoso che lo divide in due ambienti (la porta interna di comunicazione è stata inserita solo nella planimetria catastale attualmente agli atti).
Premesso quanto sopra, si precisa che l' apertura della porta risulta sanabile ai sensi della vigente normativa in quanto riguarda opere interne mentre per quanto concerne la parete posticcia si prevede la sua rimozione in quanto precaria e staticamente non idonea.
Non risultano invece sanabili tutti quei manufatti (ripostigli, capanne, ecc.) presenti nella corte comune retrostante l' edificio in quanto realizzati abusivamente senza alcun titolo abilitativo e nella mancanza del rispetto delle distanze dai confini e, pertanto, dovranno essere totalmente rimossi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T E 1°

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come dichiarato dall' esecutata ed essendo un edificio composto da sole due unità immobiliare della stessa proprietà (entrambe oggetto della procedura esecutiva), non vi è amministratore del condominio e non esistono tabelle millesimali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA N. 44/C, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come dichiarato dall' esecutata ed essendo un edificio composto da sole due unità immobiliare della stessa proprietà (entrambe oggetto della procedura esecutiva), non vi è amministratore del condominio e non

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

esistono tabelle millesimali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T e 1°
  Trattasi di abitazione attualmente composta da ingresso, N° 2 stanze ed un bagno al piano terra e N° 4 stanze, un bagno ed un balcone al piano primo. Detta abitazione è inserita in edificio composto da altra unità immobiliare al piano terra avente destinazione di garage (bene 2) oltre a corti esterne comuni ubicate sempre al piano terra.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 105, Sub. 2, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 86.037,50
  Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del Lotto, il metodo di stima adottato dallo scrivente è quello denominato MCA (Market Comparison Approach), ove possibile, tenendo altresì conto delle quotazioni immobiliari (I semestre - Anno 2024) emanate dall' Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare e, naturalmente, il tutto rapportato alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' unità immobiliare oggetto di stima.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T
  Trattasi di garage individuato al piano terra. Detto garage è inserito in edificio composto da altra unità immobiliare che occupa la restante parte del piano terra ed il piano primo avente destinazione di abitazione (bene 1) oltre a corti esterne comuni ubicate sempre al piano terra.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 105, Sub. 1, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 17.564,80
  Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del Lotto, il metodo di stima adottato dallo scrivente è quello denominato MCA (Market Comparison Approach), ove possibile, tenendo altresì conto delle quotazioni immobiliari (I semestre - Anno 2024) emanate dall' Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare e, naturalmente, il tutto rapportato alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' unità immobiliare oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T e 1°	137,66 mq	625,00 €/mq	€ 86.037,50	100,00%	€ 86.037,50
Bene N° 2 - Garage Montemarciano (AN) - Via Gabella N. 44/C, piano T	39,92 mq	440,00 €/mq	€ 17.564,80	100,00%	€ 17.564,80
				Valore di stima:	€ 103.602,30

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore di stima: € 103.602,30

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5400,00	€

Valore finale di stima: **€ 98.202,30**

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 27/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Sampaolesi Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita Notaio LEPRI Dott. Carlo del 28/12/1990;
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di compravendita Notaio STACCO Dott. Roberto del 04/09/2006;
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica Catasto Fabbricati Bene N° 1 (abitazione Fg. 13 - particella 105 – sub. 2);
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica Catasto Fabbricati Bene N° 2 (garage Fg. 13 - particella 105 – sub. 1);
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale;
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Bene N° 1 (abitazione Fg. 13 - particella 105 – sub. 2);
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Bene N° 2 (garage Fg. 13 - particella 105 – sub. 1);
- ✓ N° 8 Foto - Documentazione fotografica;
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione - Elenco sintetico formalità (abitazione particella 105 - sub. 2);
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezione - Elenco sintetico formalità (abitazione particella 105 - sub. 1);
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ispezione - Nota di iscrizione del 05/09/2008 - R.G. n. 21547 - R.P. n. 4775;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ N° 12 Altri allegati - Ispezione - Nota di trascrizione del 12/08/2024 - R.G. n. 18018 - R.P. n. 13097;
- ✓ N° 13 Altri allegati - Autorizzazione rilasciata dal Sindaco di Montemarciano in data 14/08/1958;
- ✓ N° 14 Altri allegati - Autorizzazione rilasciata dal Sindaco di Montemarciano in data 07/12/1993 – Prot. 7226);
- ✓ N° 15 Altri allegati - Denuncia Inizio Attività Prot. Gen. 17668 del 22/11/2001;
- ✓ N° 16 Altri allegati - Autorizzazione rilasciata dal Sindaco di Montemarciano in data 29/10/1994 – Prot. 9569);
- ✓ N° 17 Altri allegati - Permesso di abitabilità rilasciato dal Sindaco in data 30/06/1960;
- ✓ N° 18 Altri allegati - Autorizzazione Ufficio Genio Civile Ancona Prot. N. 12818/15280 del 02/08/1958;
- ✓ N° 19 Altri allegati - Autorizzazione (VARIANTE) Ufficio Genio Civile Ancona Prot. N. 2155 del 07/03/1959;
- ✓ N° 20 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica abitazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009