STUDIO TECNICO
Geom. Filippo Zepponi
Via Cortina San Venanzo 45/A
60044 - Fabriano (AN)

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. **264/2025**

PERIZIA TECNICA E STIMA

LOTTO UNICO

IMMOBILI PIGNORATI:

- Negozio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al **Fg. 117 part. 868 sub. 116**, categoria catastale C/1, sito in **Via Sandro Totti n° 9/B** (ex Via Primo Maggio snc).

- Posto auto coperto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al **Fg. 117 part. 868 sub. 81**, categoria catastale C/6, sito in **Via Sandro Totti n° 5** (ex Via Primo Maggio snc).

PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE:

..... con sede in ..... (.....)
C.F. .....
in **piena proprietà** per la quota di **1/1**.

Fabriano, 28/04/2026

IL C.T.U.

Geom. Zepponi Filippo

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

Firmato Da: ZEPPONI FILIPPO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 45e236ad343bb6d3

STUDIO TECNICO
Geom. Filippo Zepponi
Via Cortina San Venanzo 45/A
60044 - Fabriano (AN)

1) PREMESSA

Il sottoscritto geom. Zepponi Filippo, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Ancona con il n. 2393, con studio tecnico in Fabriano (AN) in Via Cortina San Venanzo 45/A, è stato nominato C.T.U. dalla Dott.ssa Giuliana Filippello, G.E. del Tribunale Civile di Ancona - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - ed ha depositato telematicamente il verbale di giuramento il giorno 10/02/2026 per la procedura esecutiva immobiliare n. 264/2025 promossa da "AMCO S.P.A." contro "....." e relativa agli immobili siti nel Comune di Ancona dettagliati al punto 3 sottoposti a pignoramento, con udienza fissata per la data del 14/07/2026.

2) SOPRALLUOGO ED OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto e il Custode giudiziario - Dott.ssa Manuela Bora - hanno effettuato congiuntamente il sopralluogo presso l'immobile il giorno 17/03/2026, con verbale redatto dal medesimo Custode (allegato n° 1) e controfirmato dal sottoscritto. Non vi è stata, pertanto, necessità di accesso forzoso.

3) INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI, IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONSISTENZA E QUOTE DI PROPRIETA'

Il pignoramento di cui alla presente perizia riguarda i seguenti immobili:

- **negozio** sito nel Comune di Ancona (AN) in via Sandro Totti n° 9/B, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 117 part. 868 sub. 116, categoria C/1, zona censuaria 3, piano T, classe 3, consistenza 80mq, superficie catastale totale 84mq, , rendita 3.503,64€;
- **posto auto coperto** sito nel Comune di Ancona (AN) in via Sandro Totti n° 5, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 117 part. 868 sub. 81, categoria C/6, zona censuaria 3, piano S1, classe 2, consistenza 13mq, superficie catastale totale 13mq, rendita 61,77€.

Gli immobili descritti sono intestati a "....." con sede in ..... (.....) in piena proprietà per la quota di 1/1.

Le visure catastali storiche degli immobili vengono allegate con il n° 2, le planimetrie catastali con il n° 3, l'estratto di mappa catastale con il n° 4, l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni con il n° 5.

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

Firmato Da: ZEPPONI FILIPPO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 45e236ad343bb6d3

4) DIVISIBILITA' IN LOTTI

L'eventualità di creare due lotti, separando il posto auto coperto dal negozio, è stata esclusa per la bassa valutazione che avrebbe il posto auto venduto singolarmente e anche per il rischio di lasciare quest'ultimo invenduto. Un altro motivo ancora è che, qualora i due immobili venissero separati, il proprietario del posto auto che è al piano interrato, non potrebbe utilizzare le scale e gli ascensori (ubicati a pochi metri di distanza) per salire a livello del terreno, in quanto essi non sono beni comuni al posto auto.

Si preferisce pertanto individuare un unico lotto comprendente i due beni.

5) DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

- L'unità immobiliare accatastata e autorizzata come negozio (nelle tavole urbanistiche del progetto iniziale veniva indicata con destinazione d'uso U4/1 - commercio al dettaglio con superficie di vendita < 250mq) è situata al piano terra di un edificio direzionale-commerciale, di complessivi 6 piani, uno dei quali interrato. L'unità immobiliare, di forma rettangolare, è articolata in tre ambienti: lo spazio destinato all'attività commerciale, un ripostiglio su lato opposto dell'ingresso e la zona con antibagno e bagno. Il negozio è direttamente comunicante con l'esterno, senza bussola di ingresso. L'altezza interna è di 3,24m sotto il controsoffitto nell'ambiente principale e 3,02m nel servizio igienico. La superficie dell'unità immobiliare, calcolata al lordo dei muri esterni e interni (come da metodologia di valutazione dell'O.M.I.), è di circa 90 mq. Il lato esterno dell'unità immobiliare è composto da una vetrata continua con infissi in alluminio, doppi vetri e sistema oscurante interno, con l'unica apertura costituita dalla porta di accesso. E' presente una porta completamente vetrata apribile anche con maniglione antipanico verso la galleria interna condominiale. Anche il ripostiglio è dotato di una vetrata prospettante la suddetta galleria. Queste ultime due vetrate sono munite di cancello metallico estensibile. Le porte interne sono di tipo tamburato. I pavimenti sono ceramici, in vari formati e colori. Bagno e antibagno presentano un rivestimento ceramico. L'unità immobiliare è dotata di impianto autonomo costituito da pompa di calore e sistema di emissione ad aria, tale da fornire riscaldamento e raffrescamento degli ambienti. E' presente uno scaldacqua elettrico nel bagno. La situazione delle finiture e lo stato di manutenzione sono buoni.
- Il posto auto coperto è ubicato al sottostante piano interrato, raggiungibile sia tramite una comoda scala che con ascensore condominiali. La porta metallica di separazione tra il vano scala e l'autorimessa ha apertura che avviene tramite scheda magnetica. Nel piano dei garage vi sono ampi spazi di manovra, regolamentati con ingresso ed uscita separati e costituiti da cancellate dotate anche di accesso pedonale.

Le finiture condominiali dell'edificio sono in buono stato di conservazione. Si annota un problema di umidità di risalita su parete del piano interrato.

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

Firmato Da: ZEPPONI FILIPPO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 45e236ad343bb6d3

STUDIO TECNICO
Geom. Filippo Zepponi
Via Cortina San Venanzo 45/A
60044 - Fabriano (AN)

6) CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO E DELLA ZONA

Il fabbricato in cui sono site le unità immobiliari in questione è un complesso direzionale/commerciale comprendente, come da elaborato planimetrico, quarantadue unità immobiliari a destinazione direzionale/commerciale dislocate nei cinque piani fuori terra, nonché numerosi posti auto coperti posizionati nel piano interrato.

Lo stabile è ubicato in Località Baraccola in zona urbanistica di tipo direzionale/commerciale, in prossimità di una uscita dell'Asse Nord-Sud a scorrimento veloce di collegamento con il centro di Ancona. Vasta è la varietà di servizi nelle vicinanze. Ampia la ricettività di parcheggi nell'area privata di proprietà condominiale prospicente l'edificio.

7) STATO DI POSSESSO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

L'unità immobiliare sub. 116 (negozio) è concessa in locazione alla ....., ... - ....., P.IVA ..... con contratto del ..... registrato all'Agenzia delle Entrate come da allegato n° 6, durata sei anni rinnovabili per altri sei salvo disdetta, canone di locazione annuo € ..... Il conduttore utilizza l'unità immobiliare non come negozio, bensì come magazzino.
Si fa notare che il citato contratto di locazione non comprende esplicitamente il sub. 81 (posto auto coperto).

8) TITOLI DI PROVENIENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE NEL VENTENNIO

1) Al ventennio l'edificio ancora non era stato costruito.
   A "....." con sede in ..... (....) C.F. ..... per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà il terreno NCT Foglio 117 Particella 828 -terreno soppresso che ha generato l'ente urbano NCT Foglio 117 Particella 868 su cui sono stati costituiti gli immobili oggetto di relazione- è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio ..... del .....repertorio n. .....e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ancona in data ..... al numero di registro generale ..... e numero di registro particolare ....., da .....con sede in ..... C.F. .....

2) A "....." con sede in ..... C.F. ..... per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCEU Foglio 117 Particella 868 Subalterno 116, NCEU Foglio 117 Particella 868 Subalterno 81 -immobili costruiti sul terreno citato al punto precedente- sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio

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

Firmato Da: ZEPPONI FILIPPO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 45e236ad343bb6d3

..... del .....repertorio n. .....e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ancona in data ..... al numero di registro generale ..... e numero di registro particolare ..... da ..... con sede in ..... (....) C.F. ..... (allegato n° 7).

3) "....." ha modificato la ragione sociale in "....." con atto Notaio ..... in ..... repertorio n. ..... in data ..... Rimasto invariato il codice fiscale.

4) "....." ha trasformato la società in "....", attuale intestazione, con atto Notaio .....in .....repertorio n. ..... in data ..... Rimasto invariato il codice fiscale.

9) IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio .....del ..... repertorio n. .....ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ancona in data ..... al numero generale ..... e al numero particolare ..... a favore di ..... con sede in ..... (....) C.F. ....., per capitale di € .....oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € ....., durata 20 anni, a carico di ..... con sede in ..... C.F. ....., grava gli immobili della presente stima (allegato n° 8).

Trascrizioni

- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Corte D' Appello Di Ancona del ..... repertorio n. ..... e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ancona in data ..... al numero generale ..... e al numero particolare ..... a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Milano C.F. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in Sovime Srl Per Amco Spa Piazza G. Bovio, 22 80133 Napoli, a carico di ..... con sede in ..... C.F. ....., grava gli immobili della presente stima (allegato n° 8).

Si puntualizza che l'atto di acquisto de "....." da "....." (di cui al precedente p.to 8.2), all'art. 2, contempla servitù di passaggio, elettrodotto, gasdotto, acquedotto e fognatura a favore del Comune di Ancona costituita nel contesto dell'atto a rogito Notaio

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

Firmato Da: ZEPPONI FILIPPO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 45e236ad343bb6d3

..... in data ..... rep. n° .....trascritto nei registri immobiliari di Ancona il .....al n. ..... r.p.

10) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E CONFORMITA' CON LE PLANIMETRIE CATASTALI

a) Regolarità sotto il profilo urbanistico

Il sottoscritto ha presentato richiesta formale di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Ancona con prot. 30785 del 18/02/2026, fornendo tutti i dati a sua disposizione per l'esatta individuazione dell'immobile. Di seguito vengono indicati i provvedimenti autorizzativi reperiti dal competente Ufficio del Comune di Ancona e messi a disposizione del sottoscritto (le unità immobiliari di nostro interesse sono inserite nell'edificio 1 riportato nelle tavole grafiche):

- Permesso di Costruire n° 97 del 2006 - protocollo n° 37262/2006 rilasciato alla ditta ....., con relative tavole grafiche; attestati di deposito del progetto strutturale n° 1712/06 del 24.08.2006 - n° 12/07 del 04.01.2007 - n° 1105/08 del 26.06.2008; comunicazione di inizio lavori prot. 15516 del 15.02.2007; (allegato n° 9);

- 1^ variante prot. n° 75898/2008 del 18.09.2008, con relative tavole grafiche (allegato n° 10).

- D.I.A. finale per variazioni alle opere interne prot. n° 86233 del 23.09.2008, con relative tavole grafiche (allegato n° 11).

- Richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità prot. n° 88241 del 26.09.2008; Comunicazione di Fine Lavori prot. n° 88265 del 26.09.2008; Certificato di Collaudo Statico e di Conformità n° 12/07 del 23.09.2008 (allegato n° 12). In occasione dell'accesso agli atti, il tecnico del Comune di Ancona ha riferito che l'Agibilità risulta rilasciata.

Rispetto alle tavole grafiche della D.I.A. finale del 2008, la situazione attuale presenta lievi diversità:

1) l'altezza netta del negozio risulta attualmente di 3,24m anziché di 3,96m (4,40m meno 0,44m come da sezione approvata). Ma bisogna tener conto che al di sotto del solaio di soffittatura è stato realizzato un controsoffitto non strutturale, con un intervento rientrante nell'elenco delle opere rientranti in edilizia libera ai sensi dell'art. 1 comma 2 del D.lgs. 25.11.2016 n. 222 (opera n. 12);

2) l'ultima risega del lato lungo verso l'ingresso condominiale, di larghezza di poco più di 1,00m, è stata eliminata con una pannellatura in cartongesso;

3) da una rilevazione geometrica e dall'osservazione visiva (foto 14 della documentazione fotografica allegata) si presume la presenza di un cavedio retrostante al bagno per esigenze impiantistiche dell'impianto di condizionamento dell'aria.

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

Firmato Da: ZEPPONI FILIPPO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 45e236ad343bb6d3

A parere del sottoscritto le citate lievi diversità non rilevano dal punto di vista edilizio-urbanistico al punto di richiedere una sanatoria. Pertanto lo stato odierno dei luoghi può ritenersi conforme con i titoli edilizio - urbanistici rilasciati.

b) Conformità con la planimetria catastale

La planimetria catastale del negozio presenta le stesse piccole diversità della situazione urbanistica. Anche in questo caso non si ritiene necessario redigere un aggiornamento planimetrico. Comunque, qualora il futuro acquirente desideri la perfezione, il valore della presente stima viene determinato detraendo l'importo dell'ipotetica eventuale variazione catastale.

11) EPOCA DI COSTRUZIONE

L'edificio è stato ultimato con richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità prot. n° 88241 del 26.09.2008 e Comunicazione di Fine Lavori prot. n° 88265 del 26.09.2008.

12) NORMATIVA SISMICA DELLA ZONA

Nell'allegato n° 13 viene riportata la schermata della Regione Marche che illustra:

- la classificazione sismica attuale dell'area su cui insistono i fabbricati in stima (ZONA 2, come definita dal D.M. 17.01.2018);

- l'evoluzione storica della classificazione sismica del Comune di Ancona, dalla quale si evince che dal 1935 (allora classificata in I categoria) tutti i fabbricati realizzati nel Comune di Ancona hanno dovuto rispettare la normativa sismica specifica vigente al momento di presentazione del progetto strutturale.

13) DOTAZIONI CONDOMINIALI

Dall'elaborato planimetrico catastale si evincono le seguenti dotazioni condominiali:

- sub. 1: rampe di accesso, corsia interna e locale tecnico. Si tratta di un bene comune non censibile relativo al posto auto ma non al negozio;

- sub. 2: ingressi e galleria al piano terra, scale ed ascensori, corridoi di piano e scale antincendio. Si tratta di un bene comune non censibile relativo al negozio ma non al posto auto;

- sub. 4: parcheggi privati di uso pubblico. Si tratta di un bene comune non censibile relativo ad entrambe le unità immobiliari della presente stima;

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

Firmato Da: ZEPPONI FILIPPO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 45e236ad343bb6d3

- sub. 5: percorsi pedonali e spazi di manovra. Si tratta di un bene comune non censibile relativo ad entrambe le unità immobiliari della presente stima;

- sub. 6: verde condominiale privato uso pubblico. Si tratta di un bene comune non censibile relativo ad entrambe le unità immobiliari della presente stima.

14) SPESE CONDOMINIALI ANNUE, ARRETRATI CONDOMINIALI, MILLESIMI

L'amministratore del "....." è il sig. ....., che ha cortesemente fornito le seguenti informazioni riferite alla data del 27/04/2026:

- denominazione del condominio: ....., VIA ....., C.F. .....;
- i millesimi relativi alla proprietà generale, per la ripartizione delle spese ordinarie sono: SUB. 116 millesimi 14,05 - SUB. 81 millesimi 0,38;
- l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie è variabile, ma la media degli ultimi tre anni è di circa € 1.800,00;
- l'importo ancora non saldato relativo agli ultimi due anni alla data del 27/04/2026 è pari a € 3.449,29;
- non sono state deliberate spese straordinarie;
- al momento non ci sono cause in corso.

15) CERTIFICAZIONE ENERGETICA (a.p.e.) d.lgs. 192/05 come modificato dal d.lgs. 311/06

Per il negozio in questione l'attestazione di prestazione energetica era scaduta. Il sottoscritto, in base alle direttive impartite dal Giudice al punto 2m del verbale di giuramento, ha provveduto a redigere l'a.p.e. stesso, e ne ha inviato copia alla Regione. E' necessario precisare che, non avendo a disposizione le specifiche tecniche dei vari elementi costruttivi né potendo procedere a saggi invasivi, il sottoscritto ha effettuato valutazioni delle caratteristiche termiche delle strutture disperdenti sulla base dell'esame visivo, delle notizie raccolte e delle consuetudini costruttive dell'epoca di edificazione e/o di ristrutturazione dell'immobile in esame, preferendo opzioni cautelative nell'indicazione delle caratteristiche termiche nelle stratigrafie. La classe energetica risultante dai calcoli e dalla certificazione è: **classe B**. L'attestato di prestazione energetica, comprendente la ricevuta di avvenuta trasmissione alla Regione Marche, viene allegato alla documentazione per il Giudice, pronto per l'atto notarile di vendita (allegato n° 14). Il posto auto coperto non necessita di attestato.

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

Firmato Da: ZEPPONI FILIPPO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 45e236ad343bb6d3

STUDIO TECNICO
Geom. Filippo Zepponi
Via Cortina San Venanzo 45/A
60044 - Fabriano (AN)

16) INDICAZIONI O.M.I.

Le quotazioni dell'O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare, relative al 2° semestre 2025 (le ultime ad oggi disponibili) nel Comune di Ancona, fascia Periferica/Località Baraccola, codice zona D5, microzona catastale n. 0, tipologia prevalente negozi, danno i seguenti valori:

- negozi: da 540 a 740 €/mq di superficie lorda in stato conservativo normale.
- box: da 400 a 550 €/mq di superficie lorda in stato conservativo normale.

17) VALORE CATASTALE

Un altro modo di valutazione da tener presente è quello che dalla rendita catastale giunge al valore tramite la moltiplicazione per un coefficiente relativo alla categoria catastale. Così facendo si ottiene:

- negozio: 3.503,64€ x 42,84 = 150.096€;
- posto auto coperto: 61,77€ x 126,00 = 7.783€.

17) STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN LIBERO COMMERCIO

Il sottoscritto Geom. Filippo Zepponi, tenuto conto: delle caratteristiche, della consistenza e della vetustà dell'immobile in esame, del livello di qualità architettonico-edilizia, dello stato di conservazione, della posizione, delle caratteristiche della zona, della viabilità, della commerciabilità, della classe energetica, dell'epoca costruttiva in rapporto alla normativa antisismica, delle quotazioni O.M.I. relative alla zona, dei criteri di calcolo del valore basato sulla rendita catastale, nonché le spese per la regolarizzazione catastale e condominiale,

per le unità immobiliari individuate catastalmente come segue:

- **negozio** sito nel Comune di Ancona (AN) in via Sandro Totti n° 9/B, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 117 part. 868 sub. 116, categoria C/1, zona censuaria 3, piano T, classe 3, consistenza 80mq, superficie catastale totale 84mq, , rendita 3.503,64€;
- **posto auto coperto** sito nel Comune di Ancona (AN) in via Sandro Totti n° 5, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 117 part. 868 sub. 81, categoria C/6, zona censuaria 3, piano S1, classe 2, consistenza 13mq, superficie catastale totale 13mq, rendita 61,77€.

ritiene di attribuire il valore complessivo di stima di:

euro 157.880,00

se si fosse trattato di immobile regolare sotto ogni punto di vista.

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

Firmato Da: ZEPPONI FILIPPO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 45e236ad343bb6d3

Ma il futuro acquirente dovrà sostenere le spese per l'eventuale regolarizzazione catastale (come illustrato al precedente punto 10.b) e per l'appianamento dei debiti condominiali (indicati al punto 14). Tali spese vengono quantificate approssimativamente a 4.250 euro.

Pertanto il valore attribuito dal sottoscritto agli immobili suddetti, al netto delle spese che il futuro acquirente dovrà sostenere, è di:

euro **153.630,00**

18) CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA

Il sottoscritto c.t.u. richiede al Delegato alla vendita o al Notaio che redigerà l'atto di assegnazione dei beni, di inserire nell'atto stesso un articolo di questo tenore:

"*L'acquirente, come sopra rappresentato, dichiara di essere a conoscenza e accettare che la presente vendita, avente natura coattiva, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità nè potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di vizi, di mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivanti da eventuale necessità di adeguamento degli immobili, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerate, presenza di amianto non segnalata e vizi anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura immobiliare ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo*."

Si tiene a precisare, infine, che l'accesso agli atti di un Comune per la ricerca della documentazione pertinente volta a verificare la regolarità urbanistico-edilizia dei beni costruiti non viene ovviamente effettuata materialmente dal sottoscritto richiedente, bensì da personale della Pubblica Amministrazione, avendo il richiedente la mera possibilità di consultare e acquisire copia dei documenti che gli vengono sottoposti. Ne consegue che il sottoscritto non può assumersi la responsabilità di aver qui prodotto tutti i titoli autorizzativi urbanistico-edilizi inerenti gli immobili della procedura, ma solo quelli reperiti ed espostigli dai tecnici comunali.

Fabriano, 28/04/2026

IL C.T.U.

Geom. Zepponi Filippo

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

Firmato Da: ZEPPONI FILIPPO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 45e236ad343bb6d3

ALLEGATI:

1. Verbale di accesso presso l'immobile, redatto dal Custode giudiziario Avv. Manuela Bora e controfirmato dal sottoscritto.
2. Visure catastali storiche degli immobili.
3. Planimetrie catastali.
4. Estratto di mappa catastale.
5. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni.
6. Contratto di locazione ad uso non abitativo
7. Atto di compravendita tra "....." e "....."
8. Elenco sintetico delle formalità.
9. Permesso di Costruire n° 97 del 2006 - protocollo n° 37262/2006 rilasciato alla ditta ....., con relative tavole grafiche; attestati di deposito del progetto strutturale n° 1712/06 del 24.08.2006 - n° 12/07 del 04.01.2007 - n° 1105/08 del 26.06.2008; comunicazione di inizio lavori prot. 15516 del 15.02.2007
10. 1^ variante prot. n° 75898/2008 del 18.09.2008, con relative tavole grafiche.
11. D.I.A. finale per variazioni alle opere interne prot. n° 86233 del 23.09.2008, con relative tavole grafiche.
12. Richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità prot. n° 88241 del 26.09.2008; Comunicazione di Fine Lavori prot. n° 88265 del 26.09.2008; Certificato di Collaudo Statico e di Conformità n° 12/07 del 23.09.2008.
13. Schermata della Regione Marche illustrante la classificazione sismica attuale e l'evoluzione storica della classificazione sismica del Comune di Ancona.
14. Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) del negozio comprendente la ricevuta di avvenuta trasmissione alla Regione Marche.
15. Documentazione fotografica.
16. Ricevuta della raccomandata inviata al debitore.

La presente perizia viene presentata telematicamente, completa di allegati, e in copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato.

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

Firmato Da: ZEPPONI FILIPPO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 45e236ad343bb6d3