

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Belcecchi Sara, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A	6
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A	7
Stato conservativo	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A	8
Parti Comuni	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A	8
Stato di occupazione	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A	9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A	9
Provenienze Ventennali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A	13
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A	14
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A	15
Vincoli od oneri condominiali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A	15
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 35/2025 del R.G.E.	19
Lotto Unico	19

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 10/04/2025, il sottoscritto Geom. Belcecchi Sara, con studio in Via San Giovanni, 18/H - 60030 - Belvedere Ostrense (AN), email belcecchisara@gmail.com, PEC sara.belcecchi@geopec.it, Tel. 333 6296664, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A

Trattasi di appartamento al piano primo con soffitta al piano secondo e ripostiglio al piano seminterrato di un edificio condominiale situato in Frazione Baruccio n. 64/A nel Comune di Sassoferrato.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A

Trattasi di garage al piano seminterrato di un edificio condominiale situato in Frazione Baruccio n. 64/A nel Comune di Sassoferrato.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A

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.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A

L'immobile è disposto su tre piani, l'appartamento e la soffitta rispettivamente al piano primo e secondo hanno tutte le pareti esterne libere, il ripostiglio al piano seminterrato confina a est con il sub. 13 (garage) di proprietà **** Omissis **** proprietà per 5/6 , **** Omissis **** proprietà per 1/12 , **** Omissis **** proprietà per 1/24 , **** Omissis **** proprietà per 1/24 a sud con il sub.25 (stessa ditta eseguita - corte esclusiva al sub.18) che si affaccia sulla strada pubblica di Frazione Baruccio, ad ovest confina con il terrapieno.

Tra l'appartamento ed il ripostiglio , al piano terra si trova il sub.17 di proprietà di **** Omissis **** proprietà per 5/6 , **** Omissis **** proprietà per 1/12 , **** Omissis **** proprietà per 1/24 , **** Omissis **** proprietà per 1/24.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A

L'immobile situato al piano seminterrato confina a ovest con il sub. 13 (garage) di proprietà **** Omissis **** nata a FABRIANO (AN) il 22/09/1946 C.F.: **** Omissis **** proprietà per 5/6 , **** Omissis **** nata a SASSOFERRATO (AN) il 03/01/1957 c.f.:**** Omissis **** proprietà per 1/12 , **** Omissis **** nato a FABRIANO (AN) il 31/03/1988 C.F.:**** Omissis **** proprietà per 1/24 , **** Omissis **** nata a FABRIANO (AN) il 23/05/1990 C.F.:**** Omissis **** proprietà per 1/24 a est con il sub.23 (stessa ditta eseguita - corte esclusiva al sub.18) che si affaccia sulla strada pubblica di Frazione Baruccio, ad nord confina con il sub.15 (garage) di proprietà **** Omissis **** nata a MAGLIE (LE) il 01/10/1972 C.F. : **** Omissis **** proprietà per 1/2 , **** Omissis **** nato a MURO LECCESE (LE) il 14/09/1975, C.F.:**** Omissis **** .

CONSISTENZA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	99,00 mq	1	99,00 mq	2,80 m	primo
Soffitta	78,00 mq	92,00 mq	0,20	18,40 mq	1,63 m	secondo
Cantina	17,00 mq	23,00 mq	0,20	4,60 mq	2,80 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				122,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	27,00 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	2,68 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				35,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	35,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	61	689	18		A2	4	6	141 mq	325,37 €	S1-1-2	SUB.23 E SUB.25

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	61	689	14		C6	2	27	34 mq	30,68 €	s1	

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 SASSOFERRATO (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A

L'immobile in oggetto si presenta in buone condizioni manutentive. L'appartamento al piano secondo ha le pareti ed il soffitto tinteggiati ad uso civile, i pavimenti finiti con piastrelle in gress porcellanato, bagni e cucina

rivestiti con piastrelle, porte interne in legno. La soffitta al piano terzo si presenta allo stato grezzo con solaio in latero-cemento a vista e pavimento in cemento senza finitura . gli infissi sono in legno con doppio vetro e serrande esterne. Al piano seminterrato è presente un ripostiglio allo stato grezzo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A

L'immobile in oggetto si presenta in discrete condizioni allo stato grezzo con solaio in latero-cemento e pavimento in cemento senza finitura . Infissi in metallo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A

Come riportato nell'elabora to planimetrico catastale dell'unità immobiliare in oggetto , le parti comuni sono individuate nei sub. 1 , 11 e 12 e costituiscono corte comune.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A

Come riportato nell'elabora to planimetrico catastale dell'unità immobiliare in oggetto , le parti comuni sono individuate nei sub. 1 , 11 e 12 e costituiscono corte comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A

L'unità immobiliare è parte di un edificio sito nel Comune di Sassoferrato nella frazione denominata Baruccio distante circa 6 km dal centro di Sassoferrato . L'immobile è di antica costruzione con struttura originaria in muratura ma è stato ristrutturato nel 2004 . I solai sono in latero-cemento ed internamente risulta dotato di tutte le finiture consone all'uso ; gli infissi sono in legno con doppio vetro . L'altezza dei locali ad uso abitativo è di 2,80 ml, gli impianti sono in buono stato : l'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia nelle pareti e l'impianto di riscaldamento è dotato di termosifoni e acqua calda alimentati da una caldaia . Esternamente le pareti si presentano tinteggiate . La soffitta al piano terzo è accessibile direttamente dall'appartamento mediante una scala ad uso esclusivo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A

L'unità immobiliare è parte di un edificio sito nel Comune di Sassoferrato nella frazione denominata Baruccio distante circa 6 km dal centro di Sassoferrato . L'immobile è di antica costruzione con struttura originaria in muratura ma è stato ristrutturato nel 2004 . L'altezza del locale è di circa 2,70 ml, è dotato di impianto elettrico con canalette esterne e le pareti risultano intonacate ma non tinteggiate e la pavimentazione in cemento. Il garage è dotato di due accessi, uno carrabile direttamente sulla strada passando per la corte

esclusiva (sub.25) e l'altro solo pedonale mediante una porta in metallo posizionata sul retro.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A

L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis **** debitore , dalla sig.ra **** Omissis **** debitrice e da due figli di uno minorenni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A

L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis **** debitore , dalla sig.ra **** Omissis **** debitrice e da due figli di uno minorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/2003 al 24/09/2003	**** Omissis ****	DECRETO DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/09/2003 al 24/06/2004	**** Omissis ****	DECRETO DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/06/2004 al 23/07/2004	**** Omissis ****	DECRETO DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/07/2004 al 18/02/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LATTANZI LUCILLA	23/07/2004	7060	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/10/2005 al 12/10/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SABATINI STEFANO	04/10/2005	38749	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

SI ALLEGANO VISURE STORICHE (IL SUB.18 DERIVA DAL EX SUB.2)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/2003 al 24/09/2003	**** Omissis ****	DECRETO DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/09/2003 al 24/06/2004	**** Omissis ****	DECRETO DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/06/2004 al 23/07/2004	**** Omissis ****	DECRETO DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/07/2004 al 18/02/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		LATTANZI LUCILLA	23/07/2004	7060	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SABATINI STEFANO	04/10/2005	38749	
Dal 04/10/2005 al 12/10/2025	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

SI ALLEGANO VISURE STORICHE (IL SUB.18 DERIVA DAL EX SUB.2)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Ancona il 05/10/2005
 Reg. gen. 23920 - Reg. part. 6210
 Importo: € 300.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 150.000,00
 Spese: € 124.890,00
 Interessi: € 25.110,00
 Percentuale interessi: 5,58 %
 Rogante: Sabatini Stefano
- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a FABRIANO il 01/11/2007
 Reg. gen. 29167 - Reg. part. 7261

Importo: € 225.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 6,10 %
Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 12/07/2012
Reg. gen. 12841 - Reg. part. 9184
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 07/03/2025
Reg. gen. 4677 - Reg. part. 3198
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Si allegano visure ipotecarie

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 05/10/2005
Reg. gen. 23920 - Reg. part. 6210
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 150.000,00
Spese: € 124.890,00
Interessi: € 25.110,00
Percentuale interessi: 5,58 %
Rogante: Sabatini Stefano
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FABRIANO il 01/11/2007
Reg. gen. 29167 - Reg. part. 7261

Importo: € 225.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 6,10 %
Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 12/07/2012
Reg. gen. 12841 - Reg. part. 9184
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 07/03/2025
Reg. gen. 4677 - Reg. part. 3198
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Si allegano visure ipotecarie

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A

Secondo il vigente PRG del Comune di Sassoferrato, l'area su cui insiste l'immobile ricade nella zona B5 : parti dell'insediamento con impianto prevalentemente concluso ed insediamento extraurbano con impianto incongruente, normata dall' art. 33 delle Norme tecniche di attuazione del Prg .

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A

Secondo il vigente PRG del Comune di Sassoferrato, l'area su cui insiste l'immobile ricade nella zona B5 : parti dell'insediamento con impianto prevalentemente concluso ed insediamento extraurbano con impianto incongruente, normata dall' art. 33 delle Norme tecniche di attuazione del Prg .

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A

Quanto riportato nel presente paragrafo , riguardo alla storia edilizia dell'immobile , di cui è parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è il risultato delle ricerche effettuate dalla sottoscritta mediante formale accesso agli atti inoltrata al Comune di Sassoferrato.

PERMESSI EDILIZI:

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' prot. n. 13212 del 05/08/2004 per opere di manutenzione straordinaria con modifica dei prospetti e successiva variante DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' prot. n. 2531 del 17/02/2005 .

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A

Quanto riportato nel presente paragrafo , riguardo alla storia edilizia dell'immobile , di cui è parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è il risultato delle ricerche effettuate dalla sottoscritta mediante formale accesso agli atti inoltrata al Comune di Sassoferrato.

PERMESSI EDILIZI:

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' prot. n. 13212 del 05/08/2004 per opere di manutenzione straordinaria con modifica dei prospetti e successiva variante DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' prot. n. 2531 del 17/02/2005 .

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A
Trattasi di appartamento al piano primo con soffitta al piano secondo e ripostiglio al piano seminterrato di un edificio condominiale situato in Frazione Baruccio n. 64/A nel Comune di Sassoferrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 689, Sub. 18, Categoria A2, Graffato SUB.23 E SUB.25
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 73.200,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A
Trattasi di garage al piano seminterrato di un edificio condominiale situato in Frazione Baruccio n. 64/A nel Comune di Sassoferrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 689, Sub. 14, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.550,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A	122,00 mq	600,00 €/mq	€ 73.200,00	100,00%	€ 73.200,00
Bene N° 2 - Garage Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A	35,00 mq	330,00 €/mq	€ 11.550,00	100,00%	€ 11.550,00
				Valore di stima:	€ 84.750,00

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.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Concessione edilizia
- ✓ N° 6 Foto
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ricevute pec
- ✓ N° 9 Altri allegati - Visure ipotecarie

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A
Trattasi di appartamento al piano primo con soffitta al piano secondo e ripostiglio al piano seminterrato di un edificio condominiale situato in Frazione Baruccio n. 64/A nel Comune di Sassoferrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 689, Sub. 18, Categoria A2, Graffato SUB.23 E SUB.25
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente PRG del Comune di Sassoferrato, l'area su cui insiste l'immobile ricade nella zona B5 : parti dell'insediamento con impianto prevalentemente concluso ed insediamento extraurbano con impianto incongruente, normata dall' art. 33 delle Norme tecniche di attuazione del Prg .
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A
Trattasi di garage al piano seminterrato di un edificio condominiale situato in Frazione Baruccio n. 64/A nel Comune di Sassoferrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 689, Sub. 14, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente PRG del Comune di Sassoferrato, l'area su cui insiste l'immobile ricade nella zona B5 : parti dell'insediamento con impianto prevalentemente concluso ed insediamento extraurbano con impianto incongruente, normata dall' art. 33 delle Norme tecniche di attuazione del Prg .

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 35/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 689, Sub. 18, Categoria A2, Graffato SUB.23 E SUB.25	Superficie	122,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile in oggetto si presenta in buone condizioni manutentive. L'appartamento al piano secondo ha le pareti ed il soffitto tinteggiati ad uso civile, i pavimenti finiti con piastrelle in gress porcellanato, bagni e cucina rivestiti con piastrelle, porte interne in legno. La soffitta al piano terzo si presenta allo stato grezzo con solaio in latero-cemento a vista e pavimento in cemento senza finitura . gli infissi sono in legno con doppio vetro e serrande esterne. Al piano seminterrato è presente un ripostiglio allo stato grezzo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento al piano primo con soffitta al piano secondo e ripostiglio al piano seminterrato di un edificio condominiale situato in Frazione Baruccio n. 64/A nel Comune di Sassoferrato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis **** debitore , dalla sig.ra **** Omissis **** debitrice e da due figli di uno minorenni.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Sassoferrato (AN) - FRAZIONE BARUCCIO N.64/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 689, Sub. 14, Categoria C6	Superficie	35,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile in oggetto si presenta in discrete condizioni allo stato grezzo con solaio in latero-cemento e pavimento in cemento senza finitura . Infissi in metallo.		
Descrizione:	Trattasi di garage al piano seminterrato di un edificio condominiale situato in Frazione Baruccio n. 64/A nel Comune di Sassoferrato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis **** debitore , dalla sig.ra **** Omissis **** debitrice e da due figli di uno minorenni.		