

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Astolfi Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli ed oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	14
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 37/2025 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.864,96	19

In data 27/03/2025, il sottoscritto Ing. Astolfi Alessio, con studio in Via Trentino, 10 - 60015 - Falconara Marittima (AN), email astolfialessio@libero.it, PEC alessio.astolfi@ingpec.eu, Tel. 3393839976, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - CONTRADA SAN GIOVANNI SNC, piano T (Coord. Geografiche: 43°28'56.5"N 13°04'00.4"E)

Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare consiste in un immobile, (appartamento situato tutto al piano terra), facente parte di un complesso edilizio in linea a schiera di due piani fuori terra. L'immobile oggetto di esecuzione, oltre all'appartamento è costituito da con ingresso indipendente formato da un selciato più un patio con accesso dal prospetto principale sul lato ad Est, un giardino scosceso nel prospetto secondario sul lato Ovest del fabbricato, un garage con ingresso indipendente dall'esterno e collegato all'appartamento dall'interno e un posto auto esterno tangente alla strada carrabile esterna. L'appartamento è dislocato tutto al piano terra, il piano primo sovrastante è una U.I. appartenente ad altro soggetto. L'accesso al corpo di fabbrica avviene tramite una strada carrabile senza sbocco da Via XXIV Maggio. L'appartamento dista nove minuti a piedi dal centro cittadino di Rosora e a 11 minuti di macchina dalla più grande cittadina di Moie e a 23 minuti di macchina dalla città di Jesi. L'immobile è provvisto di parcheggio privato e nel vicino centro di Rosora ci sono parcheggi pubblici. Rosora è provvista dei principali servizi di quartiere, come supermercato, negozi, chiesa e scuola dell'infanzia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - CONTRADA SAN GIOVANNI SNC, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui l'art 567 cpc risulta conforme, è presente il certificato notarile che attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di stima confina con il sub 21 a Nord, il sub 19 a Sud e al piano superiore è presente il sub 23; di tutti i subalterni, rilevati dall'elaborato planimetrico presente tra gli allegati catastali, non si conoscono le proprietà.

Per quanto riguarda la variante presentata dal costruttore dell'immobile **** Omissis **** n.54. del 21/07/2000, la stessa prevedeva un diversa ubicazione del muro di contenimento verso strada posta a valle dell'edificio in progetto a confinante con il mappale individuato nelle mappe dal vigente catasto terreni del comune di Rosora al Foglio 7 con il n. 367. Dall'esame degli elaborati grafici allegati al progetto di variante il Comune di Rosora rilevò che il nuovo posizionamento del muro suddetto insiste su area che il Piano Regolatore Generale vigente destina a viabilità per la realizzazione di nuova via pubblica. Successivamente il Comune di Rosora con lettera datata 6/02/2001 protocollo n. 833 comunicava che il rilascio di detta variante era subordinata alla presentazione da parte del sig. **** Omissis **** di un atto di impegno a non pretendere indennizzi derivanti dalla realizzazione dell'indicato muro su area inedificabile a destinazione pubblica e a demolire il muro stesso su semplice richiesta dell'amministrazione Comunale, in caso di esproprio per la realizzazione della strada pubblica sopra indicata. Il Sig **** Omissis **** con atto pubblico del 18 giugno 2001 n. 52302 (vedi allegato alla Variante n. 15/2001) a firma del Notaio Marcello Pane si è obbligato a non

pretendere indennizzi derivanti dalla realizzazione del detto muro su area inedificabile a destinazione pubblica e a demolire il muro su semplice richiesta dell'amministrazione Comunale e in caso di esproprio per la realizzazione della strada pubblica sopra indicata. Con concessione edilizia successiva la n. 15/2001 visto l'atto del notaio Marcello Pane di Jesi in data 18/06/2001 n. 52302 di repertorio il Comune di Rosora concedeva alla ditta **** Omissis **** di eseguire i lavori in variante richiesti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	73,42 mq	1	73,42 mq	2,70 m	Terra
Garage	14,00 mq	17,77 mq	0,5	8,88 mq	2,70 m	Terra
Giardino esterno Sup. Tot 95,95 (fino a 25 mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,15	3,75 mq	0,00 m	Terra
Giardino esterno Sup. Tot 95,95 (sup eccedente a 25 mq)	70,95 mq	70,95 mq	0,1	7,07 mq	0,00 m	Terra
Portico esterno Sup. Tot 35,00 (fino a 25 mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	0,00 m	Terra
Portico esterno Sup. Tot 35,00 (sup eccedente a 25 mq)	10,00 mq	10,00 mq	0,1	1,00 mq	0,00 m	Terra
Posto auto scoperto	24,00 mq	24,00 mq	0,15	3,60 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				106,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,47 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/2001 al 11/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 565, Sub. 17 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 Superficie catastale - mq Rendita € 33,98 Piano TERRA
Dal 14/06/2001 al 11/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 565, Sub. 13 Categoria C6 Cl.1, Cons. 22 Superficie catastale - mq Rendita € 38,63 Piano TERRA
Dal 14/06/2001 al 11/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 565, Sub. 7,20

		Categoria A2 Cl.6, Cons. 3,5 VANI Superficie catastale - mq Rendita € 225,95 Piano TERA Graffato 6
Dal 11/02/2002 al 17/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 565, Sub. 13 Categoria C6 Cl.1, Cons. 22 Superficie catastale 22 mq Rendita € 38,63 Piano TERRA
Dal 11/02/2002 al 17/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 565, Sub. 7,20 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3,5 VANI Superficie catastale 76 mq Rendita € 225,95 Piano TERRA Graffato 6
Dal 11/02/2002 al 17/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 565, Sub. 17 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 Superficie catastale 16 mq Rendita € 33,98 Piano TERRA Graffato 6

I titolari Catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	565	7,20		A2	6	3,5 VANI	76 mq	225,95 €	TERRA	6	
	7	565	17		C6	3	14	16 mq	33,98 €	TERRA	6	
	7	565	13		C6	1	22	22 mq	38,63 €	TERRA		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

1) Allo stato attuale si rileva che nell'appartamento sono stati eliminati due tramezzi interni che delimitavano un vano interno con destinazione passata a ripostiglio; sia dalle tavole della concessione edilizia sia nella

planimetria catastale tali tramezzi sono presenti e delimitano per l'appunto un vano con la destinazione d'uso a rip. (ripostiglio). Per la verifica della differenza planimetrica si invita ad osservare l'allegato della rappresentazione grafica realizzata dal CTU dopo il sopralluogo.

2) Nella camera da letto matrimoniale è stata realizzata una cabina armadio in cartongesso nello spigolo a sud, sia dalle tavole della concessione edilizia sia nella planimetria catastale tale cabina armadio non è presente. Per la verifica della differenza planimetrica si invita ad osservare l'allegato della rappresentazione grafica realizzata dal CTU dopo il sopralluogo.

Costi per la regolarizzazione catastale

Per la regolarizzazione catastale, avendo riscontrato delle difformità dello stato attuale rispetto a quello dichiarato al catasto, (demolizione dei tramezzi ed eliminazione del vano interno all'appartamento e realizzazione di una cabina armadio in cartongesso all'interno della camera da letto), sarà necessario provvedere ad una regolarizzazione catastale tramite una variazione catastale da parte di un tecnico abilitato, le spese ammontano a circa €. 800,00 più cassa previdenziale (4%) ed I.V.A. (22%), oltre al pagamento dei diritti catastali di €. 50,00, per un ammontare stimato arrotondato di complessivi €. 1.065,04.

- Al Foglio 07, Particella 565, Sub. 20 il sub 7 (giardino esterno) è corte esclusiva del sub 20, inoltre il sub 6 è corte esclusiva BCNC al sub 20 e 17.

- Al Foglio 07, Particella 565, Sub. 17 il sub 6 è corte esclusiva BCNC al sub 20 e 17.

PRECISAZIONI

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

Dal certificato notarile si evince che l'esecutato è in regime di separazione dei beni

PATTI

L'immobile risulta ad oggi occupato dall'esecutato insieme alle figlie; non risultano contratti di locazione in essere.

Per quanto riguarda la variante presentata dal costruttore dell'immobile **** Omissis **** n.54. del 21/07/2000, la stessa prevedeva un diversa ubicazione del muro di contenimento verso strada posta a valle dell'edificio in progetto a confinante con il mappale individuato nelle mappe dal vigente catasto terreni del comune di Rosora al Foglio 7 con il n. 367. Dall'esame degli elaborati grafici allegati al progetto di variante il Comune di Rosora rilevò che il nuovo posizionamento del muro suddetto insiste su area che il Piano Regolatore Generale vigente destina a viabilità per la realizzazione di nuova via pubblica. Successivamente il Comune di Rosora con lettera datata 6/02/2001 protocollo n. 833 comunicava che il rilascio di detta variante era subordinata alla presentazione da parte del sig. **** Omissis **** di un atto di impegno a non pretendere indennizzi derivanti dalla realizzazione dell'indicato muro su area inedificabile a destinazione pubblica e a demolire il muro stesso su semplice richiesta dell'amministrazione Comunale, in caso di esproprio per la realizzazione della strada pubblica sopra indicata. Il Sig **** Omissis **** con atto pubblico del 18 giugno 2001

n. 52302 (vedi allegato alla Variante n. 15/2001) a firma del Notaio Marcello Pane si è obbligato a non pretendere indennizzi derivanti dalla realizzazione del detto muro su area inedificabile a destinazione pubblica e a demolire il muro su semplice richiesta dell'amministrazione Comunale e in caso di esproprio per la realizzazione della strada pubblica sopra indicata. Con concessione edilizia successiva la n. 15/2001 visto l'atto del notaio Marcello Pane di Jesi in data 18/06/2001 n. 52302 di repertorio il Comune di Rosora concedeva alla ditta **** Omissis **** di eseguire i lavori in variante richiesti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in uno stato conservativo buono.

Si sottolinea che è stata rimossa la caldaia a metano e al suo posto è stato installato uno scaldacqua elettrico per l'acqua calda sanitaria e una stufa a pellet per il riscaldamento di tutto l'appartamento. Durante il sopralluogo non è stato trovato il libretto della stufa a pellet, quindi non è stato possibile verificare se la manutenzione ordinaria della stufa (come previsto per legge) sia stata fatta o meno.

PARTI COMUNI

L'immobile è all'interno di un complesso immobiliare in linea con più appartamenti dislocati in varie palazzine ognuno con ingresso indipendente da una strada privata carrabile. L'immobile non ha quindi parti condominiali e non ha parti comuni con le altre unità immobiliari. La strada carrabile di accesso al complesso risulta l'unico componente costruttivo di uso comune, ad oggi in buono stato. Inoltre non è presente l'amministratore di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è così costituito:

- Entrando dall'ingresso principale lato Est dell'immobile siamo subito all'interno del selciato esterno dove è presente un piccolo patio a sinistra, dal quale si accede all'appartamento tramite un portone blindato. A destra del selciato si accede invece al garage. Una volta entrati nell'appartamento, (piano terra), troviamo subito la cucina con il salottino disposti su un unico ambiente dove è presente la stufa a pellet che funge ad oggi da riscaldamento per tutto l'appartamento, attraverso un piccolo vano disimpegno ad Ovest della sala si accede al bagno di servizio e alle due camere da letto. Completa l'appartamento una porta che collega la cucina/salotto al garage sul lato a Nord. L'altezza interna utile di tutto l'appartamento e del garage collegati tra loro è di 2,70 ml. All'esterno dell'appartamento sul lato a Ovest troviamo il giardino di proprietà molto scosceso e di difficile utilizzo quotidiano. Completa l'appartamento il posto auto esterno a Est dell'immobile ubicato lungo la strada senza sbocco che collega il complesso immobiliare in linea con la strada principale via XXIV Maggio.

Gli infissi esterni sono in tutto l'appartamento realizzati in legno con vetro doppio, con persiane esterne in alluminio color legno e soglie in marmo.

Gli infissi interni sono in legno tamburato a pannello liscio, mentre tutti i pavimenti sono in ceramica di stessa tipologia a quadrati tranne che in bagno dove è presente una tipologia di mattonelle in grandi piastrelle in ceramica finto marmo.

Dal rilievo si evince che l'appartamento è dotato di impianto idrico-sanitario con l'acqua calda sanitaria

riscaldada da uno scaldacqua elettrico con accumulo ubicato in cucina. L'impianto elettrico sottotraccia è funzionante, mentre l'impianto termico autonomo è costituito da una caldaia a pallet ubicata in cucina che riscalda tutto l'appartamento. Nel recente passato l'appartamento era dotato di una caldaia a gas metano con terminali in radiatori in ghisa. Dal sopralluogo effettuato si evince che la caldaia è stata rimossa e non è più presente nell'appartamento, così come alcuni termosifoni sono stati rimossi dalla loro sede mentre altri sono ancora al loro posto. Non è dato sapere se l'impianto termico originale sottotraccia sia ad oggi funzionante o meno. Al posto delle vecchia caldaia a metano è presente il serbatoio di accumulo dell'acqua calda sanitaria.

I locali rilevati grazie al sopralluogo effettuato durante le operazioni peritali dell'appartamento sono consultabili o nella Relazione fotografica Allegato 02.

La struttura principale del fabbricato è in c.a. con solai in laterocemento, la muratura di tamponamento esterna visto il periodo del fabbricato si ipotizza che sia realizzata "a cassetta" un sistema costituito da due pareti, separate da una camera d'aria (intercapedine) al cui interno può essere inserito uno strato isolante.

Il Manto di copertura a falde è realizzato con tegole portoghesi ed esternamente tutto il fabbricato è intonacato e tinteggiato con varie tonalità di beige. Gli impianti sono sottotraccia e le acque nere sono convogliate in un pozzetto esterno prima di essere canalizzate nella fognatura comunale.

Per una maggior comprensione si rimanda alla raffigurazione grafica dello stato ad oggi rilevato in fase di sopralluogo Allegato 03 e lo stato autorizzato rilevabile, dai dati catastali Allegato 04 e dai disegni plano/alteometrici rilevati grazie all'accesso agli atti presso il Comune di Rosora vedi Allegato 05. Lo stato manutentivo interno ed esterno dell'immobile è buono e non si evidenziano cedimenti strutturali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/06/2001 al 11/02/2002	**** Omissis ****	COSTITUZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/06/2001	133360	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/02/2002 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			

17/04/2025		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PANE MACELLO	11/02/2002	53249	9814
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PI DI ANCONA	14/02/2002	3031	2093
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		REPARTO PI ANCONA	18/02/2002	2093	20002

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 03/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a JESI (AN) il 20/09/2019
Reg. gen. 19859 - Reg. part. 2792
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 1.568,53
Note: IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO, iscritta ai nn.19859/2792 in data 20 settembre 2019, a seguito di atto giudiziario per Giudice Di Pace Di Jesi del 14 dicembre 2018, numero di repertorio 563/2018 - Importo totale € 10.000,00 - Importo Capitale € 1.568,53 - , a favore di **** Omissis ****
**** Omissis **** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.
- **IPOTECA** derivante da CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
Iscritto a ROMA il 05/12/2019
Reg. gen. 25999 - Reg. part. 3789
Importo: € 181.577,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 90.788,59

Note: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE, iscritta ai nn.25999/3789 in data 05 dicembre 2019, a seguito di altro atto per Agenzia Delle Entrate-riscossione di ROMA (RM) del 03 dicembre 2019, numero di repertorio 2082/319 - Importo totale € 181.577,18 - Importo Capitale € 90.788,59 - , a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede Roma (RM), codice fiscale 13756881002, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', contro **** Omissis **** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', avente ad oggetto gli immobili di relazione.

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da (IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE E GARANZIA DI MUTUO)

Iscritto a JESI (AN) il 24/01/2022

Reg. gen. 1047 - Reg. part. 117

Quota: 1/1

Importo: € 175.600,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 87.800,00

Rogante: Pane Marcello

Note: IPOTECA IN RINNOVAZIONE (IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO), iscritta ai nn.1047/117 in data 24 gennaio 2022, FORMALITA' DI RIFERIMENTO n.627 del 14 febbraio 2002, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Pane Marcello di Jesi (AN) del 11 febbraio 2002, numero di repertorio 53250/9815 - Importo totale € 175.600,00 - Importo Capitale € 87.800,00, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede Torino (TO), codice fiscale 00799960158, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', contro **** Omissis **** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà'; DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA: **** Omissis **** avente ad oggetto gli immobili di relazione.

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a JESI (AN) il 14/02/2002

Reg. gen. 3031 - Reg. part. 2093

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 3031/2093 in data 14 febbraio 2002, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Pane Marcello di Jesi (AN) del 11 febbraio 2002, numero di repertorio 53249/9814, a favore di **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis **** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', in regime di separazione dei beni, contro **** Omissis **** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', in regime di bene personale, Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial: 5726 avente ad oggetto gli immobili di relazione.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 03/03/2025

Reg. gen. 4213 - Reg. part. 2853

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.4213/2853 in data 03 marzo 2025, a seguito di atto giudiziario per Unep Corte D'appello Di Ancona del 15 febbraio 2025, numero di repertorio 419, a favore di **** Omissis **** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', contro **** Omissis **** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', avente ad oggetto gli immobili di relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Inquadramento urbanistico dell'area

a) Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona territoriale omogenea C.3 del PRG di Rosora "Zone residenziali estensive" (art. 49) consultabili dalle NTA del PRG di Rosora con la seguente definizioni riassunte, inoltre l'edificio ricade all'interno del TITOLO 2 LE RISORSE DEL TERRITORIO CAPO 2.3 I VINCOLI EX-LEGE E LE ZONE DI RISPETTO art. 24 vincoli paesistico-ambientali, oltre al TITOLO 2 LE RISORSE DEL TERRITORIO CAPO 2.2 LA TUTELA DELLE RISORSE DEL TERRITORIO art. 15 Crinali.

art. 49 C.3 Zone residenziali estensive

Attuazione indiretta ai sensi del successivo capo 4.2

E' prevista la seguente categoria d'uso prevalente: R.

Sono previste le seguenti destinazioni d'uso complementari: AV, c7, EdV,

a) casa isolata - lotto minimo mq 700, piani 2 - altezza ml 6,50;

b) casa a schiera: lotto minim. mq 1200 - piani 2 - fronte del lotto minimo ml 30 - altezza ml 6,50;

c) casa in linea - lotto minimo mq 1.800 piani 2 - fronte minimo del lotto ml 60 altezza ml 6,50;

- indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,5;

- indice di copertura 30% della superficie del lotto;

- indice di utilizzazione fondiaria 40% della superficie lotto;

- numero max dei piani 2;

- distacco minimo tra edifici -ml 10;

- distacco minimo dai confini ml h/2 con minimo di ml 5;

- parcheggio -mq 1 ogni 10 m c di volumetria realizzabile;

- autorimessa -mq 1/10 mc.;

- la superficie a parcheggio dovrà essere integrata così come previsto dal comma 2° dell'art. 62 del R.E.T. e dalla Legge 122/89.

- indice di piantumazione - 2 piante e 4 arbusti ogni 100 mq di sup. fondiaria.

art. 24 vincoli paesistico-ambientali

Le porzioni di territorio in cui si applicano i vincoli paesistico ambientali delimitazione all'uso dei suoli e degli immobili, ai sensi del D.Lgs. 42/04 Codice dei beni culturali e del paesaggio e ss.mm., sono individuate nella Tav 1.

art. 15 Crinali

Gli ambiti di crinale derivanti dalle categorie costitutive del PPAR sono identificati nelle risorse territoriali: nella gestione urbanistica del territorio rientrano negli azzonamenti a tutela orientata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

- Concessione edilizia n.10/2000_del_21/07/2000
 - Variante n.54 del 21/07/2000
 - Variante n.15/2001 del 21/06/2001
 - Variante n. 296 del 16/01/04
 - Agibilità del 20_07_04
- VEDI ALLEGATO 5 DAL N.1 AL N.6

Per quanto riguarda la variante presentata dal costruttore dell'immobile **** Omissis **** n.54. del 21/07/2000, la stessa prevedeva un diversa ubicazione del muro di contenimento verso strada posta a valle dell'edificio in progetto a confinante con il mappale individuato nelle mappe dal vigente catasto terreni del comune di Rosora al Foglio 7 con il n. 367. Dall'esame degli elaborati grafici allegati al progetto di variante il Comune di Rosora rilevò che il nuovo posizionamento del muro suddetto insiste su area che il Piano Regolatore Generale vigente destina a viabilità per la realizzazione di nuova via pubblica. Successivamente il Comune di Rosora con lettera datata 6/02/2001 protocollo n. 833 comunicava che il rilascio di detta variante era subordinata alla presentazione da parte del sig. **** Omissis **** di un atto di impegno a non pretendere indennizzi derivanti dalla realizzazione dell'indicato muro su area inedificabile a destinazione pubblica e a demolire il muro stesso su semplice richiesta dell'amministrazione Comunale, in caso di esproprio per la realizzazione della strada pubblica sopra indicata. Il Sig **** Omissis **** con atto pubblico del 18 giugno 2001 n. 52302 (vedi allegato alla Variante n. 15/2001) a firma del Notaio Marcello Pane si è obbligato a non pretendere indennizzi derivanti dalla realizzazione del detto muro su area inedificabile a destinazione pubblica e a demolire il muro su semplice richiesta dell'amministrazione Comunale e in caso di esproprio per la realizzazione della strada pubblica sopra indicata. Con concessione edilizia successiva la n. 15/2001 visto l'atto del notaio Marcello Pane di Jesi in data 18/06/2001 n. 52302 di repertorio il Comune di Rosora concedeva alla ditta **** Omissis **** di eseguire i lavori in variante richiesti.

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.

Difformità urbanistiche
PRESENTI.

Dopo aver reperito presso gli uffici Comunali di Rosora la documentazione progettuale della concessione edilizia originale e di variante, vedi pratiche urbanistiche (Allegato 5 dal n.1 al n.6), sono state confrontate, con la documentazione catastale e lo stato attuale dei luoghi (vedi rilievo sopralluogo in allegato 3); dal confronto si evince quanto segue:

- Allo stato attuale si rileva che nell'appartamento sono stati eliminati due tramezzi interni che delimitavano un vano interno con destinazione passata a ripostiglio, sia dalle tavole della concessione edilizia sia nella planimetria catastale tali tramezzi sono presenti e delimitano per l'appunto un vano con la destinazione d'uso a rip. (ripostiglio). Per la verifica della differenza planimetrica si invita ad osservare l'allegato della rappresentazione grafica realizzata dal CTU dopo il sopralluogo.
- Nella camera da letto matrimoniale è stata realizzata una cabina armadio in cartongesso nello spigolo a sud,

sia dalle tavole della concessione edilizia sia nella planimetria catastale tale cabina armadio non è presente. Per la verifica della differenza planimetrica si invita ad osservare l'allegato della rappresentazione grafica realizzata dal CTU dopo il sopralluogo.

- E' stata rimossa la caldaia a metano, al suo posto è stato installato uno scaldacqua elettrico per l'acqua calda sanitaria e una stufa a pellet per il riscaldamento di tutto l'appartamento.

Costi per la regolarizzazione edilizia

Per la regolarizzare edilizia, avendo riscontrato delle difformità dello stato attuale rispetto a quello dichiarato al Comune (demolizione dei tramezzi ed eliminazione del vano interno all'appartamento, realizzazione di una cabina armadio in cartongesso all'interno della camera da letto entrambi non presenti nella documentazione grafica comunale) sarà necessario provvedere ad una regolarizzazione comunale tramite una CILA in sanatoria da parte di un tecnico abilitato comporterà una sanzione pecuniaria di 1.000,00 euro, come stabilito dall'articolo 6-bis, comma 5 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01. Questa sanzione si applica quando si eseguono lavori di manutenzione straordinaria, come la demolizione di tramezzi, senza aver preventivamente presentato la CILA.

Le spese del tecnico che dovrà realizzare la pratica di sanatoria ammontano a circa €. 1.800,00 più cassa previdenziale (4%) ed I.V.A. (22%), pari a 2.246,40 euro per un ammontare stimato Totale (tecnico, sanzione amministrativa) arrotondato di complessivi €. 3.246,00.

Certificazione Energetica

NON PRESENTE.

Al Comune di Rosora non risulta presente alcuna certificazione energetica dell'immobile ai sensi del D. Lgs 192/05 e ss.mm.ii. L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi del D. Lgs 192/05 e ss.mm.ii., così come modificato dal D.L. 63/2013 e la Legge del 03/08/13 n. 90; è stato quindi redatto l'APE dal CTU su incarico del G.E. e trasmesso all'Enea sistema informatico APE Marche dal sito <https://www.apemarche.enea.it> in data 17/09/2025 con il codice identificativo: 20250917-042040-81853 VALIDO FINO AL: 17/09/2035. L'immobile risulta in classe energetica "E"; l'attestato di prestazione energetica con protocollo viene riportato in copia vedi allegato 07.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

- non ci sono tabelle millesimali per le parti comuni e non c'è alcun amministratore di condominio in carica
- Non ci sono spese condominiali di gestione e/o manutenzione ordinaria condominiale a carico del complesso immobiliare in linea.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro

quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Vista la tipologia del beni oggetto di esecuzione è possibile mettere in vendita l'immobile con un unico Lotto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - CONTRADA SAN GIOVANNI SNC, piano T
Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare consiste in un immobile, (appartamento situato tutto al piano terra), facente parte di un complesso edilizio in linea a schiera di due piani fuori terra. L'immobile oggetto di esecuzione, oltre all'appartamento è costituito da con ingresso indipendente formato da un selciato più un patio con accesso dal prospetto principale sul lato ad Est, un giardino scosceso nel prospetto secondario sul lato Ovest del fabbricato, un garage con ingresso indipendente dall'esterno e collegato all'appartamento dall'interno e un posto auto esterno tangente alla strada carrabile esterna. L'appartamento è dislocato tutto al piano terra, il piano primo sovrastante è una U.I. appartenente ad altro soggetto. L'accesso al corpo di fabbrica avviene tramite una strada carrabile senza sbocco da Via XXIV Maggio. L'appartamento dista nove minuti a piedi dal centro cittadino di Rosora e a 11 minuti di macchina dalla più grande cittadina di Moie e a 23 minuti di macchina dalla città di Jesi. L'immobile è provvisto di parcheggio privato e nel vicino centro di Rosora ci sono parcheggi pubblici. Rosora è provvista dei principali servizi di quartiere, come supermercato, negozi, chiesa e scuola dell'infanzia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 565, Sub. 7,20, Categoria A2, Graffato 6 - Fg. 7, Part. 565, Sub. 17, Categoria C6, Graffato 6 - Fg. 7, Part. 565, Sub. 13, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 85.176,00

VALUTAZIONE DEL BENE

1) Criteri di stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale cioè ottenuta ragguagliando con opportuni coefficienti la superficie degli accessori a quella dell'appartamento, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero e nella sua interezza.

2) Fonti di informazione

- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Acquisizione dei dati di mercato desunti sia dagli annunci di vendita immobiliare proposti sul Web che da una personale verifica del mercato attuale effettuata acquisendo in loco informazioni sulle quotazioni di compravendita attuale degli immobili simili a quello in oggetto.

3) Valutazione

Viste le caratteristiche del bene da stimare, la situazione attuale del mercato immobiliare e il segmento di mercato immobiliare di riferimento, la stima è stata effettuata applicando l'aspetto economico del valore di mercato, utilizzando la comparazione con beni di prezzo noto aventi caratteristiche simili, con valori desunti da banche dati e con valori medi noti ricavati da indagini di mercato.

- OMI (2024) – Semestre 2; Tipologia Abitazioni di tipo civili; Stato conservativo Normale; (vedi allegato 07) Valore minimo 600,00 €/mq; Valore massimo 820,00 €/mq

- Indagine di mercato. Valore minimo 500,00 €/mq Valore massimo 1.000,00 €/mq

Tenuto conto della posizione del fabbricato rispetto al centro di Rosora, l'età, la tipologia del fabbricato, la vista sul territorio circostante, del normale stato di conservazione dell'appartamento e del normale stato di conservazione del fabbricato esterno, la distanza dai principali servizi e attività commerciali del posto, lo scrivente ritiene congruo, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 800,00 al metro quadro di superficie commerciale.

Da qui il più probabile valore venale complessivo del bene arrotondato viene ad essere (cifra tonda):
106,47 mq x 800,00 €/mq = Euro 85.176,00 (diconsi euro ottantacinquemilacentosettantasei/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rosora (AN) - CONTRADA SAN GIOVANNI SNC, piano T	106,47 mq	800,00 €/mq	€ 85.176,00	100,00%	€ 85.176,00
Valore di stima:					€ 85.176,00

Valore di stima: € 85.176,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3246,00	€
Altro	1065,04	€

Valore finale di stima: € 80.864,96

Costi per la regolarizzazione edilizia

Per la regolarizzare edilizia, avendo riscontrato delle difformità dello stato attuale rispetto a quello dichiarato al Comune (demolizione dei tramezzi ed eliminazione del vano interno all'appartamento, realizzazione di una cabina armadio in cartongesso all'interno della camera da letto entrambi non presenti nella documentazione grafica comunale) sarà necessario provvedere ad una regolarizzazione comunale tramite una CILA in sanatoria da parte di un tecnico abilitato comporta una sanzione pecuniaria di 1.000,00 euro, come stabilito dall'articolo 6-bis, comma 5 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01. Questa sanzione si applica quando si eseguono lavori di manutenzione straordinaria, come la demolizione di tramezzi, senza aver preventivamente presentato la CILA.

Le spese del tecnico che dovrà realizzare la pratica di sanatoria ammontano a circa €. 1.800,00 più cassa previdenziale (4%) ed I.V.A. (22%), pari a 2.246,40 euro per un ammontare stimato Totale (tecnico, sanzione amministrativa) arrotondato di complessivi €. 3.246,00.

Costi per la regolarizzazione catastale

Per la regolarizzazione catastale, avendo riscontrato delle difformità dello stato attuale rispetto a quello dichiarato al catasto (demolizione dei tramezzi ed eliminazione del vano interno all'appartamento, realizzazione di una cabina armadio in cartongesso all'interno della camera da letto entrambi non presenti nella documentazione grafica comunale) sarà necessario provvedere ad una regolarizzazione catastale tramite una variazione catastale da parte di un tecnico abilitato, le spese ammontano a circa €. 800,00 più cassa previdenziale (4%) ed I.V.A. (22%), oltre al pagamento dei diritti catastali di €. 50,00, per un ammontare stimato arrotondato di complessivi €. 1.065,04.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare

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.

Falconara Marittima, li 18/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Astolfi Alessio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale inizio operazioni peritali CTU del 16_07_25 (Aggiornamento al 16/08/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - RELAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 16/08/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Rappresentazione grafica immobile (Aggiornamento al 16/08/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - DOC CATASTALI (Aggiornamento al 16/08/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Concessione ed n. 10_2000 (Aggiornamento al 16/08/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Relazione geologica (Aggiornamento al 16/08/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Variante_n_54_del_21_12_2000 (Aggiornamento al 16/08/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Variante_n_15_2001_21_06_2001 (Aggiornamento al 16/08/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Variante n. 296 del 16_01_04 (Aggiornamento al 16/08/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Abitabilità (Aggiornamento al 16/08/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Geopoi_omi (Aggiornamento al 16/08/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 16/08/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - CONTRADA SAN GIOVANNI SNC, piano T
Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare consiste in un immobile, (appartamento situato tutto al piano terra), facente parte di un complesso edilizio in linea a schiera di due piani fuori terra. L'immobile oggetto di esecuzione, oltre all'appartamento è costituito da con ingresso indipendente formato da un selciato più un patio con accesso dal prospetto principale sul lato ad Est, un giardino scosceso nel prospetto secondario sul lato Ovest del fabbricato, un garage con ingresso indipendente dall'esterno e collegato all'appartamento dall'interno e un posto auto esterno tangente alla strada carrabile esterna. L'appartamento è dislocato tutto al piano terra, il piano primo sovrastante è una U.I. appartenente ad altro soggetto. L'accesso al corpo di fabbrica avviene tramite una strada carrabile senza sbocco da Via XXIV Maggio. L'appartamento dista nove minuti a piedi dal centro cittadino di Rosora e a 11 minuti di macchina dalla più grande cittadina di Moie e a 23 minuti di macchina dalla città di Jesi. L'immobile è provvisto di parcheggio privato e nel vicino centro di Rosora ci sono parcheggi pubblici. Rosora è provvista dei principali servizi di quartiere, come supermercato, negozi, chiesa e scuola dell'infanzia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 565, Sub. 7,20, Categoria A2, Graffato 6 - Fg. 7, Part. 565, Sub. 17, Categoria C6, Graffato 6 - Fg. 7, Part. 565, Sub. 13, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Inquadramento urbanistico dell'area a) Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona territoriale omogenea C.3 del PRG di Rosora "Zone residenziali estensive" (art. 49) consultabili dalle NTA del PRG di Rosora con la seguente definizioni riassunte, inoltre l'edificio ricade all'interno del TITOLO 2 LE RISORSE DEL TERRITORIO CAPO 2.3 I VINCOLI EX-LEGE E LE ZONE DI RISPETTO art. 24 vincoli paesistico-ambientali, oltre al TITOLO 2 LE RISORSE DEL TERRITORIO CAPO 2.2 LA TUTELA DELLE RISORSE DEL TERRITORIO art. 15 Crinali. art. 49 C.3 Zone residenziali estensive Attuazione indiretta ai sensi del successivo capo 4.2 E' prevista la seguente categoria d'uso prevalente: R. Sono previste le seguenti destinazioni d'uso complementari: AV, c7, EdV, a) casa isolata - lotto minimo mq 700, piani 2 - altezza ml 6,50; b) casa a schiera: lotto minim. mq 1200 - piani 2 - fronte del lotto minimo ml 30 -altezza ml 6,50; c) casa in linea - lotto minimo mq 1.800 piani 2 - fronte minimo del lotto ml 60 altezza ml 6,50; - indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,5; - indice di copertura 30% della superficie del lotto; - indice di utilizzazione fondiaria 40% della superficie lotto; - numero max dei piani 2; - distacco minimo tra edifici -ml 10; - distacco minimo dai confini ml h/2 con minimo di ml 5; - parcheggio -mq 1 ogni 10 m c di volumetria realizzabile; - autorimessa -mq 1/10 mc.; - la superficie a parcheggio dovrà essere integrata così come previsto dal comma 2° dell'art. 62 del R.E.T. e dalla Legge 122/89. - indice di piantumazione - 2 piante e 4 arbusti ogni 100 mq di sup. fondiaria. art. 24 vincoli paesistico-ambientali Le porzioni di territorio in cui si applicano i vincoli paesistico ambientali delimitazione all'uso dei suoli e degli immobili, ai sensi del D.Lgs. 42/04 Codice dei beni culturali e del paesaggio e ss.mm., sono individuate nella Tav 1. art. 15 Crinali Gli ambiti di crinale derivanti dalle categorie costitutive del PPAR sono identificati nelle risorse territoriali: nella gestione urbanistica del territorio rientrano negli azzonamenti a tutela orientata.

Prezzo base d'asta: € 80.864,96

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 37/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.864,96

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rosora (AN) - CONTRADA SAN GIOVANNI SNC, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 565, Sub. 7,20, Categoria A2, Graffato 6 - Fg. 7, Part. 565, Sub. 17, Categoria C6, Graffato 6 - Fg. 7, Part. 565, Sub. 13, Categoria C6	Superficie	106,47 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in uno stato conservativo buono. Si sottolinea che è stata rimossa la caldaia a metano e al suo posto è stato installato uno scaldacqua elettrico per l'acqua calda sanitaria e una stufa a pellet per il riscaldamento di tutto l'appartamento. Durante il sopralluogo non è stato trovato il libretto della stufa a pellet, quindi non è stato possibile verificare se la manutenzione ordinaria della stufa (come previsto per legge) sia stata fatta o meno.		
Descrizione:	Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare consiste in un immobile, (appartamento situato tutto al piano terra), facente parte di un complesso edilizio in linea a schiera di due piani fuori terra. L'immobile oggetto di esecuzione, oltre all'appartamento è costituito da con ingresso indipendente formato da un selciato più un patio con accesso dal prospetto principale sul lato ad Est, un giardino scosceso nel prospetto secondario sul lato Ovest del fabbricato, un garage con ingresso indipendente dall'esterno e collegato all'appartamento dall'interno e un posto auto esterno tangente alla strada carrabile esterna. L'appartamento è dislocato tutto al piano terra, il piano primo sovrastante è una U.I. appartenente ad altro soggetto. L'accesso al corpo di fabbrica avviene tramite una strada carrabile senza sbocco da Via XXIV Maggio. L'appartamento dista nove minuti a piedi dal centro cittadino di Rosora e a 11 minuti di macchina dalla più grande cittadina di Moie e a 23 minuti di macchina dalla città di Jesi. L'immobile è provvisto di parcheggio privato e nel vicino centro di Rosora ci sono parcheggi pubblici. Rosora è provvista dei principali servizi di quartiere, come supermercato, negozi, chiesa e scuola dell'infanzia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****		