

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ortolani Tommaso, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano T .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano S1 .....	6
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano T .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano S1 .....	7
Titolarità .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano T .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano S1 .....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano T .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano S1 .....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano T .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano S1 .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano T .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano S1 .....	9
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano T.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano S1 .....	10
Precisazioni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano T.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano S1 .....	11
Patti .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano T.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano S1 .....	11
Stato conservativo .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano T.....	11

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano S1 .....	12
Parti Comuni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano T.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano S1 .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano T.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano S1 .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano T.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano S1 .....	13
Stato di occupazione .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano T.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano S1 .....	13
Provenienze Ventennali .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano T.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano S1 .....	15
Formalità pregiudizievoli .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano T.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano S1 .....	18
Normativa urbanistica .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano T.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano S1 .....	18
Regolarità edilizia .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano T.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano S1 .....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano T.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano S1 .....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Riserve e particolarità da segnalare .....	23
Riepilogo bando d'asta.....	25
<b>Lotto Unico</b> .....	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 72/2024 del R.G.E. ....	27



<b>Lotto Unico</b> .....	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano T.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano S1 .....	29



All'udienza del 18/02/2025, il sottoscritto Ing. Ortolani Tommaso, con studio in Via Fratelli Branconi, 29 - 60025 - Loreto (AN), email [tommaso.ortolani@libero.it](mailto:tommaso.ortolani@libero.it), PEC [tommaso.ortolani@ingpec.eu](mailto:tommaso.ortolani@ingpec.eu), Tel. 347 4778172, Fax 071 978014, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano T (Coord. Geografiche: (43.550129, 13.345644) WGS84)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano S1 (Coord. Geografiche: (43.550129, 13.345644) WGS84)

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO T**

L'edificio, all'interno del PRG vigente del Comune di Agugliano, è situato in "zona T3". In tale area, trovandoci in aperta campagna, i pochi immobili nelle vicinanze sono prevalentemente residenziali.

L'edificio contenente l'immobile oggetto di perizia, raggiungibile tramite strada parzialmente sterrata nell'ultimo tratto, realizzato a seguito di una ristrutturazione di un casolare rurale esistente, con parti demolite e ricostruite e ampliamenti sui lati corti, è distribuito su due piani fuori terra con sottotetto parzialmente praticabile ed un piano interrato. Il fabbricato ha pianta rettangolare ed è composto da 6 appartamenti, ognuno con accesso autonomo e 5 garage.

La struttura portante è in calcestruzzo armato. I solai di piano e copertura sono in latero cemento. La finitura esterna dell'immobile è in intonaco tinteggiato.

L'unità immobiliare oggetto di perizia, situata al piano terra, ha una superficie lorda di 73,22 mq, l'altezza interna dei locali è pari a 2,70 m. Sono inoltre presenti due corti esclusive, una antistante il fabbricato di 52,79 mq ed una situata sul retro, accessibile dalla camera matrimoniale, di 17,21 mq.

L'abitazione, dalla quale si accede attraversando la corte esclusiva antistante, a sua volta raggiungibile da una corte esterna condominiale, è costituita dalla zona cucina/soggiorno dalla quale si accede al piccolo disimpegno che porta alle due camere, al bagno ed al piccolo locale lavanderia/guardaroba, provvisto di attacchi idrici e scarico per la lavatrice.

Gli infissi esterni, dotati di persiane, sono con doppio vetro, in PVC con finitura finto legno. Gli infissi interni sono in PVC/legno tamburato. La pavimentazione è in parquet mentre i rivestimenti di cucina e bagno sono costituiti da piastrelle in ceramica. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia e di impianto di riscaldamento con caldaia a gas GPL posta esternamente nella corte sul retro e radiatori in alluminio dotati di termostato. I frutti dell'impianto elettrico risultano privi di placche. Delle fuoriuscite di acqua dallo scarico della doccia, attualmente risolte, hanno invece causato piccoli distacchi della pavimentazione (soggiorno), dei battiscopa e del rivestimento della porta di ingresso della camera lato fronte. Il vano esterno della caldaia risulta danneggiato e la caldaia da libretto degli impianti risulta senza codice catasto e con evidenza di ultimi controlli in data 2021.

L'immobile oggetto di perizia, considerato il periodo di abbandono, si presenta in buono stato di manutenzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO S1**

L'edificio, all'interno del PRG vigente del Comune di Agugliano, è situato in "zona T3". In tale area, trovandoci in aperta campagna, i pochi immobili nelle vicinanze sono prevalentemente residenziali.

L'edificio contenente l'immobile oggetto di perizia, raggiungibile tramite strada parzialmente sterrata nell'ultimo tratto, realizzato a seguito di una ristrutturazione di un casolare rurale esistente, con parti demolite e ricostruite e ampliamenti sui lati corti, è distribuito su due piani fuori terra con sottotetto parzialmente praticabile ed un piano interrato. Il fabbricato ha pianta rettangolare ed è composto da 6 appartamenti, ognuno con accesso autonomo e 5 garage.

La struttura portante è in calcestruzzo armato. I solai di piano e copertura sono in latero cemento. La finitura esterna dell'immobile è in intonaco tinteggiato.

Il locale garage, oggetto di perizia, situato al piano interrato, ha una superficie lorda di 28,29 mq, l'altezza interna dei locali è pari a 2,40 m. L'accesso avviene da una rampa posizionata a sinistra del fronte principale dell'immobile. Le pareti sono intonacate, tranne quella posizionata frontalmente all'ingresso che risulta in calcestruzzo faccia vista. La pavimentazione è in cemento. Il locale non risulta tinteggiato. Il garage è provvisto di illuminazione elettrica, allacciata alla linea idrica con lavatoio e scarico. L'accesso avviene da una porta basculante in lamiera zincata. L'immobile oggetto di perizia, considerato il periodo di abbandono, si presenta in buono stato di manutenzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano S1

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO T**

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



La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO S1**

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO T**

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

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

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

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO S1**

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

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

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

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

**CONFINI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO T**

L'immobile confina a Nord con il sub. 21, intestato al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con la corte esterna del sub.25, intestato al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Sud con il sub. 19, intestato ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad Ovest ed a Est con la propria corte esclusiva e con i sub.21 e 25 sopra citati. Al piano inferiore confina con il sub.

12 (BCNC), il sub.15, intestato ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e #Perucci Bruna\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*El Hirech Abdeljalil\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Caprari Thomas\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Perucci Bruna##.

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO S1

L'immobile confina a Nord con il sub. 12 (BCNC) che identifica la corsia di accesso ai garage, ad Ovest con il sub. 18 (Garage) intestato ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad Est con il sub. 16 (Garage) intestato al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al piano superiore confina con il sub. 19 (Appartamento), intestato ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con il sub. 20 (Appartamento), intestato all'esecutato e facente parte del presente lotto.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,17 mq	73,18 mq	1	73,18 mq	2,70 m	TERRA
Cortile	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	TERRA
Cortile	45,00 mq	45,00 mq	0,02	0,90 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>76,58 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>76,58 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie delle corti esclusive, in totale 70 mq, viene calcolata con un coefficiente di incidenza al 10% per i primi 25 mq ed al 2% per la parte eccedente.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	26,17 mq	28,29 mq	1	28,29 mq	2,40 m	INTERRATO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>28,29 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>28,29 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/2006 al 03/08/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 65, Sub. 20 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 371,85 Piano Terra
Dal al 29/07/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 65, Sub. 20 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 371,85 Piano Terra
Dal 03/08/2006 al 29/07/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 65, Sub. 20 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 371,85 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/2006 al 03/08/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 65, Sub. 20 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 371,85 Piano Terra
Dal al 29/07/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 65, Sub. 20 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 371,85 Piano Terra
Dal 03/08/2006 al 29/07/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 65, Sub. 20 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 371,85

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	65	20		A2	3	4,5 vani	80 mq	371,85 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state rilevate difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi:

- il "WC" indicato catastalmente e situato frontalmente all'ingresso del disimpegno è ad oggi adibito come vano lavanderia/guardaroba.

A seguito dell'accesso agli atti non sono emerse pratiche edilizie relativamente alla modifica riscontrata nell'immobile nel corso del sopralluogo.

Detta opera è pertanto da ritenersi abusiva. Mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria è possibile sanare la difformità presente.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	65	17		C6	3		26 mq	32,23 €	Interrato	

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

## PRECISAZIONI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO T

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

Risulta congruenza tra l'esecutato ed il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO S1

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

Risulta congruenza tra l'esecutato ed il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO T

Vedi capitolo "Vincoli ed oneri condominiali".

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO S1

Vedi capitolo "Vincoli ed oneri condominiali".

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO T

L'immobile oggetto di perizia, considerato il periodo di abbandono, si presenta in buono stato di manutenzione. I frutti dell'impianto elettrico risultano privi di placche. Delle fuoriuscite di acqua dallo scarico della doccia, attualmente risolte, hanno invece causato piccoli distacchi della pavimentazione (soggiorno), dei battiscopa e del rivestimento della porta di ingresso della camera lato fronte. Il vano esterno della caldaia risulta danneggiato e la caldaia da libretto degli impianti risulta senza codice catasto e con evidenza di ultimi controlli in data 2021.

L'esterno necessita invece di manutenzione per quanto riguarda la tinteggiatura, le fasce marcapiano, rompigoecia ecc.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO S1**

L'immobile oggetto di perizia, considerato il periodo di abbandono, si presenta in buono stato di manutenzione. L'esterno necessita invece di manutenzione per quanto riguarda la tinteggiatura, le fasce marcapiano, rompigoccia ecc.

**PARTI COMUNI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO T**

Per l'immobile fanno parte i seguenti accessori:

- Sub. 12, BCNC ai sub. 14-15-16-17-18-19-20-21-22-25, il quale identifica parte della corte esterna, rampa e area di passaggio esterna ai garage.
- Sub. 13, BCNC ai sub. 19-20-22-25, il quale identifica l'altra porzione di corte esterna.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO S1**

Per l'immobile fanno parte i seguenti accessori:

- Sub. 12, BCNC ai sub. 14-15-16-17-18-19-20-21-22-25, il quale identifica parte della corte esterna, rampa e area di passaggio esterna ai garage.
- Sub. 13, BCNC ai sub. 19-20-22-25, il quale identifica l'altra porzione di corte esterna.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO T**

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO S1**

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO T**

L'appartamento è esposto ad Est ed Ovest. L'altezza utile interna è di 2,70 m. La struttura portante è in cemento armato con solai in laterocemento. La copertura, per quanto riguarda il corpo principale di fabbrica, che contiene l'appartamento oggetto di perizia, è in laterocemento a due falde mentre la parte laterale sulla destra



del fabbricato ha copertura piana che funge da terrazzo per uno degli appartamenti del piano primo; il manto di copertura è in coppi. Le pareti esterne sono intonacate, tinteggiate e con fasce marcapiano in mattoni. Le pareti interne sono composte da tramezzi in laterizio anch'essi intonacati a civile e tinteggiati. La pavimentazione interna è in parquet mentre i rivestimenti di cucina e bagno sono costituiti da piastrelle in ceramica. Gli infissi esterni, dotati di persiane, sono con doppio vetro, in PVC con finitura finto legno. Gli infissi interni sono in PVC/legno tamburato. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia e di impianto di riscaldamento con caldaia a gas GPL posta esternamente nella corte sul retro e radiatori in alluminio dotati di termostato. Sono presenti due corti esclusive, una antistante il fabbricato ed una situata sul retro, accessibile dalla camera matrimoniale. L'immobile è dotato di garage al piano interrato (vedi perizia bene n°2) mentre la corte esclusiva antistante il fabbricato funge anche da posto auto. Le dotazioni condominiali riguardano il sub. 12 il quale identifica parte della corte esterna, rampa e area di passaggio esterna ai garage ed il sub. 13 il quale identifica l'altra porzione di corte esterna.

L'immobile oggetto di perizia, considerato il periodo di abbandono, si presenta in buono stato di manutenzione. L'esterno necessita invece di manutenzione per quanto riguarda la tinteggiatura, le fasce marcapiano, rompigoecia ecc.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO S1**

Il garage si trova al piano interrato. L'altezza utile interna è di 2,40 m. La struttura portante è in cemento armato con solai in laterocemento. La copertura, per quanto riguarda il corpo principale di fabbrica, è in laterocemento a due falde mentre la parte laterale sulla destra del fabbricato ha copertura piana che funge da terrazzo per uno degli appartamenti del piano primo; il manto di copertura è in coppi. Le pareti esterne sono intonacate, tinteggiate e con fasce marcapiano in mattoni. Le pareti interne sono composte da tramezzi in laterizio intonacati tranne la parete a sud che risulta in cemento faccia vista. La pavimentazione interna è in cemento. La porta basculante è in lamiera zincata.

L'immobile oggetto di perizia, considerato il periodo di abbandono, si presenta in buono stato di manutenzione. L'esterno necessita invece di manutenzione per quanto riguarda la tinteggiatura, le fasce marcapiano, rompigoecia ecc.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO T**

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO S1**

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/01/2004 al 03/08/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Andrea Scoccianti	14/01/2004	5566/2557	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			23/01/2004		982
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/01/2004 al 03/08/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Andrea Scoccianti	14/01/2004	5566/2557	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			23/01/2004		983
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/01/2004 al 03/08/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Andrea Scoccianti	14/01/2004	5566/2557	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			23/01/2004		984
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>03/08/2006</b> al <b>29/07/2021</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuseppina Recchia	03/08/2006	9664/2172	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			08/08/2006		12492
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>29/07/2021</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonino Praticò	29/07/2021	19407/8876	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			04/08/2021		12968
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO S1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>14/01/2004</b> al <b>03/08/2006</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Andrea	14/01/2004	5566/2557	

		Scoccianti				
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
			23/01/2004			982
		<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 14/01/2004 al 03/08/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Andrea Scoccianti	14/01/2004	5566/2557		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
			23/01/2004			983
		<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 14/01/2004 al 03/08/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Andrea Scoccianti	14/01/2004	5566/2557		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
			23/01/2004			984
		<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 03/08/2006 al 29/07/2021	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Giuseppina Recchia	03/08/2006	9664/2172		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
			08/08/2006			12492
<b>Registrazione</b>						



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/2021	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonino Praticò	29/07/2021	19407/8876	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/08/2021		12968
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO T**

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 04/08/2021  
Reg. gen. 19233 - Reg. part. 2506  
Importo: € 95.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 27/03/2024  
Reg. gen. 6334 - Reg. part. 4595

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO S1**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 04/08/2021  
Reg. gen. 19233 - Reg. part. 2506  
Importo: € 95.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 27/03/2024  
Reg. gen. 6334 - Reg. part. 4595  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO T**

L'edificio, all'interno del PRG vigente del Comune di Agugliano, è situato in "zona T3". In tale area, trovandoci in aperta campagna, i pochi immobili nelle vicinanze sono prevalentemente residenziali.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO S1**

L'edificio, all'interno del PRG vigente del Comune di Agugliano, è situato in "zona T3". In tale area, trovandoci in aperta campagna, i pochi immobili nelle vicinanze sono prevalentemente residenziali.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO T**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.



Permesso di Costruire n.7 del 22/06/2004 con inizio lavori in data 04/10/2004 e successive varianti:

- Variante n.1 con D.I.A. del 15/12/2004 prot. n.12315;
- Variante n.2 con D.I.A. del 23/05/2005 prot. n.5220;
- Variante n.3 con D.I.A. del 15/09/2006 prot. n.9085.

Scaduto il Permesso di costruire risulta agli atti una D.I.A. per il completamento dei lavori del 18/02/2008, prot. n.1777, con successiva fine lavori parziale (che interessa l'appartamento in oggetto) del 12/12/2008, prot. n.11767 e agibilità parziale (che interessa sempre l'appartamento in oggetto) in data 24/12/2008, prot. n. 12120.

Per la restante parte del compendio immobiliare risulta una fine lavori parziale successiva del 10/02/2010 con agibilità del 28/05/2012, prot. n. 5038.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Sono state rilevate difformità tra il progetto allegato all'ultima autorizzazione e lo stato dei luoghi:

- il "WC" indicato e situato frontalmente all'ingresso del disimpegno è ad oggi adibito come vano lavanderia/guardaroba.

A seguito dell'accesso agli atti non sono emerse pratiche edilizie relativamente alla modifica riscontrata nell'immobile nel corso del sopralluogo.

Detta opera è pertanto da ritenersi abusiva. Mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria è possibile sanare la difformità presente.

Relativamente agli impianti si segnala che il vano esterno della caldaia risulta danneggiato e la caldaia da libretto degli impianti risulta senza codice catasto e con evidenza di ultimi controlli in data 2021. Si rende quindi necessario effettuare le adeguate verifiche sulla stessa al fine di accertarne il funzionamento.

Per quanto riguarda l'APE, lo stesso è stato rilasciato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (classe F Codice certificato 20250217-042001-55165). \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, visto quanto sopra esposto, precisa che la validità dell'APE è subordinata ai controlli come previsto dall'art. 4 comma 3 del DM 26/06/2015 e ss.mm.ii.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO S1**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Permesso di Costruire n.7 del 22/06/2004 con inizio lavori in data 04/10/2004 e successive varianti:

- Variante n.1 con D.I.A. del 15/12/2004 prot. n.12315;
- Variante n.2 con D.I.A. del 23/05/2005 prot. n.5220;
- Variante n.3 con D.I.A. del 15/09/2006 prot. n.9085.

Scaduto il Permesso di costruire risulta agli atti una D.I.A. per il completamento dei lavori del 18/02/2008, prot. n.1777, con successiva fine lavori parziale (che interessa l'appartamento in oggetto) del 12/12/2008, prot. n.11767 e agibilità parziale (che interessa sempre l'appartamento in oggetto) in data 24/12/2008, prot. n. 12120.

Per la restante parte del compendio immobiliare risulta una fine lavori parziale successiva del 10/02/2010 con

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**Spese condominiali**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 560,48

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.120,96

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'importo medio di cui sopra viene calcolato facendo una media degli insoluti degli ultimi due esercizi (2023-2024).

Per completezza si fanno presenti le seguenti informazioni:

L'immobile attualmente è amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e alla data del 29/01/2025 sono aggiornate le seguenti informazioni:

- I millesimi riferiti alla proprietà in oggetto sono: Appartamento mil. 136,29, Garage mil. 26,98;
- le spese ordinarie annue esercizio corrente € 622,57;
- spese non pagate dall'esecutato per l'esercizio precedente € 498,39;
- non ci sono cause pendenti tra condominio ed esecutato;
- il condominio ha delle vertenze in corso con altri condomini di cui l'immobile è responsabile in solido con gli altri condomini: Causa Tribunale di Ancona \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Appello Tribunale di Ancona \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Le vertenze si concentrano sul lavoro eseguito quasi 10 anni fa in merito al ripristino del sistema di depurazione delle acque reflue che si disperdevano a cielo aperto e per le quali c'era un ordinanza sindacale. Un condomino ha impugnato le delibere perché contrario alla spesa.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 560,48

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.120,96

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'importo medio di cui sopra viene calcolato facendo una media degli insoluti degli ultimi due esercizi (2023-2024).

Per completezza si fanno presenti le seguenti informazioni:

L'immobile attualmente è amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e alla data del 29/01/2025 sono aggiornate le seguenti informazioni:

- I millesimi riferiti alla proprietà in oggetto sono: Appartamento mil. 136,29, Garage mil. 26,98;
- le spese ordinarie annue esercizio corrente € 622,57;
- spese non pagate dall'esecutato per l'esercizio precedente € 498,39;
- non ci sono cause pendenti tra condominio ed esecutato;
- il condominio ha delle vertenze in corso con altri condomini di cui l'immobile è responsabile in solido con gli altri condomini: Causa Tribunale di Ancona \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Appello Tribunale di Ancona \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Le vertenze si concentrano sul lavoro eseguito quasi 10 anni fa in merito al ripristino del sistema di depurazione delle acque reflue che si disperdevano a cielo aperto e per le quali c'era un'ordinanza sindacale. Un condomino ha impugnato le delibere perché contrario alla spesa.

## 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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano T  
L'edificio, all'interno del PRG vigente del Comune di Agugliano, è situato in "zona T3". In tale area, trovandoci in aperta campagna, i pochi immobili nelle vicinanze sono prevalentemente residenziali. L'edificio contenente l'immobile oggetto di perizia, raggiungibile tramite strada parzialmente sterrata nell'ultimo tratto, realizzato a seguito di una ristrutturazione di un casolare rurale esistente, con parti

demolite e ricostruite e ampliamenti sui lati corti, è distribuito su due piani fuori terra con sottotetto parzialmente praticabile ed un piano interrato. Il fabbricato ha pianta rettangolare ed è composto da 6 appartamenti, ognuno con accesso autonomo e 5 garage. La struttura portante è in calcestruzzo armato. I solai di piano e copertura sono in latero cemento. La finitura esterna dell'immobile è in intonaco tinteggiato. L'unità immobiliare oggetto di perizia, situata al piano terra, ha una superficie lorda di 73,22 mq, l'altezza interna dei locali è pari a 2,70 m. Sono inoltre presenti due corti esclusive, una antistante il fabbricato di 52,79 mq ed una situata sul retro, accessibile dalla camera matrimoniale, di 17,21 mq. L'abitazione, dalla quale si accede attraversando la corte esclusiva antistante, a sua volta raggiungibile da una corte esterna condominiale, è costituita dalla zona cucina/soggiorno dalla quale si accede al piccolo disimpegno che porta alle due camere, al bagno ed al piccolo locale lavanderia/guardaroba, provvisto di attacchi idrici e scarico per la lavatrice. Gli infissi esterni, dotati di persiane, sono con doppio vetro, in PVC con finitura finto legno. Gli infissi interni sono in PVC/legno tamburato. La pavimentazione è in parquet mentre i rivestimenti di cucina e bagno sono costituiti da piastrelle in ceramica. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia e di impianto di riscaldamento con caldaia a gas GPL posta esternamente nella corte sul retro e radiatori in alluminio dotati di termostato. I frutti dell'impianto elettrico risultano privi di placche. Delle fuoriuscite di acqua dallo scarico della doccia, attualmente risolte, hanno invece causato piccoli distacchi della pavimentazione (soggiorno), dei battiscopa e del rivestimento della porta di ingresso della camera lato fronte. Il vano esterno della caldaia risulta danneggiato e la caldaia da libretto degli impianti risulta senza codice catasto e con evidenza di ultimi controlli in data 2021. L'immobile oggetto di perizia, considerato il periodo di abbandono, si presenta in buono stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 65, Sub. 20, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 74.650,00

Il criterio estimativo adottato per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile è basato sulle quotazioni del mercato immobiliare OMI (Osservatorio del Mercato immobiliare) e lo studio del mercato immobiliare locale. Dette quotazioni riportano le quotazioni massime e le quotazioni minime per tipologia di abitazione. Date le condizioni dell'immobile si stima un valore pari a 1015€/mq.

Sono state rilevate difformità tra il progetto allegato all'ultima autorizzazione e lo stato dei luoghi. Si prevede una spesa pari a circa 1'000€ (variabili in base al costo di stima calcolato dall'Agenzia delle Entrate) per oblazione SCIA in Sanatoria da versare a titolo di sanzione alla tesoreria comunale, 60€ per diritti di segreteria della SCIA in Sanatoria da versare alla tesoreria comunale, 1'200€ (+iva e cassa = 1'522,56€) per spese tecniche presentazione pratica in sanatoria, 70€ per oneri catastali da versare all'agenzia del territorio e 400€ (+iva e cassa = 507,52€) per spese tecniche dell'accatastamento.

A tal fine il sottoscritto tecnico ritiene di poter fissare il più probabile valore di mercato in 77'728,70€ (stima immobile) - 1'000€ (oblazione sanatoria) - 1'522,56 (spese per pratica sanatoria) - 70€ (diritti di segreteria accatastamento) - 507,52€ (spese per accatastamento) = 74'628,62€ = 74'650,00€ (settantaquattromilaseicentocinquanta/00 Euro)

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano S1

L'edificio, all'interno del PRG vigente del Comune di Agugliano, è situato in "zona T3". In tale area, trovandoci in aperta campagna, i pochi immobili nelle vicinanze sono prevalentemente residenziali. L'edificio contenente l'immobile oggetto di perizia, raggiungibile tramite strada parzialmente sterrata nell'ultimo tratto, realizzato a seguito di una ristrutturazione di un casolare rurale esistente, con parti demolite e ricostruite e ampliamenti sui lati corti, è distribuito su due piani fuori terra con sottotetto parzialmente praticabile ed un piano interrato. Il fabbricato ha pianta rettangolare ed è composto da 6 appartamenti, ognuno con accesso autonomo e 5 garage. La struttura portante è in calcestruzzo armato. I solai di piano e copertura sono in latero cemento. La finitura esterna dell'immobile è in intonaco

tinteggiato. Il locale garage, oggetto di perizia, situato al piano interrato, ha una superficie lorda di 28,29 mq, l'altezza interna dei locali è pari a 2,40 m. L'accesso avviene da una rampa posizionata a sinistra del fronte principale dell'immobile. Le pareti sono intonacate, tranne quella posizionata frontalmente all'ingresso che risulta in calcestruzzo faccia vista. La pavimentazione è in cemento. Il locale non risulta tinteggiato. Il garage è provvisto di illuminazione elettrica, allaccio alla linea idrica con lavatoio e scarico. L'accesso avviene da una porta basculante in lamiera zincata. L'immobile oggetto di perizia, considerato il periodo di abbandono, si presenta in buono stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 65, Sub. 17, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 14.300,00

Il criterio estimativo adottato per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile è basato sulle quotazioni del mercato immobiliare OMI (Osservatorio del Mercato immobiliare) e lo studio del mercato immobiliare locale. Dette quotazioni riportano le quotazioni massime e le quotazioni minime per tipologia di immobile. Date le condizioni dell'immobile si stima un valore pari a 505€/mq.

A tal fine il sottoscritto tecnico ritiene di poter fissare il più probabile valore di mercato in 14'286,45€ (stima immobile) = 14'300,00€ (quattordicimilatrecento/00 Euro)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano T	76,58 mq	1.015,00 €/mq	€ 77.728,70	100,00%	€ 74.650,00
<b>Bene N° 2 - Garage</b> Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano S1	28,29 mq	505,00 €/mq	€ 14.286,45	100,00%	€ 14.300,00
				Valore di stima:	€ 88.950,00

## 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.

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria Catastale, Visura Storica, Estratto di mappa, Estratto PRG
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ricevute Pec / Raccomandate inviate
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del 28/03/2025
- ✓ N° 4 Altri allegati - Relazione Notarile
- ✓ N° 5 Altri allegati - Copia pratiche edilizie
- ✓ N° 6 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Estratto quotazioni OMI "Osservatorio del Mercato Immobiliare"
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione fotografica



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano T  
L'edificio, all'interno del PRG vigente del Comune di Agugliano, è situato in "zona T3". In tale area, trovandoci in aperta campagna, i pochi immobili nelle vicinanze sono prevalentemente residenziali. L'edificio contenente l'immobile oggetto di perizia, raggiungibile tramite strada parzialmente sterrata nell'ultimo tratto, realizzato a seguito di una ristrutturazione di un casolare rurale esistente, con parti demolite e ricostruite e ampliamenti sui lati corti, è distribuito su due piani fuori terra con sottotetto parzialmente praticabile ed un piano interrato. Il fabbricato ha pianta rettangolare ed è composto da 6 appartamenti, ognuno con accesso autonomo e 5 garage. La struttura portante è in calcestruzzo armato. I solai di piano e copertura sono in latero cemento. La finitura esterna dell'immobile è in intonaco tinteggiato. L'unità immobiliare oggetto di perizia, situata al piano terra, ha una superficie lorda di 73,22 mq, l'altezza interna dei locali è pari a 2,70 m. Sono inoltre presenti due corti esclusive, una antistante il fabbricato di 52,79 mq ed una situata sul retro, accessibile dalla camera matrimoniale, di 17,21 mq. L'abitazione, dalla quale si accede attraversando la corte esclusiva antistante, a sua volta raggiungibile da una corte esterna condominiale, è costituita dalla zona cucina/soggiorno dalla quale si accede al piccolo disimpegno che porta alle due camere, al bagno ed al piccolo locale lavanderia/guardaroba, provvisto di attacchi idrici e scarico per la lavatrice. Gli infissi esterni, dotati di persiane, sono con doppio vetro, in PVC con finitura finto legno. Gli infissi interni sono in PVC/legno tamburato. La pavimentazione è in parquet mentre i rivestimenti di cucina e bagno sono costituiti da piastrelle in ceramica. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia e di impianto di riscaldamento con caldaia a gas GPL posta esternamente nella corte sul retro e radiatori in alluminio dotati di termostato. I frutti dell'impianto elettrico risultano privi di placche. Delle fuoriuscite di acqua dallo scarico della doccia, attualmente risolte, hanno invece causato piccoli distacchi della pavimentazione (soggiorno), dei battiscopa e del rivestimento della porta di ingresso della camera lato fronte. Il vano esterno della caldaia risulta danneggiato e la caldaia da libretto degli impianti risulta senza codice catasto e con evidenza di ultimi controlli in data 2021. L'immobile oggetto di perizia, considerato il periodo di abbandono, si presenta in buono stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 65, Sub. 20, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio, all'interno del PRG vigente del Comune di Agugliano, è situato in "zona T3". In tale area, trovandoci in aperta campagna, i pochi immobili nelle vicinanze sono prevalentemente residenziali.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano S1  
L'edificio, all'interno del PRG vigente del Comune di Agugliano, è situato in "zona T3". In tale area, trovandoci in aperta campagna, i pochi immobili nelle vicinanze sono prevalentemente residenziali. L'edificio contenente l'immobile oggetto di perizia, raggiungibile tramite strada parzialmente sterrata nell'ultimo tratto, realizzato a seguito di una ristrutturazione di un casolare rurale esistente, con parti demolite e ricostruite e ampliamenti sui lati corti, è distribuito su due piani fuori terra con sottotetto parzialmente praticabile ed un piano interrato. Il fabbricato ha pianta rettangolare ed è composto da 6 appartamenti, ognuno con accesso autonomo e 5 garage. La struttura portante è in calcestruzzo armato. I solai di piano e copertura sono in latero cemento. La finitura esterna dell'immobile è in intonaco tinteggiato. Il locale garage, oggetto di perizia, situato al piano interrato, ha una superficie lorda di 28,29 mq, l'altezza interna dei locali è pari a 2,40 m. L'accesso avviene da una rampa posizionata a sinistra del fronte principale dell'immobile. Le pareti sono intonacate, tranne quella posizionata frontalmente all'ingresso che risulta in calcestruzzo faccia vista. La pavimentazione è in cemento. Il locale non risulta

tinteggiato. Il garage è provvisto di illuminazione elettrica, allaccio alla linea idrica con lavatoio e scarico. L'accesso avviene da una porta basculante in lamiera zincata. L'immobile oggetto di perizia, considerato il periodo di abbandono, si presenta in buono stato di manutenzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 65, Sub. 17, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio, all'interno del PRG vigente del Comune di Agugliano, è situato in "zona T3". In tale area, trovandoci in aperta campagna, i pochi immobili nelle vicinanze sono prevalentemente residenziali.



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 72/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 65, Sub. 20, Categoria A2	<b>Superficie</b>	76,58 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di perizia, considerato il periodo di abbandono, si presenta in buono stato di manutenzione. I frutti dell'impianto elettrico risultano privi di placche. Delle fuoriuscite di acqua dallo scarico della doccia, attualmente risolte, hanno invece causato piccoli distacchi della pavimentazione (soggiorno), dei battiscopa e del rivestimento della porta di ingresso della camera lato fronte. Il vano esterno della caldaia risulta danneggiato e la caldaia da libretto degli impianti risulta senza codice catasto e con evidenza di ultimi controlli in data 2021. L'esterno necessita invece di manutenzione per quanto riguarda la tinteggiatura, le fasce marcapiano, rompigoccia ecc.		
<b>Descrizione:</b>	L'edificio, all'interno del PRG vigente del Comune di Agugliano, è situato in "zona T3". In tale area, trovandoci in aperta campagna, i pochi immobili nelle vicinanze sono prevalentemente residenziali. L'edificio contenente l'immobile oggetto di perizia, raggiungibile tramite strada parzialmente sterrata nell'ultimo tratto, realizzato a seguito di una ristrutturazione di un casolare rurale esistente, con parti demolite e ricostruite e ampliamenti sui lati corti, è distribuito su due piani fuori terra con sottotetto parzialmente praticabile ed un piano interrato. Il fabbricato ha pianta rettangolare ed è composto da 6 appartamenti, ognuno con accesso autonomo e 5 garage. La struttura portante è in calcestruzzo armato. I solai di piano e copertura sono in latero cemento. La finitura esterna dell'immobile è in intonaco tinteggiato. L'unità immobiliare oggetto di perizia, situata al piano terra, ha una superficie lorda di 73,22 mq, l'altezza interna dei locali è pari a 2,70 m. Sono inoltre presenti due corti esclusive, una antistante il fabbricato di 52,79 mq ed una situata sul retro, accessibile dalla camera matrimoniale, di 17,21 mq. L'abitazione, dalla quale si accede attraversando la corte esclusiva antistante, a sua volta raggiungibile da una corte esterna condominiale, è costituita dalla zona cucina/soggiorno dalla quale si accede al piccolo disimpegno che porta alle due camere, al bagno ed al piccolo locale lavanderia/guardaroba, provvisto di attacchi idrici e scarico per la lavatrice. Gli infissi esterni, dotati di persiane, sono con doppio vetro, in PVC con finitura finto legno. Gli infissi interni sono in PVC/legno tamburato. La pavimentazione è in parquet mentre i rivestimenti di cucina e bagno sono costituiti da piastrelle in ceramica. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia e di impianto di riscaldamento con caldaia a gas GPL posta esternamente nella corte sul retro e radiatori in alluminio dotati di termostato. I frutti dell'impianto elettrico risultano privi di placche. Delle fuoriuscite di acqua dallo scarico della doccia, attualmente risolte, hanno invece causato piccoli distacchi della pavimentazione (soggiorno), dei battiscopa e del rivestimento della porta di ingresso della camera lato fronte. Il vano esterno della caldaia risulta danneggiato e la caldaia da libretto degli impianti risulta senza codice catasto e con evidenza di ultimi controlli in data 2021. L'immobile oggetto di perizia, considerato il periodo di abbandono, si presenta in buono stato di manutenzione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Agugliano (AN) - Via Contrada Colonne, 11/B, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 65, Sub. 17, Categoria C6	<b>Superficie</b>	28,29 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di perizia, considerato il periodo di abbandono, si presenta in buono stato di manutenzione. L'esterno necessita invece di manutenzione per quanto riguarda la tinteggiatura, le fasce marcapiano, rompigoccia ecc.		
<b>Descrizione:</b>	L'edificio, all'interno del PRG vigente del Comune di Agugliano, è situato in "zona T3". In tale area, trovandoci in aperta campagna, i pochi immobili nelle vicinanze sono prevalentemente residenziali. L'edificio contenente l'immobile oggetto di perizia, raggiungibile tramite strada parzialmente sterrata nell'ultimo tratto, realizzato a seguito di una ristrutturazione di un casolare rurale esistente, con parti demolite e ricostruite e ampliamenti sui lati corti, è distribuito su due piani fuori terra con sottotetto parzialmente praticabile ed un piano interrato. Il fabbricato ha pianta rettangolare ed è composto da 6 appartamenti, ognuno con accesso autonomo e 5 garage. La struttura portante è in calcestruzzo armato. I solai di piano e copertura sono in latero cemento. La finitura esterna dell'immobile è in intonaco tinteggiato. Il locale garage, oggetto di perizia, situato al piano interrato, ha una superficie lorda di 28,29 mq, l'altezza interna dei locali è pari a 2,40 m. L'accesso avviene da una rampa posizionata a sinistra del fronte principale dell'immobile. Le pareti sono intonacate, tranne quella posizionata frontalmente all'ingresso che risulta in calcestruzzo faccia vista. La pavimentazione è in cemento. Il locale non risulta tinteggiato. Il garage è provvisto di illuminazione elettrica, allaccio alla linea idrica con lavatoio e scarico. L'accesso avviene da una porta basculante in lamiera zincata. L'immobile oggetto di perizia, considerato il periodo di abbandono, si presenta in buono stato di manutenzione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B,  
PIANO T**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 04/08/2021  
Reg. gen. 19233 - Reg. part. 2506  
Importo: € 95.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 27/03/2024  
Reg. gen. 6334 - Reg. part. 4595  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA CONTRADA COLONNE, 11/B, PIANO S1**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 04/08/2021  
Reg. gen. 19233 - Reg. part. 2506  
Importo: € 95.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 27/03/2024  
Reg. gen. 6334 - Reg. part. 4595  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura