

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bufarini Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 95/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1-T-1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1-T-1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1-T-1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1-T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1-T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1-T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1-T-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1-T-1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1-T-1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1-T-1.....	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1	11
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1-T-1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1-T-1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1-T-1.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1	15
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1-T-1.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1	15
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1-T-1.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1-T-1.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 95/2025 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.100,00	22



All'udienza del 09/06/2025, il sottoscritto Ing. Bufarini Fabio, con studio in Via Domenico Spadoni, 12 - 60131 - Ancona (AN), email fabio.bufarini@alice.it, PEC fabio.bufarini@ingpec.eu, Tel. 071 2210251, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 4, PIANO S1-T-1

Trattasi di appartamento inserito in edificio residenziale unifamiliare sito in Via Ponte Musone n. 4, del Comune di Filottrano (AN). L'appartamento si eleva su tre piani, di cui uno seminterrato, dispone di corte esterna esclusiva direttamente accessibile dalla pubblica via.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 4, PIANO S1

Trattasi di locale garage inserito al piano seminterrato di edificio residenziale unifamiliare sito in Via Ponte Musone n. 4, del Comune di Filottrano (AN). Il garage si pone a livello seminterrato dell'edificio.

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.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 4, PIANO S1-T-1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 4, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 4, PIANO S1-T-1

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 4, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 4, PIANO S1-T-1

L'u.i. confina con strada pubblica di Via di Ponte Musone a Sud e aree edificate di terze proprietà sui restanti tre lati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 4, PIANO S1

L'u.i. confina con strada pubblica di Via di Ponte Musone a Sud e aree edificate di terze proprietà sui restanti tre lati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 4, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (piano terra)	0,00 mq	63,78 mq	1	63,78 mq	2,61 m	T
Abitazione (piano primo)	0,00 mq	59,15 mq	1	59,15 mq	2,68 m	1
Sgombero (piano seminterrato)	0,00 mq	27,06 mq	0,20	5,41 mq	2,33 m	S1
Totale superficie convenzionale:				128,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



La corte esterna presenta dimensioni di 156 mq; il valore commerciale della corte è da intendersi ricompreso nel valore venale unitario attribuito ai beni dalla presente perizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 4, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage (piano seminterrato)	0,00 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	2,16 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,00 mq		

La corte esterna presenta dimensioni di 156 mq; il valore commerciale della corte è da intendersi ricompreso nel valore venale unitario attribuito ai beni dalla presente perizia.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 4, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 101 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 0,19 Piano S1-T-1 Graffato part. 115
Dal 01/01/1992 al 02/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 101 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 126,53 Piano S1-T-1 Graffato part. 115
Dal 02/08/2005 al 20/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 101, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 126,53 Piano S1-T-1 Graffato part. 101, sub. 2
Dal 20/04/2006 al 22/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 101, Sub. 6 Categoria A3

		Cl.1, Cons. 7,5 vani Rendita € 189,80 Piano S1-T-1
Dal 22/05/2006 al 10/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 101, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 131 mq Rendita € 263,39 Piano S1-T-1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 4, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 101 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 0,19 Piano S1-T-1 Graffato part. 115
Dal 01/01/1992 al 02/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 101 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 126,53 Piano S1-T-1 Graffato part. 115
Dal 02/08/2005 al 20/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 101, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 126,53 Graffato part. 101, sub. 2
Dal 20/04/2006 al 22/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 101, Sub. 5 Categoria C6 Cl.1, Cons. 17 mq Rendita € 14,93 Piano S1
Dal 22/05/2006 al 10/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 101, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 17,56 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 4, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	101	6		A3	3	7,5 vani	131 mq	263,39 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto attiene la planimetria catastale in atti al N.C.E.U. si segnala che sussistono difformità al piano primo per la inesatta rappresentazione delle (due) porte di accesso dal corridoio alle camere da letto: queste non sono rappresentate nelle planimetrie in atti.

Per la corretta rappresentazione di questi accessi dovrà essere presentata presso gli Uffici del Territorio nuova pratica DOGFA i cui costi si presumono in circa € 600,00 e tenuti in debita considerazione nella valutazione dell'immobile.

Sono B.C.N.C. (beni comuni non censibili) al bene oggetto di perizia i seguenti:

- sub. 3, piano seminterrato, corte comune a tutti i sub;
- sub. 4, piano seminterrato, portico comune a tutti i sub.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 4, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	101	5		C6	2	17 mq	20 mq	17,56 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

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

Per quanto attiene la planimetria catastale in atti al N.C.E.U. si da atto che lo stato dei luoghi appare conforme a quanto presente in atti.

Sono B.C.N.C. (beni comuni non censibili) al bene oggetto di perizia i seguenti:

- sub. 3, piano seminterrato, corte comune a tutti i sub;
- sub. 4, piano seminterrato, portico comune a tutti i sub.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 4, PIANO S1-T-1

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare nel suo complesso può essere come di seguito definito. Esternamente l'edificio nel suo complesso risulta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con presenza di fessurazioni diffuse degli intonaci.

Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, senza verifiche più invasive non compatibili con l'incarico affidato dal Giudice, è verosimile ipotizzare che le suddette fessurazioni/cavillature degli intonaci non siano conseguenza di particolari patologie strutturali, quanto invece conseguenza della vetusta.

Per quanto riguarda gli ambienti interni all'abitazione si evidenzia in esso uno stato di manutenzione e conservazione mediocre con presenza di diffuse effloresce di muffe sulle pareti conseguenza verosimilmente di condense interne.

Di tutto ciò si è tenuto conto nell'attribuzione del valore venale unitario del bene.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 4, PIANO S1

Relativamente allo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile nel suo complesso si rimanda a quanto descritto già al bene n. 1.

Per quanto riguarda il garage lo stato di conservazione del locale interno appare conforme al suo stato di "grezzo".

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 4, PIANO S1-T-1

Non vi sono parti comuni con altra proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 4, PIANO S1

Non vi sono parti comuni con altra proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 4, PIANO S1-T-1

Trattasi di appartamento di civile abitazione in edificio isolato con annesso garage al piano seminterrato ed area esterna (corte esclusiva).

All'unità immobiliare si accede direttamente dalla pubblica di Via Ponte Musone per tramite di accesso pedonale su corte esterna. L'area esterna si presenta in parte pavimentata sul fronte principale della strada pubblica ed in parte a verde (laterale e posteriore) da cui si ha accesso da un cancello metallico. Sull'area esterna a verde sono ricavati i posti auto a servizio dell'abitazione.

L'immobile è ubicato in località Ponte Musone del Comune di Filottrano (AN).

Il fabbricato si eleva su numero due piani fuori terra oltre piano seminterrato.

La struttura di elevazione è di tipo in muratura di cemento nella parte principale ed in cemento armato mista a muratura nella parte retrostante. Le tamponature si presume siano anch'esse in muratura di cemento, rifinite esternamente ad intonaco, solai di piano e di copertura in latero cemento, chiusure trasparenti in infissi in legno con vetro e persiane in legno.

Nel suo complesso, almeno per quanto evidente nel corso del sopralluogo da un mero esame visivo, l'immobile presenta uno stato di conservazione mediocre, con una fessurazione diffusa dell'intonaco di finitura delle pareti esterne e presenza di muffe - probabilmente per condensa - di alcuni locali interni, con prevalenza nei bagni.

L'unità immobiliare, sviluppata su numero tre piani, di cui due collegati da scala interna. Si compone di:

- piano terra destinato a zona giorno dell'appartamento con ingresso su disimpegno con scala, al quale si accede a destra ad un locale salone ed a sinistra ad un locale soggiorno con presenza di camino. Da qui, dal disimpegno ricavato nel sottoscala, si accede ad un altro disimpegno da cui si può accedere a sinistra alla locale cucina ed a destra ad un locale bagno: in questo locale sono presenti i servizi igienici con presenza di vasca. I locali del piano terra si presentano pavimentati con differenti tipologie di pavimentazioni ceramiche. Nei locali salone e soggiorno sono altresì presenti sulle pareti dei rivestimenti lignei per una altezza di circa 1 metro. Il bagno è rivestito internamente per una altezza di circa 2 metri da piastrelle ceramiche;

- piano primo, raggiungibile per tramite della scala interna, si sviluppa con un corridoio di disimpegno dal quale si accede a due camere da letto ed un bagno dotato di doccia; il bagno è rivestito internamente per una altezza di circa 1,8 metri da piastrelle ceramiche di colore differente dalla pavimentazione. I locali del piano primo si presentano pavimentati con pavimentazioni ceramiche.

- piano seminterrato con locali posti sul retro del prospetto principale che si sviluppa in un locale garage ed un locale sgombero: entrambi si presentano al grezzo.

Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni in legno con vetro singolo. Il portoncino di ingresso è in alluminio.

L'unità immobiliare è servita da caldaia murale alimentata a GPL, di tipo autonomo, installata in locale sgombero del piano seminterrato, per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento a mezzo radiatori. La canna di esalazione dei fumi di scarico è a parete: per la messa a norma della condotta di evacuazione dei fumi si presume un costo di € 1.500,00. Il serbatoio GPL è installato sotto terra nell'area della corte privata (lato posteriore del fabbricato).

In sede di sopralluogo è stato possibile constatare la disponibilità del libretto di impianto che attesta l'avvenuta manutenzione ordinaria dell'impianto.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia.

La proprietà non dispone delle obbligatorie Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici, termici e sanitari. Di ciò è stato tenuto in considerazione nell'attribuzione del valore venale unitario dell'immobile.

L'immobile è asservito da fossa settica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 4, PIANO S1

Trattasi di locale garage inserito nel fabbricato al piano seminterrato.

L'accesso, a livello, avviene dalla corte esterna posteriore al fabbricato. L'accesso non è agevole essendo l'apertura dislocata in senso obliquo ai pilastri presenti a sostegno del porticato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 4, PIANO S1-T-1

Come dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo, l'immobile risulta occupato dai soggetti esegutati e dai tre figli conviventi entrambi maggiorenni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 4, PIANO S1

Come dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo, l'immobile risulta occupato dai soggetti esegutati e dai tre figli conviventi entrambi maggiorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 4, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1998 al 22/05/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/12/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare	18/10/2000	19481	12807
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio del registro	11/06/1999	50	333	
Dal 22/05/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carbone Federica (Notaio in Jesi)	22/05/2006	41356	4715

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare	24/05/2006	13282	7803
Registrazione			
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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 4, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1998 al 22/05/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/12/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare	18/10/2000	19481	12807
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
		50	333		
Dal 22/05/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carbone Federica (Notaio in Jesi)	22/05/2006	41356	4715
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare	24/05/2006	13282	7803
Registrazione					

	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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 4, PIANO S1-T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 24/05/2006
Reg. gen. 13283 - Reg. part. 3078
Quota: 1/1
Importo: € 244.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 163.000,00
Rogante: Notaio Carbone Federica
Data: 22/05/2006
N° repertorio: 41357
N° raccolta: 4716

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 22/05/2025
Reg. gen. 10926 - Reg. part. 7755
Quota: 1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel nel pagamento di tributi alla Conservatoria in considerazione di 59 euro di

imposta di bollo e 0,5% dell'ipoteca con un minimo di 200 euro per l'imposta ipotecaria e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere complessivamente pari a circa euro 1.350,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 4, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 24/05/2006
Reg. gen. 13283 - Reg. part. 3078
Quota: 1/1
Importo: € 244.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 163.000,00
Rogante: Notaio Carbone Federica
Data: 22/05/2006
N° repertorio: 41357
N° raccolta: 4716

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 22/05/2025
Reg. gen. 10926 - Reg. part. 7755
Quota: 1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 4, PIANO S1-T-1

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Filottrano , l'immobile è ricompreso in Zona omogenea B, ricompreso in zona B2 "Parti dell'insediamento non in equilibrio tra edificato / servizi / infrastrutture", la quale è soggetta alle previsioni e prescrizioni di Piano di cui all'art. 25 delle N.T.A..

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 4, PIANO S1

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Filottrano , l'immobile è ricompreso in Zona omogenea B, ricompreso in zona B2 "Parti dell'insediamento non in equilibrio tra edificato / servizi /

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 4, PIANO S1-T-1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Filottrano (AN) è stato possibile reperire la seguente documentazione urbanistica che ha successivamente legittimato nel tempo il bene eseguito:

- Licenza di costruire n. 62 rilasciata in data 29/04/1978 per "risanamento igienico conservativo di casa di civile abitazione";
- Licenza di costruire n. 209 rilasciata in data 09/10/1978 per "opere in variante alla Licenza di costruire n. 62";
- Concessione edilizia n. 164 rilasciata in data 01/09/1988 per "costruzione di recinzione".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

L'APE è stato redatto dal sottoscritto Esperto ed allegato alla presente perizia.
La classe energetica dell'edificio è stata determinata in G.

Per quanto è risultato evidente in sede di sopralluogo, risulta che attualmente lo stato dei luoghi NON appare conforme con quanto assentito dalle pratiche edilizie reperite presso il Comune di Filottrano, con particolare riguardo a:

PIANO TERRA:

lo stato dei luoghi interno del piano terra appare ben rappresentato dalle planimetrie catastali in atti.
Sussistono quindi difformità rispetto le pratiche urbanistiche per la diversa distribuzione degli spazi interni.
Sussistono altresì difformità:
- interne per la diversa realizzazione di aperture su strutture portanti per il collegamento tra i vari spazi

pranzo/soggiorno e zona retro della cucina/disimpegno/w.c.;

- prospettiche per la differente realizzazione delle aperture esterne (finestre) nel locale bagno

PIANO PRIMO:

lo stato dei luoghi interno del piano primo appare – a meno di quanto già esposto (presenza di due aperture di accesso alle camere dal corridoio) - ben rappresentato dalle planimetrie catastali in atti. Le difformità rispetto le pratiche urbanistiche riguardano quindi la realizzazione di un servizio igienico negli spazi del corridoio. Sussistono altresì difformità prospettiche per la differente realizzazione delle aperture esterne (finestre) nel corridoio e nel locale bagno.

PIANO SEMINTERRATO:

lo stato dei luoghi interno del piano seminterrato appare ben rappresentato dalle planimetrie catastali in atti. Le difformità rispetto le pratiche urbanistiche riguardano l'apertura di una porta dal locale sgombero al disimpegno del sottoscale e la chiusura dello stesso verso il corridoio di collegamento tra garage e locale sgombero. Sussistono altresì chiusure esterne con murature del porticato esterno (ingresso garage e locale sgombero). Per la messa a norma di tali modifiche si prevede sia demolire tali murature così come da progetto assentito: i costi per la messa in pristino dello stato sono valutabili in circa € 1.500,00.

Per la regolazione urbanistica del bene eseguito, tenuto conto che alcune opere possono attenersi anche a modifiche strutturali trattandosi di aperture realizzate su parti strutturali, si prevede quanto segue:

- realizzazione di una progettazione strutturale ex post mediante il ricalcolo della struttura dell'edificio che tenga considerazione delle nuove aperture sulle murature portanti. Per la realizzazione di ciò dovranno essere effettuati sondaggi strutturali, qualificazione dei materiali, successiva collaudabilità delle opere si prevede un costo complessivo di € 20.000,00.
- richiesta al Comune di Filottrano un "Permesso a costruire in sanatoria" per la regolarizzazione delle modifiche interne e prospettiche: i relativi costi sono quelli riguardanti le spese tecniche e quelle amministrative (diritti di segreteria, sanzioni, ecc...) per l'acquisizione dell'autorizzazione edilizia, valutabili complessivamente in € 4.000,00.

Ad oggi, stante le difformità suesposte, non sussistono gli estremi per dichiarare l'agibilità dell'immobile: il certificato di agibilità potrà essere acquisito solamente a seguito della realizzazione degli interventi edili e strutturali necessari, della acquisizione delle autorizzazioni edilizie-urbanistiche in sanatoria e della realizzazione degli interventi impiantistici necessari all'ottenimento delle Dichiarazioni di conformità obbligatorie per Legge.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 4, PIANO S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Filottrano (AN) è stato possibile reperire la seguente documentazione urbanistica che ha successivamente legittimato nel tempo il bene eseguito:

- Licenza di costruire n. 62 rilasciata in data 29/04/1978 per "risanamento igienico conservativo di casa di civile abitazione";
- Licenza di costruire n. 209 rilasciata in data 09/10/1978 per "opere in variante alla Licenza di costruire n. 62";
- Concessione edilizia n. 164 rilasciata in data 01/09/1988 per "costruzione di recinzione".

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

APE non necessario per l'u.i..

Per gli interventi / costi per la messa a norma della conformità edilizia si rimanda allo specifico paragrafo dell'appartamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 4, PIANO S1-T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Essendo l'u.i. inserito in contesto singolo non sussistono vincoli ed oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 4, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Essendo l'u.i. inserito in contesto singolo non sussistono vincoli ed oneri condominiali.

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 Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1-T-1
 Trattasi di appartamento inserito in edificio residenziale unifamiliare sito in Via Ponte Musone n. 4, del Comune di Filottrano (AN). L'appartamento si eleva su tre piani, di cui uno seminterrato, dispone di corte esterna esclusiva direttamente accessibile dalla pubblica via.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 101, Sub. 6, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 64.170,00
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1
 Trattasi di locale garage inserito al piano seminterrato di edificio residenziale unifamiliare sito in Via Ponte Musone n. 4, del Comune di Filottrano (AN). Il garage si pone a livello seminterrato dell'edificio.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 101, Sub. 5, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 2.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1-T-1	128,34 mq	500,00 €/mq	€ 64.170,00	100,00%	€ 64.170,00
Bene N° 2 - Garage Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1	4,00 mq	500,00 €/mq	€ 2.000,00	100,00%	€ 2.000,00
Valore di stima:					€ 66.170,00

Valore di stima: € 72.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	25.500,00	€
pratica DOCFA	600,00	€
regolarizzazione canna fumaria	1.500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione (messa a norma impianti)	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 40.100,00



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, li 29/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bufarini Fabio

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Destinazione urbanistica
- ✓ N° 3 Altri allegati - Pratiche Edilizie
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - APE



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1-T-1
 Trattasi di appartamento inserito in edificio residenziale unifamiliare sito in Via Ponte Musone n. 4, del Comune di Filottrano (AN). L'appartamento si eleva su tre piani, di cui uno seminterrato, dispone di corte esterna esclusiva direttamente accessibile dalla pubblica via.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 101, Sub. 6, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Filottrano , l'immobile è ricompreso in Zona omogenea B, ricompreso in zona B2 "Parti dell'insediamento non in equilibrio tra edificato / servizi / infrastrutture", la quale è soggetta alle previsioni e prescrizioni di Piano di cui all'art. 25 delle N.T.A..
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1
 Trattasi di locale garage inserito al piano seminterrato di edificio residenziale unifamiliare sito in Via Ponte Musone n. 4, del Comune di Filottrano (AN). Il garage si pone a livello seminterrato dell'edificio.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 101, Sub. 5, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Filottrano , l'immobile è ricompreso in Zona omogenea B, ricompreso in zona B2 "Parti dell'insediamento non in equilibrio tra edificato / servizi / infrastrutture", la quale è soggetta alle previsioni e prescrizioni di Piano di cui all'art. 25 delle N.T.A..

Prezzo base d'asta: € 40.100,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 95/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.100,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 101, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	128,34 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare nel suo complesso può essere come di seguito definito. Esternamente l'edificio nel suo complesso risulta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con presenza di fessurazioni diffuse degli intonaci. Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, senza verifiche più invasive non compatibili con l'incarico affidato dal Giudice, è verosimile ipotizzare che le suddette fessurazioni/cavillature degli intonaci non siano conseguenza di particolari patologie strutturali, quanto invece conseguenza della vetusta. Per quanto riguarda gli ambienti interni all'abitazione si evidenzia in esso uno stato di manutenzione e conservazione mediocre con presenza di diffuse effloresce di muffe sulle pareti conseguenza verosimilmente di condense interne. Di tutto ciò si è tenuto conto nell'attribuzione del valore venale unitario del bene.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento inserito in edificio residenziale unifamiliare sito in Via Ponte Musone n. 4, del Comune di Filottrano (AN). L'appartamento si eleva su tre piani, di cui uno seminterrato, dispone di corte esterna esclusiva direttamente accessibile dalla pubblica via.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Come dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo, l'immobile risulta occupato dai soggetti eseguiti e dai tre figli conviventi entrambi maggiorenni.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 4, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 101, Sub. 5, Categoria C6	Superficie	4,00 mq
Stato conservativo:	Relativamente allo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile nel suo complesso si rimanda a quanto descritto già al bene n. 1. Per quanto riguarda il garage lo stato di conservazione del locale interno appare conforme al suo stato di "grezzo".		
Descrizione:	Trattasi di locale garage inserito al piano seminterrato di edificio residenziale unifamiliare sito in Via Ponte Musone n. 4, del Comune di Filottrano (AN). Il garage si pone a livello seminterrato dell'edificio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:

Come dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo, l'immobile risulta occupato dai soggetti esecutati e dai tre figli conviventi entrambi maggiorenni.

