
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Piombetti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 192/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T.....	5
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T.....	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1	6
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T.....	6
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T.....	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1	7
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T.....	7
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T.....	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1	8
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T.....	8
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T.....	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1	9
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T.....	9
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T.....	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1	10
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T.....	12
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T.....	13

Bene N° 3 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1	13
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1	14
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T	15
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1	16
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1	16
Stato conservativo	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T	17
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1	17
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1	17
Parti Comuni.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T	17
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1	18
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T	18
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T	19
Bene N° 3 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1	19
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1	20
Stato di occupazione	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T	20
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1	21
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1	21
Provenienze Ventennali	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T	21
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T	22
Bene N° 3 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1	23

Bene N° 4 - Cantina ubicata a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1	24
Formalità pregiudizievoli	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T	25
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T	26
Bene N° 3 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1	27
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1	27
Normativa urbanistica	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T	28
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T	28
Bene N° 3 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1	29
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1	29
Regolarità edilizia	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T	29
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T	30
Bene N° 3 - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1	32
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1	33
Stima / Formazione lotti.....	34
Riepilogo bando d'asta.....	38
Lotto 1	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 192/2023 del R.G.E.	40
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 95.952,40	40

INCARICO

All'udienza del 27/11/2023, il sottoscritto Ing. Piombetti Andrea, con studio in Via Cavour, 48/50 - 60033 - Chiaravalle (AN), email andrea.piombetti@libero.it, PEC andrea.piombetti@ingpec.eu, Tel. 071 7450872, Fax 071 7450872, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO T

Subalterno 43 - Il BENE 1 è un appartamento situato al piano terra di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra a destinazione residenziale ed un piano interrato ad uso garage. Si trova nel Comune di Sassoferrato (AN), in località Piano di Frassineta in una zona residenziale nelle vicinanze della città di Sassoferrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO T

Subalterno 21 - Il BENE 2 è la corte esclusiva dell'appartamento descritto come Bene 1. Si trova al piano terra ed è accessibile direttamente dalla cucina dell'abitazione. Si tratta di un bene situato nel Comune di Sassoferrato (AN), in località Piano di Frassineta in una zona residenziale nelle vicinanze della città di Sassoferrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO S1

Subalterno 34 - Il BENE 3 è un garage situato al piano interrato di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra a destinazione residenziale ed un piano interrato ad uso garage. E' accessibile tramite una rampa condominiale dal fronte principale.

Si trova nel Comune di Sassoferrato (AN), in località Piano di Frassineta in una zona residenziale nelle vicinanze della città di Sassoferrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO S1

Subalterno 31 - Il BENE 4 è un Magazzino/Cantina situato al piano interrato di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra a destinazione residenziale ed un piano interrato ad uso garage.

Si trova nel Comune di Sassoferrato (AN), in località Piano di Frassineta in una zona residenziale nelle vicinanze della città di Sassoferrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO T

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

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO T

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO S1

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

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, 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 SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO T

L'appartamento ha tre lati esterni: il fronte principale a Nord confina con la via principale, il lato sinistro a Est con la rampa condominiale che conduce ai garage del piano interrato e il retro con un'area agricola.

Il quarto lato a Ovest confina in parte con il vano scala condominiale e in parte con un altro appartamento di altra proprietà.

Al piano inferiore confina con il piano interrato adibito a garage.

Al piano superiore confina con altra abitazione di altra proprietà.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO T

La corte confina a Sud con l'appartamento Bene 1, a Nord con la Via principale, ad est con la rampa condominiale che conduce ai garage del piano interrato e ad Ovest con l'ingresso condominiale.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO S1

Il garage è completamente interrato.

Ad Est confina con la rampa condominiale di accesso ai garage

ad Ovest con altro garage di altra proprietà

a Nord è interrato

a Sud con lo spazio di manovra.

Al piano superiore confina con l'abitazione già descritta come Bene 1 della stessa proprietà.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO S1

La cantina è completamente interrata.

Ad Est e ad Ovest confina garage di altra proprietà

a Nord è interrata

a Sud con il vano scala condominiale.

Al piano superiore confina con il vano scala condominiale .

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,04 mq	102,17 mq	1	102,17 mq	2,70 m	Terra
Terrazza coperta	64,53 mq	64,53 mq	0,30	19,36 mq	0,00 m	terra
Terrazza scoperta	38,06 mq	38,06 mq	0,20	7,61 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				129,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene 1 è costituito da un appartamento situato al piano terra con ingresso dal vano scala condominiale.

Nell'allegato 1a (rilievo bene 1-2) è riportata la planimetria dell'unità immobiliare oggetto di stima.

L'appartamento è suddiviso tra zona giorno e zona notte. La zona giorno è composta da un ingresso, una cucina che si affaccia sulla corte esclusiva (Bene 2) ed il soggiorno con accesso alla terrazza in parte coperta. Nella zona notte si trovano n. 3 camere e n. 2 bagni distribuiti da un disimpegno.

Fanno parte della proprietà una corte esclusiva al piano terra descritta come Bene 2, un garage (Bene 3) e una cantina (Bene 4) situati al piano interrato.

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo è stato possibile ricostruire la planimetria dell'appartamento (vedi allegato 1a) dalle quali si è calcolata la superficie utile calpestabile (Su) e la superficie Lorda (SUL) comprensiva delle murature.

Per il calcolo della superficie Lorda (SUL) si considera la superficie comprensiva della superficie dei divisori interni e delle superfici delle pareti perimetrali; le eventuali pareti comuni ad altre unità sono conteggiate a metà.

La superficie Lorda in base ai coefficienti di utilizzazione si riduce convenzionalmente ad una superficie omogeneizzata tramite dei coefficienti di ragguaglio.

In particolare in questo caso si ha che •la superficie coperta abitabile è conteggiata al 100%, •la superficie della terrazza coperta al 30%, •la superficie della terrazza scoperta al 20%.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	42,00 mq	42,00 mq	0,2	8,40 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				8,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene 2 è costituito da una corte esclusiva identificata catastalmente come area urbana. Situata al piano terra è accessibile esclusivamente dalla cucina dell'appartamento descritto come Bene 1. E' delimitata da un lato dall'abitazione e nei restanti tre lati da un parapetto in muratura con sovrastante ringhiera metallica.

Nell'allegato 1a (rilievo bene 1-2) è riportata la planimetria della corte oggetto di stima.

Fanno parte della proprietà oltre all'appartamento al piano terra descritto come Bene 1, anche un garage (Bene 3) e una cantina (Bene 4) situati al piano interrato.

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo è stato possibile ricostruire la planimetria della corte (vedi allegato 1a) dalle quali si è calcolata la superficie lorda.

Tale superficie in base ai coefficienti di utilizzazione si riduce convenzionalmente ad una superficie omogeneizzata tramite dei coefficienti di ragguaglio.

In particolare in questo caso considerato che la superficie abitabile vale il 100%, si ha che •la superficie della corte è conteggiata al 20%,

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Box	29,29 mq	35,15 mq	1	35,15 mq	2,35 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				35,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene 3 è costituito da un garage situato al piano interrato con ingresso dallo spazio di manovra. Si tratta del primo garage che si trova sulla destra scendendo la rampa condominiale.

Nell'allegato 1b (rilievo bene 3-4) è riportata la planimetria dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Il garage è costituito da un unico locale con una porta metallica basculante.

Fanno parte della proprietà l'appartamento (Bene 1) con la corte esclusiva (Bene 2) al piano terra e una cantina (Bene 4) situata al piano interrato.

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo è stato possibile ricostruire la planimetria del garage (vedi allegato 1b) dalle quali si è calcolata la superficie utile calpestabile (Su) e la superficie Lorda (SUL) comprensiva delle murature.

Per il calcolo della superficie Lorda (SUL) si considera la superficie comprensiva della superficie dei divisori interni e delle superfici delle pareti perimetrali; le eventuali pareti comuni ad altre unità sono conteggiate a metà.

La superficie Lorda in base ai coefficienti di utilizzazione si riduce convenzionalmente ad una superficie omogeneizzata tramite dei coefficienti di ragguaglio.

In particolare in questo caso si ha che la superficie coperta utilizzabile come garage è conteggiata al 100%.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina/Magazzino	11,50 mq	13,52 mq	0,4	5,41 mq	2,40 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				5,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,41 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene 4 è costituito da una cantina/magazzino situato al piano interrato, con ingresso indipendente e si trova in parte nel sottoscala del vano scala condominiale.

Nell'allegato 1b (rilievo bene 3-4) è riportata la planimetria dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Il bene è costituito da un unico locale con una zona ad altezza variabile in quanto posizionata nel sottoscala.

Fanno parte della proprietà l'appartamento (Bene 1) con la corte esclusiva (Bene 2) al piano terra e un garage (Bene 3) situato al piano interrato.

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo è stato possibile ricostruire la planimetria della cantina/magazzino (vedi allegato 1b) dalle quali si è calcolata la superficie utile calpestabile (Su) e la superficie Lorda (SUL) comprensiva delle murature.

Per il calcolo della superficie Lorda (SUL) si considera la superficie comprensiva della superficie dei divisori interni e delle superfici delle pareti perimetrali; le eventuali pareti comuni ad altre unità sono conteggiate a metà.

La superficie Lorda in base ai coefficienti di utilizzazione si riduce convenzionalmente ad una superficie omogeneizzata tramite dei coefficienti di ragguaglio.

In particolare in questo caso considerato che la superficie abitabile è conteggiata al 100%, si ha che la superficie della cantina/magazzino è conteggiata al 40%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/11/1995 al 15/04/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 652, Sub. 12 Categoria F3, Cons. 0 Piano T Località Casenuove di Frassineta
Dal 15/04/1996 al 08/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 652, Sub. 43 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 352,48 Piano T Via Piano di Frassineta
Dal 08/01/1998 al 24/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 652, Sub. 43 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 352,48 Piano T Via Piano di Frassineta
Dal 24/11/2005 al 08/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 652, Sub. 43 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 325,48 Piano T Via Piano di Frassineta
Dal 08/03/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 652, Sub. 43 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 352,48 Piano T Località Piano Frassineta
Dal 09/11/2015 al 10/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 652, Sub. 43 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 103 mq Rendita € 352,48

		Piano T Località Piano Frassineta
--	--	-----------------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/11/1995 al 08/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 652, Sub. 21 Categoria F1, Cons. 0 Superficie catastale 42 mq Rendita € 0,00 Piano T Località Casenuove di Frassineta
Dal 08/01/1998 al 24/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 652, Sub. 21 Categoria F1, Cons. 0 Superficie catastale 42 mq Rendita € 0,00 Piano T Località Casenuove di Frassineta
Dal 24/11/2005 al 06/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 652, Sub. 21 Categoria F1, Cons. 0 Superficie catastale 42 mq Rendita € 0,00 Piano T Località Casenuove di Frassineta
Dal 06/03/2014 al 10/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 652, Sub. 21 Categoria F1, Cons. 0 Superficie catastale 42 mq Rendita € 0,00 Piano T Località Piano Frassineta

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/11/1995 al 15/04/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 652, Sub. 12 Categoria F3, Cons. 0 Piano T Località Casenuove di Frassineta
Dal 15/04/1996 al 08/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 652, Sub. 34 Categoria C6 Cl.5, Cons. 29 Rendita € 55,42 Piano S1 Via Piano di Frassineta
Dal 08/01/1998 al 24/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 652, Sub. 34 Categoria C6 Cl.5, Cons. 29 Rendita € 55,42

		Piano S1 Via Piano di Frassineta
Dal 24/11/2005 al 08/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 652, Sub. 34 Categoria C6 Cl.5, Cons. 29 Rendita € 55,42 Piano S1 Via Piano di Frassineta
Dal 08/03/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 652, Sub. 34 Categoria C6 Cl.5, Cons. 29 Rendita € 55,42 Piano S1 Località Piano Frassineta
Dal 09/11/2015 al 10/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 652, Sub. 34 Categoria C6 Cl.5, Cons. 29 Superficie catastale 32 mq Rendita € 55,42 Piano S1 Località Piano Frassineta

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/11/1995 al 15/04/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 652, Sub. 12 Categoria F3, Cons. 0 Piano T Località Casenuove di Frassineta
Dal 15/04/1996 al 08/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 652, Sub. 31 Categoria C2 Cl.1, Cons. 29 Rendita € 22,47 Piano S1 Via Piano di Frassineta
Dal 08/01/1998 al 24/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 652, Sub. 31 Categoria C2 Cl.1, Cons. 29 Rendita € 22,47 Piano S1 Via Piano di Frassineta
Dal 24/11/2005 al 08/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 652, Sub. 31 Categoria C2 Cl.1, Cons. 29 Rendita € 22,47 Piano S1 Via Piano di Frassineta
Dal 08/03/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 652, Sub. 31 Categoria C2 Cl.1, Cons. 29 Rendita € 22,47 Piano S1 Località Piano Frassineta
Dal 09/11/2015 al 10/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 652, Sub. 31 Categoria C2

		Cl.1, Cons. 29 Superficie catastale 11 mq Rendita € 22,47 Piano S1 Località Piano Frassineta
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	652	43		A2	4	6,5	103 mq	352,48 €	T Località Piano Frassineta	

Corrispondenza catastale

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

Dai controlli effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Ancona l'ultima planimetria catastale risulta registrata il 15/04/1996.

Si è riscontrata la corrispondenza tra la planimetria catastale depositata agli atti e lo stato dei luoghi. (cfr Allegato 1a-rilievo appartamento- e Allegato 3 planimetria catastale Bene 1).

Il bene 1 è Catastalmente CONFORME.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	84	652	21		F1		0	42 mq	0 €	T Località Piano Frassineta	
--	----	-----	----	--	----	--	---	-------	-----	-----------------------------------	--

Corrispondenza catastale

Dai controlli effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Ancona l'ultima planimetria catastale risulta registrata il 15/04/1996.

Si è riscontrata la corrispondenza tra la planimetria catastale depositata agli atti e lo stato dei luoghi. (cfr Allegato 1a-rilievo corte bene 2- e Allegato 3 elaborato planimetrico).

Il bene 2 è Catastalmente CONFORME.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	652	34		C6	5	29	32 mq	55,42 €	S1 Località Piano Frassineta	

Corrispondenza catastale

Dai controlli effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Ancona l'ultima planimetria catastale risulta registrata il 15/04/1996.

Si è riscontrata la corrispondenza tra la planimetria catastale depositata agli atti e lo stato dei luoghi. (cfr Allegato 1b-rilievo Garage- e Allegato 3 planimetria catastale Bene 3).

Il bene 3 è Catastalmente CONFORME.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

								e			
	84	652	31		C2	1	29	11 mq	22,47 €	S1 Località Piano Frassineta	

Corrispondenza catastale

Dai controlli effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Ancona l'ultima planimetria catastale risulta registrata il 15/04/1996.

Si è riscontrata la corrispondenza tra la planimetria catastale depositata agli atti e lo stato dei luoghi. (cfr Allegato 1b-rilievo magazzino/cantina- e Allegato 3 planimetria catastale Bene 4).

Il bene 4 è Catastalmente CONFORME.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO T

L'immobile, attualmente abitato dalla proprietaria, si trova in un buon stato conservativo.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO T

Il bene, attualmente abitato dalla proprietaria, si trova in un buon stato conservativo.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO S1

L'immobile, attualmente utilizzato dalla proprietaria, si trova in un buon stato conservativo.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO S1

L'immobile, attualmente utilizzato dalla proprietaria, si trova in un buon stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO T

L'appartamento è inserito in un contesto condominiale residenziale costituito da unità abitative e garage.

Le parti comuni comprendono: il vano scala e lo spazio di manovra e accesso ai garage (identificati al catasto come Fg. 84 Part. 652 sub 26) e la rampa di accesso ai garage (identificata al catasto come Fg. 84 Part. 652 sub

2).

L'insieme di tutti gli immobili oggetto di stima (Bene 1, 2, 3, 4) rappresentano 171/1000 dello stabile.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO T

Il bene 2 è inserito in un contesto condominiale residenziale costituito da unità abitative e garage.

Le parti comuni comprendono: il vano scala e lo spazio di manovra e accesso ai garage (identificati al catasto come Fg. 84 Part. 652 sub 26) e la rampa di accesso ai garage (identificata al catasto come Fg. 84 Part. 652 sub 2).

L'insieme di tutti gli immobili oggetto di stima (Bene 1, 2, 3, 4) rappresentano 171/1000 dello stabile.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO S1

Il garage è inserito in un contesto condominiale residenziale costituito da unità abitative e garage.

Le parti comuni comprendono: il vano scala e lo spazio di manovra e accesso ai garage (identificati al catasto come Fg. 84 Part. 652 sub 26) e la rampa di accesso ai garage (identificata al catasto come Fg. 84 Part. 652 sub 2).

L'insieme di tutti gli immobili oggetto di stima (Bene 1, 2, 3, 4) rappresentano 171/1000 dello stabile.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO S1

La cantina/Magazzino è inserita in un contesto condominiale residenziale costituito da unità abitative e garage.

Le parti comuni comprendono: il vano scala e lo spazio di manovra e accesso ai garage (identificati al catasto come Fg. 84 Part. 652 sub 26) e la rampa di accesso ai garage (identificata al catasto come Fg. 84 Part. 652 sub 2).

L'insieme di tutti gli immobili oggetto di stima (Bene 1, 2, 3, 4) rappresentano 171/1000 dello stabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO T

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano terra.

L'edificio, in cui è inserita la proprietà è a forma rettangolare.

L'APPARTAMENTO si presenta in buone condizioni e con le seguenti caratteristiche.

ESPOSIZIONE: Si rinvencono pareti esterne su 3 dei quattro lati dell'appartamento così esposte:

il Soggiorno e le camere 2 e 3 verso Sud; la cucina, la camera 1 e il bagno 1 verso N, il bagno 2 verso Est.

Le vedute sono presenti su due lati con finestre e porta-finestra che si affacciano a SUD e a NORD.

ALTEZZA INTERNA UTILE: L'altezza interna dei locali è di 2,70 m.

STRUTTURE VERTICALI: L'immobile è costituito da una struttura portante intelaiata in c.a.

SOLAI: i solai sono in laterocemento

COPERTURA: la copertura è in laterocemento e a falde inclinate.

MANTO DI COPERTURA:

PARETI ESTERNE: Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate. La ringhiera della terrazza è costituita da un muretto intonacato.

PARETI INTERNE: In mattoni forati, sono rifinite ad intonaco e tinteggiate; nei bagni e nella zona cucina sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: I pavimenti sono in piastrelle.

INFISSI ESTERNI: Sono presenti finestre e porte finestre in legno di colore naturale con vetri doppi senza camera interna e serrandine di colore marrone.

INFISSI INTERNI: Le porte interne sono di colore legno completamente opache, tranne la porta di separazione tra zona giorno e zona notte.

TERRAZZA: E' presente una terrazza in parte scoperta e in parte coperta con una tettoia con struttura portante in legno e copertura in pannelli di polycarbonato.

SCALE E ASCENSORI: L'appartamento si sviluppa in un unico piano ed è raggiungibile dall'atrio al piano terra del vano scala condominiale senza percorrere nessuna rampa.

IMPIANTI: Sono presenti gli impianti elettrico, idrico, termico e del gas con contratti delle singole utenze. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e presenta una buona distribuzione dei punti luce, delle prese e degli interruttori. L'impianto idrico sottotraccia è allacciato all'acquedotto comunale. L'impianto di riscaldamento è con radiatori in ghisa e caldaia termica a metano posizionata nella cucina (come indicato in planimetria).

POSTO AUTO: è presente un locale garage al piano interrato con accesso indipendente e descritto nella presente perizia come Bene 3

SOFFITTA/CANTINA: E' presente una CANTINA al piano interrato con accesso indipendente e descritta nella presente perizia come Bene 4

DOTAZIONI CONDOMINIALI: Sono presenti parti condominiali descritte nel capitolo precedente relativo alle parti comuni: atrio, scala, rampa e spazio manovra.

Non è attiva nessuna gestione condominiale da parte di un amministratore

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO T

Il bene oggetto di stima è un'area urbana posta al piano terra che costituisce la corte dell'appartamento descritto come Bene 1.

LA CORTE di forma rettangolare, si presenta in buone condizioni e con le seguenti caratteristiche.

Delimitata da un lato dall'abitazione e nei restanti tre lati da un parapetto in muratura con sovrastante ringhiera metallica è accessibile esclusivamente dalla cucina dell'appartamento.

ESPOSIZIONE: Posizionata sul fronte principale è esposta a Nord

PAVIMENTAZIONE: Risulta tutta pavimentata con piastrelle a meno di alcune piccole aiuole.

DOTAZIONI CONDOMINIALI: Sono presenti parti condominiali descritte nel capitolo precedente relativo alle parti comuni: atrio, scala, rampa e spazio manovra.

Non è attiva nessuna gestione condominiale da parte di un amministratore

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO S1

Il bene oggetto di stima è costituito da un garage posto al piano interrato all'interno del fabbricato condominiale già descritto nel Bene 1.

L'unità immobiliare ha forma in pianta rettangolare allungata ed è costituita da un unico locale.

IL GARAGE si presenta in buone condizioni e con le seguenti caratteristiche.

ESPOSIZIONE: il bene è completamente interrato e non ci sono aperture verso l'esterno.

ALTEZZA INTERNA UTILE: L'altezza interna del locale è in media pari a 2,35 cm.

STRUTTURE VERTICALI: L'immobile è costituito da una struttura portante intelaiata in c.a.

SOLAI: i solai sono in laterocemento

COPERTURA: la copertura del fabbricato è in laterocemento e a falde inclinate.

MANTO DI COPERTURA:

PARETI ESTERNE: Il garage è completamente interrato e l'unica parete esterna è quella ad Est che delimita la rampa. E' realizzata in c.a. e non è tinteggiata.

PARETI INTERNE: In mattoni forati, sono rifinite ad intonaco e tinteggiate.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: Il pavimento è in battuto di cemento.

INFISSI ESTERNI: Non sono presenti finestre.

INFISSI INTERNI: C'è solamente la porta basculante metallica di ingresso al garage.

IMPIANTI: Sono presenti gli impianti elettrico, idrico.

L'impianto elettrico è realizzato a vista e presenta una distribuzione minimale dei punti luce, delle prese e degli interruttori. L'impianto idrico è costituito da un punto acqua per alimentare un lavandino.

DOTAZIONI CONDOMINIALI: Sono presenti parti condominiali descritte nel capitolo precedente relativo alle parti comuni: atrio, scala, rampa e spazio manovra.

Non è attiva nessuna gestione condominiale da parte di un amministratore

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO S1

Il bene oggetto di stima è costituito da un locale destinato a cantina/magazzino situato al piano interrato, e fa parte del fabbricato condominiale già descritto nei Beni precedenti.

Il bene 4 ha una forma in pianta pressoché rettangolare ed è costituita da un unico locale.

La cantina/Magazzino si presenta in buone condizioni e con le seguenti caratteristiche.

ESPOSIZIONE: il bene è completamente interrato e non ci sono aperture verso l'esterno.

ALTEZZA INTERNA UTILE: L'altezza interna del locale è di 2,40 m con altezza variabile nella zona del sottoscala.

STRUTTURE VERTICALI: L'immobile è costituito da una struttura portante intelaiata in c.a.

SOLAI: i solai sono in laterocemento

COPERTURA: la copertura del fabbricato condominiale è in laterocemento e a falde inclinate.

MANTO DI COPERTURA:

PARETI ESTERNE: Il bene è completamente interrato con pareti esterne in c.a..

PARETI INTERNE: In mattoni forati, sono rifinite ad intonaco e tinteggiate.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: Il pavimento è in piastrelle.

INFISSI ESTERNI: Non sono presenti finestre.

INFISSI INTERNI: E' presente la sola porta di ingresso al locale.

IMPIANTI: E' presente l'impianto elettrico che presenta una minimale distribuzione dei punti luce, delle prese e degli interruttori.

DOTAZIONI CONDOMINIALI: Sono presenti parti condominiali descritte nel capitolo precedente relativo alle parti comuni: atrio, scala, rampa e spazio manovra.

Non è attiva nessuna gestione condominiale da parte di un amministratore

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO T

L'appartamento è attualmente abitato dalla proprietaria esecutata **** Omissis ****

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO T

Il bene 2 è attualmente utilizzato dalla proprietaria esecutata **** Omissis ****

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO S1

Il garage è attualmente utilizzato dalla proprietaria esecutata **** Omissis ****

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO S1

La cantina/magazzino è attualmente utilizzata dalla proprietaria esecutata **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1995 al 08/01/1998	**** Omissis ****	COSTITUZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/01/1998 al 24/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GUARRACINO GIUSEPPE	08/01/1998	11875	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	14/01/1998	394	288
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lattanzi Lucilla	24/11/2005	8341	2892
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	01/12/2005	29480	16410
		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;

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1995 al 08/01/1998	**** Omissis ****	COSTITUZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/01/1998 al 24/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GUARRACINO GIUSEPPE	08/01/1998	11875	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	14/01/1998	394	288
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lattanzi Lucilla	24/11/2005	8341	2892
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	01/12/2005	29480	16410
		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;

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1995 al 08/01/1998	**** Omissis ****	COSTITUZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/01/1998 al 24/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GUARRACINO GIUSEPPE	08/01/1998	11875	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	14/01/1998	394	288
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lattanzi Lucilla	24/11/2005	8341	2892
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	01/12/2005	29480	16410
		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;

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1995 al 08/01/1998	**** Omissis ****	COSTITUZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/01/1998 al 24/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GUARRACINO GIUSEPPE	08/01/1998	11875	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	14/01/1998	394	288
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lattanzi Lucilla	24/11/2005	8341	2892
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	01/12/2005	29480	16410
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 25/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 08/05/2008
Reg. gen. 11516 - Reg. part. 2426
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Lattanzi Lucilla
Data: 29/04/2008
N° repertorio: 10160
N° raccolta: 3824
Note: - Debitore non datore di ipoteca **** Omissis **** A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - in data 27 marzo 2013 ai nn. 5490/1284 di annotazione ad iscrizione surroga.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a ANCONA il 25/09/2023
Reg. gen. 20622 - Reg. part. 14508
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 25/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 08/05/2008
Reg. gen. 11516 - Reg. part. 2426
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Lattanzi Lucilla
Data: 29/04/2008
N° repertorio: 10160
N° raccolta: 3824
Note: - Debitore non datore di ipoteca **** Omissis **** A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - in data 27 marzo 2013 ai nn. 5490/1284 di annotazione ad iscrizione surroga.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a ANCONA il 25/09/2023
Reg. gen. 20622 - Reg. part. 14508
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 25/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 08/05/2008
Reg. gen. 11516 - Reg. part. 2426
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Lattanzi Lucilla
Data: 29/04/2008
N° repertorio: 10160
N° raccolta: 3824
Note: - Debitore non datore di ipoteca **** Omissis **** A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - in data 27 marzo 2013 ai nn. 5490/1284 di annotazione ad iscrizione surroga.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a ANCONA il 25/09/2023
Reg. gen. 20622 - Reg. part. 14508
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 25/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 08/05/2008
Reg. gen. 11516 - Reg. part. 2426
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Lattanzi Lucilla
Data: 29/04/2008
N° repertorio: 10160
N° raccolta: 3824
Note: - Debitore non datore di ipoteca **** Omissis **** A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - in data 27 marzo 2013 ai nn. 5490/1284 di annotazione ad iscrizione surroga.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a ANCONA il 25/09/2023
Reg. gen. 20622 - Reg. part. 14508
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO T

Il Piano Regolatore vigente del Comune di SASSOFERRATO classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima, con la seguente destinazione urbanistica:

ZONA B2 (completamente residenziale) - PARTI URBANE CON IMPIANTO INCOMPLETO (art. 30 delle NTA) all'interno delle Zone dei tessuti recenti (art. 28 delle NTA).

Ricade nella fascia di rispetto dei fiumi (150 m per sponda). (Vedi Allegato 4 - Documentazione urbanistica)

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO T

Il Piano Regolatore vigente del Comune di SASSOFERRATO classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima, con la seguente destinazione urbanistica:

ZONA B2 (completamente residenziale) - PARTI URBANE CON IMPIANTO INCOMPLETO (art. 30 delle NTA) all'interno delle Zone dei tessuti recenti (art. 28 delle NTA).

Ricade nella fascia di rispetto dei fiumi (150 m per sponda). (Vedi Allegato 4 - Documentazione urbanistica)

Per il Bene 2 è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica (Vedi Allegato 7 - CDU)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO S1

Il Piano Regolatore vigente del Comune di SASSOFERRATO classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima, con la seguente destinazione urbanistica:

ZONA B2 (completamente residenziale) - PARTI URBANE CON IMPIANTO INCOMPLETO (art. 30 delle NTA) all'interno delle Zone dei tessuti recenti (art. 28 delle NTA).

Ricade nella fascia di rispetto dei fiumi (150 m per sponda). (Vedi Allegato 4 - Documentazione urbanistica)

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO S1

Il Piano Regolatore vigente del Comune di SASSOFERRATO classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima, con la seguente destinazione urbanistica:

ZONA B2 (completamente residenziale) - PARTI URBANE CON IMPIANTO INCOMPLETO (art. 30 delle NTA) all'interno delle Zone dei tessuti recenti (art. 28 delle NTA).

Ricade nella fascia di rispetto dei fiumi (150 m per sponda). (Vedi Allegato 4 - Documentazione urbanistica)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di SASSOFERRATO sono stati reperiti tutti i documenti urbanistici disponibili relativi all'immobile oggetto di perizia. (Allegato 4)

Si riportano di seguito le pratiche edilizie che hanno legittimato la costruzione:

- CONCESSIONE EDILIZIA Numero pratica 128 prot. n 4552 del 05/06/1991 a nome di **** Omissis **** per la "Costruzione di un fabbricato residenziale con n. 12 alloggi di tipo economico e popolare - Blocco 4" con progetto redatto **** Omissis ****, prorogata in data 18/03/1995 protocollo n. 1696 fino all'11/05/1997

- CONCESSIONE EDILIZIA in VARIANTE Numero pratica 28 prot. n 1240 del 23/05/1994 a nome di **** Omissis **** per la "VARIANTE alla Costruzione di un fabbricato residenziale con n. 12 alloggi di tipo economico e popolare - Blocco 4 - VARIANTE"

L'intero blocco 4 è dotato di due scale autonome scala "A" e scala "B", poste rispettivamente a sinistra e a destra di chi guarda frontalmente gli ingressi condominiali. i Beni oggetto di perizia sono posti nella scala "B" (erroneamente indicata nella planimetria catastale come scala "A")

Il blocco 4 è stato dichiarato abitabile relativamente alla scala "B", con decorrenza dal 12/07/1996: Certificato di Abitabilità Protocollo n. 7786 del 07/08/1996.

- D.I.A. protocollo n. 2309/1996 del 27/02/1996 Variante alla concessione n. 4552 del 05/06/1991 e successive varianti, a nome di **** Omissis **** per modifiche dei divisori interni agli appartamenti.

- D.I.A. n. 234/2003 del 07/11/2003 a nome **** Omissis **** per l'"installazione di una tettoia con struttura portante in legno e copertura in pannelli di policarbonato a parziale copertura del lastrico di proprietà esterno". Il progetto a firma dell'Ing. **** Omissis **** è dotato di autorizzazione del proprietario confinante e di progetto strutturale n. 360/04 depositato alla Provincia di Ancona Unità operativa Sismica.

- D.I.A. n. 113/2005 del 03/06/2005 a nome **** Omissis **** per l'"installazione di una canna fumaria in

acciaio per l'esalazione dei fumi provenienti da un camino amovibile".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

APE: Dalla ricerca effettuata presso la Regione Marche non si ha avuto riscontro dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile foglio 84 part. 652 sub 43 Comune Sassoferrato.

Si è pertanto provveduto a redigere e depositare alla Regione Marche il suddetto Attestato. (Allegato 6)

Non sono state consegnate al sottoscritto le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Per la verifica della conformità urbanistica è stato effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassoferrato. Dalle ricerche effettuate dai Tecnici Comunali sono emersi solo alcuni dei documenti sopra descritti.

In particolare NON sono state reperite -la CONCESSIONE EDILIZIA in VARIANTE Numero pratica 28 prot. n 1240 del 23/05/1994 e -il Certificato di Abitabilità Protocollo n. 7786 del 07/08/1996 (Documenti indicati nell'atto di provenienza del Notaio Lattanzi Lucilla).

Per il controllo della conformità urbanistica è necessario verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi riportato negli elaborati grafici (Allegato 1a e 1b) con il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia.

Vista la mancanza di qualche documento, si è provveduto a confrontare lo stato dei luoghi con le pratiche disponibili coadiuvate dallo stato catastale. Si ritiene che le planimetrie catastali datate 15/04/1996 siano conformi con l'ultimo progetto autorizzato e dichiarato abitabile nello stesso anno (07/08/1996)

Dal confronto effettuato si è riscontrato che

L'interno dell'appartamento risulta conforme mentre si riscontra la difformità della terrazza.

Nella terrazza dell'appartamento, con pratica edilizia D.I.A. n. 234/2003 del 07/11/2003, è stata realizzata una tettoia in legno a copertura di parte della terrazza. Il progetto prevedeva una tettoia in legno con copertura in pannelli policarbonato. Attualmente la tettoia risulta tamponata su tutti i lati. In particolare sui lati Sud e Ovest sono stati installati infissi finestrati posizionati sopra il parapetto della terrazza, mentre sul lato Est è presente pannello con una porta a chiusura della parete verso la parte di terrazzo rimasta scoperta.

La difformità consiste nella chiusura laterale della tettoia.

Per regolarizzare il bene 1 è necessario rimuovere gli infissi e la pannellatura sul lato Est.

Si quantificano a corpo le spese per la rimozione delle tamponature e infissi in circa € 1.000,00.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di SASSOFERRATO sono stati reperiti tutti i documenti urbanistici disponibili relativi all'immobile oggetto di perizia. (Allegato 4)

Si riportano di seguito le pratiche edilizie che hanno legittimato la costruzione

- CONCESSIONE EDILIZIA Numero pratica 128 prot. n 4552 del 05/06/1991 a nome di **** Omissis **** per la "Costruzione di un fabbricato residenziale con n. 12 alloggi di tipo economico e popolare - Blocco 4" con progetto redatto **** Omissis ****, prorogata in data 18/03/1995 protocollo n. 1696 fino all'11/05/1997

- CONCESSIONE EDILIZIA in VARIANTE Numero pratica 28 prot. n 1240 del 23/05/1994 a nome di **** Omissis **** per la "VARIANTE alla Costruzione di un fabbricato residenziale con n. 12 alloggi di tipo economico e popolare - Blocco 4 - VARIANTE"

"

L'intero blocco 4 è dotato di due scale autonome scala "A" e scala "B", poste rispettivamente a sinistra e a destra di chi guarda frontalmente gli ingressi condominiali. i Beni oggetto di perizia sono posti nella scala "B" (erroneamente indicata nella planimetria catastale come scala "A")

Il blocco 4 è stato dichiarato abitabile relativamente alla scala "B", con decorrenza dal 12/07/1996: Certificato di Abitabilità Protocollo n. 7786 del 07/08/1996.

- D.I.A. protocollo n. 2309/1996 del 27/02/1996 Variante alla concessione n. 4552 del 05/06/1991 e successive varianti, a nome di **** Omissis **** per modifiche dei divisori interni agli appartamenti.

- D.I.A. n. 234/2003 del 07/11/2003 a nome **** Omissis **** per l'"installazione di una tettoia con struttura portante in legno e copertura in pannelli di policarbonato a parziale copertura del lastrico di proprietà esterno". Il progetto a firma dell'Ing. **** Omissis **** è dotato di autorizzazione del proprietario confinante e di progetto strutturale n. 360/04 depositato alla Provincia di Ancona Unità operativa Sismica.

- D.I.A. n. 113/2005 del 03/06/2005 a nome **** Omissis **** per l'"installazione di una canna fumaria in acciaio per l'esalazione dei fumi provenienti da un camino amovibile".

Per il Bene 2 - area urbana - è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica (Vedi Allegato 7 - CDU)

Per la verifica della conformità urbanistica è stato effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassoferrato. Dalle ricerche effettuate dai Tecnici Comunali sono emersi solo alcuni dei documenti sopra descritti.

In particolare NON sono state reperite -la CONCESSIONE EDILIZIA in VARIANTE Numero pratica 28 prot. n 1240 del 23/05/1994 e -il Certificato di Abitabilità Protocollo n. 7786 del 07/08/1996 (Documenti indicati nell'atto di provenienza del Notaio Lattanzi Lucilla).

Per il controllo della conformità urbanistica è necessario verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi riportato negli elaborati grafici (Allegato 1a e 1b) con il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia.

Vista la mancanza di qualche documento, si è provveduto a confrontare lo stato dei luoghi con le pratiche disponibili coadiuvate dallo stato catastale. Si ritiene che le planimetrie catastali datate 15/04/1996 siano conformi con l'ultimo progetto autorizzato e dichiarato abitabile nello stesso anno (07/08/1996)

Dal confronto effettuato si è riscontrato che

Il bene 2 risulta urbanisticamente conforme.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di SASSOFERRATO sono stati reperiti tutti i documenti urbanistici disponibili relativi all'immobile oggetto di perizia. (Allegato 4)

Si riportano di seguito le pratiche edilizie che hanno legittimato la costruzione

- CONCESSIONE EDILIZIA Numero pratica 128 prot. n 4552 del 05/06/1991 a nome di **** Omissis **** per la "Costruzione di un fabbricato residenziale con n. 12 alloggi di tipo economico e popolare - Blocco 4" con progetto redatto **** Omissis ****, prorogata in data 18/03/1995 protocollo n. 1696 fino all'11/05/1997

- CONCESSIONE EDILIZIA in VARIANTE Numero pratica 28 prot. n 1240 del 23/05/1994 a nome di **** Omissis **** per la "VARIANTE alla Costruzione di un fabbricato residenziale con n. 12 alloggi di tipo economico e popolare - Blocco 4 - VARIANTE"

L'intero blocco 4 è dotato di due scale autonome scala "A" e scala "B", poste rispettivamente a sinistra e a destra di chi guarda frontalmente gli ingressi condominiali. i Beni oggetto di perizia sono posti nella scala "B" (erroneamente indicata nella planimetria catastale come scala "A")

Il blocco 4 è stato dichiarato abitabile relativamente alla scala "B", con decorrenza dal 12/07/1996: Certificato di Abitabilità Protocollo n. 7786 del 07/08/1996.

- D.I.A. protocollo n. 2309/1996 del 27/02/1996 Variante alla concessione n. 4552 del 05/06/1991 e successive varianti, a nome di **** Omissis **** per modifiche dei divisori interni agli appartamenti.

- D.I.A. n. 234/2003 del 07/11/2003 a nome **** Omissis **** per l'"installazione di una tettoia con struttura portante in legno e copertura in pannelli di policarbonato a parziale copertura del lastrico di proprietà esterno". Il progetto a firma dell'Ing. **** Omissis **** è dotato di autorizzazione del proprietario confinante e di progetto strutturale n. 360/04 depositato alla Provincia di Ancona Unità operativa Sismica.

- D.I.A. n. 113/2005 del 03/06/2005 a nome **** Omissis **** per l'"installazione di una canna fumaria in acciaio per l'esalazione dei fumi provenienti da un camino amovibile".

Non sono state consegnate al sottoscritto le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Per la verifica della conformità urbanistica è stato effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassoferrato. Dalle ricerche effettuate dai Tecnici Comunali sono emersi solo alcuni dei documenti sopra descritti.

In particolare NON sono state reperite -la CONCESSIONE EDILIZIA in VARIANTE Numero pratica 28 prot. n 1240 del 23/05/1994 e -il Certificato di Abitabilità Protocollo n. 7786 del 07/08/1996 (Documenti indicati nell'atto di provenienza del Notaio Lattanzi Lucilla).

Per il controllo della conformità urbanistica è necessario verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi riportato negli elaborati grafici (Allegato 1a e 1b) con il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia.

Vista la mancanza di qualche documento, si è provveduto a confrontare lo stato dei luoghi con le pratiche disponibili coadiuvate dallo stato catastale. Si ritiene che le planimetrie catastali datate 15/04/1996 siano

conformi con l'ultimo progetto autorizzato e dichiarato abitabile nello stesso anno (07/08/1996)

Dal confronto effettuato si è riscontrato che

Il bene 3 Garage risulta conforme dal punto di vista edilizio.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SASSOFERRATO (AN) - LOC. PIANO DI FRASSINETA, 24, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di SASSOFERRATO sono stati reperiti tutti i documenti urbanistici disponibili relativi all'immobile oggetto di perizia. (Allegato 4)

Si riportano di seguito le pratiche edilizie che hanno legittimato la costruzione

- CONCESSIONE EDILIZIA Numero pratica 128 prot. n 4552 del 05/06/1991 a nome di **** Omissis **** per la "Costruzione di un fabbricato residenziale con n. 12 alloggi di tipo economico e popolare - Blocco 4" con progetto redatto **** Omissis ****, prorogata in data 18/03/1995 protocollo n. 1696 fino all'11/05/1997

- CONCESSIONE EDILIZIA in VARIANTE Numero pratica 28 prot. n 1240 del 23/05/1994 a nome di **** Omissis **** per la "VARIANTE alla Costruzione di un fabbricato residenziale con n. 12 alloggi di tipo economico e popolare - Blocco 4 - VARIANTE"

L'intero blocco 4 è dotato di due scale autonome scala "A" e scala "B", poste rispettivamente a sinistra e a destra di chi guarda frontalmente gli ingressi condominiali. i Beni oggetto di perizia sono posti nella scala "B" (erroneamente indicata nella planimetria catastale come scala "A")

Il blocco 4 è stato dichiarato abitabile relativamente alla scala "B", con decorrenza dal 12/07/1996: Certificato di Abitabilità Protocollo n. 7786 del 07/08/1996.

- D.I.A. protocollo n. 2309/1996 del 27/02/1996 Variante alla concessione n. 4552 del 05/06/1991 e successive varianti, a nome di **** Omissis **** per modifiche dei divisori interni agli appartamenti.

- D.I.A. n. 234/2003 del 07/11/2003 a nome **** Omissis **** per l'"installazione di una tettoia con struttura portante in legno e copertura in pannelli di policarbonato a parziale copertura del lastrico di proprietà esterno". Il progetto a firma dell'Ing. **** Omissis **** è dotato di autorizzazione del proprietario confinante e di progetto strutturale n. 360/04 depositato alla Provincia di Ancona Unità operativa Sismica.

- D.I.A. n. 113/2005 del 03/06/2005 a nome **** Omissis **** per l'"installazione di una canna fumaria in acciaio per l'esalazione dei fumi provenienti da un camino amovibile".

Non sono state consegnate al sottoscritto le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Per la verifica della conformità urbanistica è stato effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassoferrato. Dalle ricerche effettuate dai Tecnici Comunali sono emersi solo alcuni dei documenti sopra descritti.

In particolare NON sono state reperite -la CONCESSIONE EDILIZIA in VARIANTE Numero pratica 28 prot. n

1240 del 23/05/1994 e -il Certificato di Abitabilità Protocollo n. 7786 del 07/08/1996 (Documenti indicati nell'atto di provenienza del Notaio Lattanzi Lucilla).

Per il controllo della conformità urbanistica è necessario verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi riportato negli elaborati grafici (Allegato 1a e 1b) con il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia. Vista la mancanza di qualche documento, si è provveduto a confrontare lo stato dei luoghi con le pratiche disponibili coadiuvate dallo stato catastale. Si ritiene che le planimetrie catastali datate 15/04/1996 siano conformi con l'ultimo progetto autorizzato e dichiarato abitabile nello stesso anno (07/08/1996)

Dal confronto effettuato si è riscontrato che

Il bene 4 Cantina/Magazzino risulta conforme dal punto di vista edilizio.

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 Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T Subalterno 43 - Il BENE 1 è un appartamento situato al piano terra di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra a destinazione residenziale ed un piano interrato ad uso garage. Si trova nel Comune di Sassoferrato (AN), in località Piano di Frassineta in una zona residenziale nelle vicinanze della città di Sassoferrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 652, Sub. 43, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 77.742,28
E' stata calcolata la Superficie Commerciale dell'immobile in vendita sulla base dei rilievi e dei coefficienti di utilizzo. Si valuta quindi l'immobile assumendo un valore di mercato a metro quadrato. La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate indica ad oggi, per il 2° Semestre 2023, per il comune di SASSOFERRATO (AN), per la zona indicata come PERIFERICA/PERIFERICA E ZONA DI ESPANSIONE,
(codice di zona D1 con tipologia prevalente di Abitazioni civili e destinazione Residenziale), per le Abitazioni CIVILI con stato conservativo normale (di cui trattasi il bene pignorato) i valori di riferimento a mq compresi tra il MINIMO pari a 470,00 €/mq e il MASSIMO pari a 700,00 €/mq.
Il valore normale unitario tenendo conto dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche

dell'immobile mediante il valore $K=(K1+3*K2)/4=(0.5+3*0.6)/4=0.575$ definito dalla media ponderata K dei due coefficienti (taglio superficie) $K1=0.5$ (da 70 a 120 mq) e (livello di piano) $K2=0,6$ è pari al Valore "normale" unitario = $470,00 + (700,00 - 470,00) \times 0,575$ euro/mq = € 602,25 euro/mq.

- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T Subalterno 21 - Il BENE 2 è la corte esclusiva dell'appartamento descritto come Bene 1. Si trova al piano terra ed è accessibile direttamente dalla cucina dell'abitazione. Si tratta di un bene situato nel Comune di Sassoferrato (AN), in località Piano di Frassineta in una zona residenziale nelle vicinanze della città di Sassoferrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 652, Sub. 21, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.056,80
E' stata calcolata la Superficie Commerciale dell'immobile in vendita sulla base dei rilievi e dei coefficienti di utilizzo. Si valuta quindi l'immobile assumendo un valore di mercato a metro quadrato. La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate indica ad oggi, per il 2° Semestre 2023, per il comune di SASSOFERRATO (AN), per la zona indicata come PERIFERICA/PERIFERICA E ZONA DI ESPANSIONE, (codice di zona D1 con tipologia prevalente di Abitazioni civili e destinazione Residenziale), per le Abitazioni CIVILI con stato conservativo normale (di cui trattasi il bene pignorato) i valori di riferimento a mq compresi tra il MINIMO pari a 470,00 €/mq e il MASSIMO pari a 700,00 €/mq.
Il valore normale unitario tenendo conto dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'appartamento a cui è collegato, mediante il valore $K=(K1+3*K2)/4=(0.5+3*0.6)/4=0.575$ definito dalla media ponderata K dei due coefficienti (taglio superficie) $K1=0.5$ (da 70 a 120 mq) e (livello di piano) $K2=0,6$ è pari al Valore "normale" unitario = $470,00 + (700,00 - 470,00) \times 0,575$ euro/mq = € 602,25 euro/mq.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1 Subalterno 34 - Il BENE 3 è un garage situato al piano interrato di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra a destinazione residenziale ed un piano interrato ad uso garage. E' accessibile tramite una rampa condominiale dal fronte principale. Si trova nel Comune di Sassoferrato (AN), in località Piano di Frassineta in una zona residenziale nelle vicinanze della città di Sassoferrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 652, Sub. 34, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.896,50
E' stata calcolata la Superficie Commerciale dell'immobile in vendita sulla base dei rilievi e dei coefficienti di utilizzo. Si valuta quindi l'immobile assumendo un valore di mercato a metro quadrato. La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate indica ad oggi, per il 2° Semestre 2023, per il comune di SASSOFERRATO (AN), per la zona indicata come PERIFERICA/PERIFERICA E ZONA DI ESPANSIONE, (codice di zona D1 con tipologia prevalente di Abitazioni civili e destinazione Residenziale), per i BOX con stato conservativo normale (di cui trattasi il bene pignorato) i valori di riferimento a mq compresi tra il MINIMO pari a 250,00 €/mq e il MASSIMO pari a 370,00 €/mq.
Il valore normale unitario tenendo conto le caratteristiche e le condizioni dell'immobile è definito dalla media dei valori di riferimento. Il Valore "normale" unitario = $(250,00 + 370,00) / 2 = € 310,00$ euro/mq.
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1 Subalterno 31 - Il BENE 4 è un Magazzino/Cantina situato al piano interrato di un fabbricato

condominiale di tre piani fuori terra a destinazione residenziale ed un piano interrato ad uso garage. Si trova nel Comune di Sassoferrato (AN), in località Piano di Frassineta in una zona residenziale nelle vicinanze della città di Sassoferrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 652, Sub. 31, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.256,82

E' stata calcolata la Superficie Commerciale dell'immobile in vendita sulla base dei rilievi e dei coefficienti di utilizzo. Si valuta quindi l'immobile assumendo un valore di mercato a metro quadrato.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate indica ad oggi, per il 2° Semestre 2023, per il comune di SASSOFERRATO (AN), per la zona indicata come PERIFERICA/PERIFERICA E ZONA DI ESPANSIONE, (codice di zona D1 con tipologia prevalente di Abitazioni civili e destinazione Residenziale), per le Abitazioni CIVILI con stato conservativo normale (di cui trattasi il bene pignorato) i valori di riferimento a mq compresi tra il MINIMO pari a 470,00 €/mq e il MASSIMO pari a 700,00 €/mq.

Il valore normale unitario, tenendo conto dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'appartamento a cui è abbinato, mediante il valore $K=(K1+3*K2)/4=(0.5+3*0.6)/4=0.575$ definito dalla media ponderata K dei due coefficienti (taglio superficie) $K1=0.5$ (da 70 a 120 mq) e (livello di piano) $K2=0,6$ è pari al Valore "normale" unitario = $470,00 + (700,00 - 470,00) \times 0,575$ euro/mq = € 602,25 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T	129,14 mq	602,00 €/mq	€ 77.742,28	100,00%	€ 77.742,28
Bene N° 2 - Corte o resede Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T	8,40 mq	602,00 €/mq	€ 5.056,80	100,00%	€ 5.056,80
Bene N° 3 - Garage Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1	35,15 mq	310,00 €/mq	€ 10.896,50	100,00%	€ 10.896,50
Bene N° 4 - Cantina Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1	5,41 mq	602,00 €/mq	€ 3.256,82	100,00%	€ 3.256,82
				Valore di stima:	€ 96.952,40

Valore di stima: € 96.952,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
rimozione difformità	1000,00	€

Valore finale di stima: € 95.952,40

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.

Chiaravalle, li 26/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Piombetti Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Piante Bene 1-2-3-4 (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Documentazione catastale (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione Urbanistica (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Quotazioni Immobiliari (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 7 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 8 Atto di provenienza (Aggiornamento al 10/05/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T
Subalterno 43 - Il BENE 1 è un appartamento situato al piano terra di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra a destinazione residenziale ed un piano interrato ad uso garage. Si trova nel Comune di Sassoferrato (AN), in località Piano di Frassineta in una zona residenziale nelle vicinanze della città di Sassoferrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 652, Sub. 43, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente del Comune di SASSOFERRATO classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima, con la seguente destinazione urbanistica: ZONA B2 (completamente residenziale) - PARTI URBANE CON IMPIANTO INCOMPLETO (art. 30 delle NTA) all'interno delle Zone dei tessuti recenti (art. 28 delle NTA). Ricade nella fascia di rispetto dei fiumi (150 m per sponda). (Vedi Allegato 4 - Documentazione urbanistica)
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T
Subalterno 21 - Il BENE 2 è la corte esclusiva dell'appartamento descritto come Bene 1. Si trova al piano terra ed è accessibile direttamente dalla cucina dell'abitazione. Si tratta di un bene situato nel Comune di Sassoferrato (AN), in località Piano di Frassineta in una zona residenziale nelle vicinanze della città di Sassoferrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 652, Sub. 21, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente del Comune di SASSOFERRATO classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima, con la seguente destinazione urbanistica: ZONA B2 (completamente residenziale) - PARTI URBANE CON IMPIANTO INCOMPLETO (art. 30 delle NTA) all'interno delle Zone dei tessuti recenti (art. 28 delle NTA). Ricade nella fascia di rispetto dei fiumi (150 m per sponda). (Vedi Allegato 4 - Documentazione urbanistica) Per il Bene 2 è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica (Vedi Allegato 7 - CDU)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1
Subalterno 34 - Il BENE 3 è un garage situato al piano interrato di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra a destinazione residenziale ed un piano interrato ad uso garage. E' accessibile tramite una rampa condominiale dal fronte principale. Si trova nel Comune di Sassoferrato (AN), in località Piano di Frassineta in una zona residenziale nelle vicinanze della città di Sassoferrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 652, Sub. 34, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente del Comune di SASSOFERRATO classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima, con la seguente destinazione urbanistica: ZONA B2 (completamente residenziale) - PARTI URBANE CON IMPIANTO INCOMPLETO (art. 30 delle NTA) all'interno delle Zone dei tessuti recenti (art. 28 delle NTA). Ricade nella fascia di rispetto dei fiumi (150 m per sponda). (Vedi Allegato 4 - Documentazione urbanistica)
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1
Subalterno 31 - Il BENE 4 è un Magazzino/Cantina situato al piano interrato di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra a destinazione residenziale ed un piano interrato ad uso garage. Si trova nel Comune di Sassoferrato (AN), in località Piano di Frassineta in una zona residenziale nelle vicinanze della città di Sassoferrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 652, Sub. 31, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente del Comune di SASSOFERRATO classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima, con la seguente destinazione urbanistica: ZONA B2 (completamente residenziale) - PARTI URBANE CON IMPIANTO INCOMPLETO (art. 30 delle NTA) all'interno delle Zone dei tessuti recenti (art. 28 delle NTA). Ricade nella fascia di rispetto dei fiumi (150 m per sponda). (Vedi Allegato 4 - Documentazione urbanistica)

Prezzo base d'asta: € 95.952,40

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 192/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.952,40

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 652, Sub. 43, Categoria A2	Superficie	129,14 mq
Stato conservativo:	L'immobile, attualmente abitato dalla proprietaria, si trova in un buon stato conservativo.		
Descrizione:	Subalterno 43 - Il BENE 1 è un appartamento situato al piano terra di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra a destinazione residenziale ed un piano interrato ad uso garage. Si trova nel Comune di Sassoferrato (AN), in località Piano di Frassineta in una zona residenziale nelle vicinanze della città di Sassoferrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento è attualmente abitato dalla proprietaria esegutata **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Corte o resede			
Ubicazione:	Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 652, Sub. 21, Categoria F1	Superficie	8,40 mq
Stato conservativo:	Il bene, attualmente abitato dalla proprietaria, si trova in un buon stato conservativo.		
Descrizione:	Subalterno 21 - Il BENE 2 è la corte esclusiva dell'appartamento descritto come Bene 1. Si trova al piano terra ed è accessibile direttamente dalla cucina dell'abitazione. Si tratta di un bene situato nel Comune di Sassoferrato (AN), in località Piano di Frassineta in una zona residenziale nelle vicinanze della città di Sassoferrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene 2 è attualmente utilizzato dalla proprietaria esegutata **** Omissis ****		

Bene N° 3 - Garage	
Ubicazione:	Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 652, Sub. 34, Categoria C6	Superficie	35,15 mq
Stato conservativo:	L'immobile, attualmente utilizzato dalla proprietaria, si trova in un buon stato conservativo.		
Descrizione:	Subalterno 34 - Il BENE 3 è un garage situato al piano interrato di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra a destinazione residenziale ed un piano interrato ad uso garage. E' accessibile tramite una rampa condominiale dal fronte principale. Si trova nel Comune di Sassoferrato (AN), in località Piano di Frassineta in una zona residenziale nelle vicinanze della città di Sassoferrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il garage è attualmente utilizzato dalla proprietaria eseguita **** Omissis ****		

Bene N° 4 - Cantina

Ubicazione:	Sassoferrato (AN) - Loc. Piano di Frassineta, 24, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 652, Sub. 31, Categoria C2	Superficie	5,41 mq
Stato conservativo:	L'immobile, attualmente utilizzato dalla proprietaria, si trova in un buon stato conservativo.		
Descrizione:	Subalterno 31 - Il BENE 4 è un Magazzino/Cantina situato al piano interrato di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra a destinazione residenziale ed un piano interrato ad uso garage. Si trova nel Comune di Sassoferrato (AN), in località Piano di Frassineta in una zona residenziale nelle vicinanze della città di Sassoferrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	La cantina/magazzino è attualmente utilizzata dalla proprietaria eseguita **** Omissis ****		