
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Maori Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 182/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via Alcide De Gasperi n° 59, piano T-1°	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via Alcide De Gasperi n° 59, piano T.....	8
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Agugliano (AN) - Via Antonio Vico n° 1, piano T.....	8
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Agugliano (AN) - Via Antonio Vico n° 1, piano T.....	9
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Agugliano (AN) - Via Antonio Vico n° 3, piano T.....	9
Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Agugliano (AN) - Via Alcide De Gasperi n° 63, piano T	9
Lotto 1	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	12
Patti	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 2	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità	17
Confini	18
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali	19
Precisazioni.....	19



Patti	19
Stato conservativo	19
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Lotto 3	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità	24
Confini	25
Consistenza.....	25
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Dati Catastali	26
Precisazioni.....	26
Patti	26
Stato conservativo	26
Parti Comuni.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali	27
Formalità pregiudizievoli	28
Normativa urbanistica	30
Regolarità edilizia	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Lotto 4	31
Completezza documentazione ex art. 567.....	31
Titolarità	31
Confini	32
Consistenza.....	32
Cronistoria Dati Catastali.....	32
Dati Catastali	32
Precisazioni.....	33



Patti	33
Stato conservativo	33
Parti Comuni.....	33
Servitù, censo, livello, usi civici	33
Caratteristiche costruttive prevalenti	34
Stato di occupazione	34
Provenienze Ventennali	35
Formalità pregiudizievoli	35
Normativa urbanistica	37
Regolarità edilizia	37
Vincoli od oneri condominiali.....	38
Lotto 5	38
Completezza documentazione ex art. 567.....	38
Titolarità	38
Confini	39
Consistenza	39
Cronistoria Dati Catastali.....	39
Dati Catastali	40
Precisazioni.....	40
Patti	40
Stato conservativo	40
Parti Comuni.....	41
Servitù, censo, livello, usi civici	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Stato di occupazione	41
Provenienze Ventennali	41
Formalità pregiudizievoli	42
Normativa urbanistica	44
Regolarità edilizia	44
Vincoli od oneri condominiali.....	45
Lotto 6	45
Completezza documentazione ex art. 567.....	45
Titolarità	45
Confini	46
Consistenza	46
Cronistoria Dati Catastali.....	46
Dati Catastali	46
Precisazioni.....	47



Patti	47
Stato conservativo	47
Parti Comuni.....	47
Servitù, censo, livello, usi civici	47
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Stato di occupazione	48
Provenienze Ventennali	48
Formalità pregiudizievoli	49
Normativa urbanistica	50
Regolarità edilizia	50
Vincoli od oneri condominiali.....	51
Stima / Formazione lotti.....	51
Lotto 1	52
Lotto 2	56
Lotto 3	60
Lotto 4	64
Lotto 5	68
Lotto 6	72
Riepilogo bando d'asta.....	77
Lotto 1	77
Lotto 2	77
Lotto 3	78
Lotto 4	78
Lotto 5	79
Lotto 6	79
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 182/2023 del R.G.E.	81
Lotto 1	81
Lotto 2	81
Lotto 3	82
Lotto 4	83
Lotto 5	83
Lotto 6	84
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	86
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via Alcide De Gasperi n° 59, piano T-1°	86
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via Alcide De Gasperi n° 59, piano T.....	87
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Agugliano (AN) - Via Antonio Vico n° 1, piano T.....	88
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Agugliano (AN) - Via Antonio Vico n° 1, piano T.....	90



Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Agugliano (AN) - Via Antonio Vico n° 3, piano T91

Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Agugliano (AN) - Via Alcide De Gasperi n° 63, piano T.....92



INCARICO

All'udienza del 03/10/2023, il sottoscritto Geom. Maori Marco, con studio in Via San Vincenzo, 59 - 60013 - Corinaldo (AN), email info@studiomaori.eu, PEC marco.maori@geopec.it, Tel. 335 6279336, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/10/2023 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 Agugliano (AN) - Via Alcide De Gasperi n° 59, piano T-1° (Coord. Geografiche: 43,543183 13,391215)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via Alcide De Gasperi n° 59, piano T (Coord. Geografiche: 43.54314-13.39121)
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Agugliano (AN) - Via Antonio Vico n° 1, piano T (Coord. Geografiche: 43,54322 13,39161)
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Agugliano (AN) - Via Antonio Vico n° 1, piano T (Coord. Geografiche: 43,54325 N 13,39155 E)
- **Bene N° 5** - Laboratorio ubicato a Agugliano (AN) - Via Antonio Vico n° 3, piano T (Coord. Geografiche: 43,54327 13,39145)
- **Bene N° 6** - Laboratorio ubicato a Agugliano (AN) - Via Alcide De Gasperi n° 63, piano T (Coord. Geografiche: 43,54313 13,39154)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N° 59, PIANO T-1°

L'appartamento di civile abitazione è ubicato in Agugliano in via Alcide De Gasperi n° 59 e fa parte di una struttura in cui sono dislocati dei laboratori artigianali, un negozio, un ufficio e un garage. È censito all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali al Fg. 16 Part. 262 Sub. 7 Cat. A/2. Vi si accede da una corte comune protetta da recinzione attraverso una scala esterna che porta al primo piano su una terrazza dove è posto l'ingresso. Al piano terreno si trovano due locali adibiti a ripostiglio e cantina collegati anche da un ascensore interno non funzionante. Recentemente è stato ampliato con una costruzione che forma un balcone coperto al primo piano ed un porticato al piano terreno. L'appartamento è servito anche da due terrazze, quella suddetta d'ingresso ed un'altra ricavata sulla copertura di un capannone; la prima è coperta totalmente da una struttura in legno, autorizzata ad esclusione del solaio in tavolato, mentre la seconda è coperta soltanto parzialmente da un'altra struttura in legno autorizzata ad esclusione anch'essa del solaio in tavolato. L'appartamento è conforme alle concessioni, ai permessi e ai condoni rilasciati nel tempo. Anche gli impianti sono a norma, ha una caldaia per l'impianto termico e per la produzione di acqua calda sanitaria posta su un piccolo vano tecnico esterno coibentato. Le finiture sono buone con pavimenti in monocottura e legno per le camere mentre ceramica e marmo per i bagni; le pavimentazioni esterne sono in gres porcellanato. Gli infissi in legno con vetrocamera sono protetti da persiane. La finitura esterna è in intonaco che necessita di ritinteggiatura. I balconi hanno parapetti in profilati metallici e in muratura intonacata. La copertura è in pannelli metallici.

L'appartamento è posto in zona periferica ai margini di una strada principale di Agugliano, non lontana dal



centro storico. La zona è servita da mezzi pubblici che collegano con i centri vicini, le località principali e le località turistiche. I caselli autostradali sono posti entro 10 km.

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 AGUGLIANO (AN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N° 59, PIANO T

L'autorimessa è ubicata in Agugliano in via Alcide De Gasperi n° 59 e fa parte di una struttura in cui sono dislocati un appartamento, dei laboratori artigianali, un negozio e un ufficio. È censito all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali al Fg. 16 Part. 262 Sub. 10 Cat. C/6. Vi si accede da una corte comune protetta da recinzione, la porta ha dimensione che nel tempo è stata ridotta precludendo l'accesso alle auto e consentendo soltanto l'accesso ai motocicli e alle biciclette. Si passa attraverso un porticato di servizio all'appartamento del primo piano. Il garage è conforme alle concessioni, ai permessi e ai condoni rilasciati nel tempo. Anche gli impianti sono a norma. Le finiture sono buone con pavimenti in monocottura. Gli infissi sono in legno con vetrocamera protetti da sportelloni. La finitura della parete esterna è in intonaco tinteggiato. Il locale fa da collegamento e passaggio alla cantina di pertinenza dell'appartamento al primo piano e si accede da qui anche al ripostiglio a fianco che ha accesso autonomo dall'esterno per l'ascensore che porta al primo piano.

L'autorimessa è posta in zona periferica ai margini di una strada principale di Agugliano, non lontana dal centro storico. La zona è servita da mezzi pubblici che collegano con i centri vicini, le località principali e le località turistiche. I caselli autostradali sono posti entro 10 km.

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

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA ANTONIO VICO N° 1, PIANO T

Il negozio è ubicato in Agugliano in via Antonio Vico n° 1 e fa parte di una struttura in cui sono dislocati dei laboratori artigianali, un appartamento, un ufficio e un garage. È censito all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali al Fg. 16 Part. 262 Sub. 12 Cat. C/6 piano T, classe 1 consistenza mq 61, superficie catastale totale mq 68, rendita € 838,00. Il negozio è conforme alle concessioni, ai permessi e ai condoni rilasciati nel tempo ad eccezione di un controsoffitto che non risulta costruito. Vi si accede da una corte comune utilizzata a parcheggio (intestata catastalmente ad altra ditta). L'unità è formata da un unico vano di forma regolare, rifinito con tinteggiatura su intonaco civile. Le finiture sono discrete ma con pavimenti in marmettoni mal conservati. Gli infissi sono essenzialmente due: portone di accesso in alluminio con vetrate in vetrocamera antisfondamento e porta interna in legno tamburato, entrambi in buone condizioni e l'accesso è coperto da una pensilina. La finitura esterna della porzione di facciata è in intonaco tinteggiato. Gli impianti sono fondamentalmente elettrico e idrico-sanitario, manca quello termico e sono realizzati a norma fuori-traccia. Non è presente un bagno di servizio.

L'unità commerciale è posta in zona periferica ai margini di una strada principale di Agugliano, non lontana dal centro storico. La zona è servita da mezzi pubblici che collegano con i centri vicini, le località principali e le località turistiche. I caselli autostradali sono posti entro 10 km.

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



BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA ANTONIO VICO N° 1, PIANO T

Il laboratorio-magazzino è ubicato in Agugliano in via Antonio Vico n° 1 e fa parte di una struttura in cui sono dislocati un negozio, dei laboratori artigianali, un ufficio, un'abitazione e un garage. È censito all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali al Fg. 16 Part. 262 Sub. 13 Cat. D/1. Vi si accede da una corte comune prospettante l'unico accesso. La struttura ha un solo piano ed è suddivisa in tre locali più quelli di servizio. L'unità è conforme alle concessioni, ai permessi e ai condoni rilasciati nel tempo. Anche gli impianti sono a norma, manca però dell'impianto termico e per la produzione di acqua calda sanitaria anche se sono presenti canalizzazioni e riscaldatori dismessi. Le finiture sono discrete ma con pavimenti in marmettoni in alcuni punti degradati. La struttura è in C.a. tamponata con muratura piena intonacata e tinteggiata; il solaio di copertura è prefabbricato con travi curve, tiranti metallici e tavelloni coperto da coppi in tegole marsigliesi. Sono evidenti segni di infiltrazioni di acqua meteorica e lesioni dovute a cedimenti fondativi. Gli infissi sono metallici con vetrate semplici e lucernari sulla copertura. La finitura delle pareti esterne è in intonaco tinteggiato.

Il laboratorio-magazzino è posto in zona periferica ai margini di una strada principale di Agugliano, non lontana dal centro storico. La zona è servita da mezzi pubblici che collegano con i centri vicini, le località principali e le località turistiche. I caselli autostradali sono posti entro 10 km.

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

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA ANTONIO VICO N° 3, PIANO T

Il laboratorio è ubicato in Agugliano in via Antonio Vico n° 3 e fa parte di una struttura in cui sono dislocati un negozio, dei laboratori artigianali, un ufficio, un'abitazione e un garage. È censito all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali al Fg. 16 Part. 262 Sub. 2 Cat. D/1. Vi si accede da una corte comune prospettante l'accesso principale; un altro accesso è sulla corte comune laterale, parte della quale è stata coperta con una struttura abusiva in legno e teli impermeabili. La struttura è a un solo piano con un unico ampio locale servito da tre locali di servizio, in parte soppalcati. L'unità è conforme alle concessioni, ai permessi rilasciati nel tempo. Anche gli impianti sono a norma, manca però dell'impianto termico e per la produzione di acqua calda sanitaria anche se sono presenti canalizzazioni e riscaldatori dismessi. Le finiture sono discrete ma con pavimenti in gres rosso in cattive condizioni. La struttura è in C.a. tamponata con muratura piena intonacata e tinteggiata; il solaio di copertura è fatto con travi precomprese a vista che reggono il solaio in laterocemento formato con tavelloni che nella parte superiore forma in gran parte la terrazza dell'appartamento del primo piano. La finitura delle pareti esterne è in intonaco tinteggiato.

Sono evidenti diverse lesioni dovute a cedimenti fondativi sia sulle pareti perimetrali che sulla pavimentazione. Sono presenti anche zone con infiltrazioni di acqua meteorica. Gli infissi sono metallici con vetratura semplice di vecchia tipologia, sono numerosi ed anche se la parete principale è rivolta a nord favoriscono l'illuminazione naturale del locale che comunque ha tre lati aperti all'illuminazione e aerazione naturale.

Il laboratorio è posto in zona periferica ai margini di una strada principale di Agugliano, non lontana dal centro storico. La zona è servita da mezzi pubblici che collegano con i centri vicini, le località principali e le località turistiche. I caselli autostradali sono posti entro 10 km.

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

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N° 63, PIANO T



Il laboratorio è ubicato in Agugliano in via Alcide De Gasperi n° 63 e fa parte di una struttura in cui sono dislocati un negozio, dei laboratori artigianali, un ufficio, un'abitazione e un garage. È censito all'Agenzie delle Entrate Servizi Catastali al Fg. 16 Part. 262 Sub. 6 Cat. D/1. Si accede da due ingressi contrapposti entrambi su corte comune, una con un ufficio e l'altra con un negozio un magazzino e un laboratorio. La struttura è sita a ridosso della stada pubblica, è a un solo piano diviso in tre locali ed era servita da un locale Wc ora con ingresso tamponato. La copertura del laboratorio è mancante dopo che un evento metereologico l'ha fatta collassare. La struttura portante è in muratura piena intonacata; la pavimentazione è in battuto di cemento degradato.

Gli infissi presenti sono soltanto i portoni in lamiera e profili metallici dei due ingressi contrapposti, tutte le ampie forature non li hanno più però sono protette da grate metalliche. Non sono presenti impianti di alcun tipo.

L'unità è stata autorizzata nel 1962 come tettoia, poi la cubatura dovrebbe essere stata autorizzata successivamente perchè figura nei diversi elaborati che in più fasi sono stati depositati in comune, ma non si sono trovate autorizzazioni e permessi rilasciati nel tempo.

Il laboratorio è posto in zona periferica ai margini di una strada principale di Agugliano, non lontana dal centro storico. La zona è servita da mezzi pubblici che collegano con i centri vicini, le località principali e le località turistiche. I caselli autostradali sono posti entro 10 km.

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 Agugliano (AN) - Via Alcide De Gasperi n° 59, piano T-1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

L'immobile sul prospetto principale e con quello di sinistra confina con la corte esclusiva, a destra su una corte comune fiancheggiante via De Gasperi, mentre il prospetto posteriore dà sui tetti dei capannoni affiancati, sempre della stessa proprietà, mentre la terrazza raggiunge via Vico.

La situazione materializzata corrisponde con quella riportata nelle mappe catastali.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	128,60 mq	156,86 mq	1	156,86 mq	2,80 m	1
Terrazza	150,17 mq	150,17 mq	0,35	52,56 mq	0,00 m	1
Terrazza	17,18 mq	18,91 mq	0,35	6,62 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	20,45 mq	22,93 mq	0,30	6,88 mq	0,00 m	1
scala	6,54 mq	6,54 mq	0,15	0,98 mq	0,00 m	t-1
Cantina	36,19 mq	44,91 mq	0,20	8,98 mq	0,00 m	t
Portico	22,27 mq	22,94 mq	0,35	8,03 mq	0,00 m	t
sottoscala	6,23 mq	6,23 mq	0,15	0,93 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				241,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				241,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/11/1989 al 14/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 262, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 9 vani Superficie catastale 193, escluse aree scoperte 169169 mq Rendita € 534,53 Piano t-1
Dal 14/12/1991 al 12/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 262, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 9 vani Superficie catastale 193, escluse aree scoperte 169169 mq Rendita € 534,53 Piano t-1



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	262	7		A2	1	9 vani	193- escluse aree scoperte 169 mq	534,53 €	T-1°	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2.

Vi è congruenza, al momento del pignoramento, fra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto del pignoramento. La copia della presente perizia, priva degli allegati, è stata inviata entro i termini concessi, ai creditori precedenti o intervenuti, come rappresentati, e al debitore.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere; l'immobile risulta libero.

STATO CONSERVATIVO

L'unità oggetto della perizia è in discreto stato di conservazione sia all'esterno che all'interno. Si notano all'esterno zone degradate dall'umidità soprattutto sui balconi e sui muri del piano terra. Un vano scala interno è stato modificato in vano ascensore che però non è funzionante. Le finiture sono discrete e gli impianti adeguati e funzionanti. Sono presenti crepe sui tamponamenti, anche passanti segno di una fondazione non idonea.



PARTI COMUNI

Le parti comuni sono relative alla corte di accesso, al solaio di copertura delle due terrazze e di alcuni muri di tamponamento rivolti ai capannoni artigianali affiancati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono servitù a favore dell'unità. (vedere rogito)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni profonde in cemento armato; struttura prevalentemente realizzata con travi e pilastri in C.a. e solai autoportanti. Copertura della casa a padiglione realizzata con profilati metallici e pannelli; copertura delle terrazze in solai autoportanti gettati in sito e prefabbricati.

Le pareti esterne sono in muratura piena e a cassa vuota con finitura intonacata e tinteggiata, in alcuni punti in cattive condizioni. I balconi e le terrazze hanno parapetti in profilati metallici, quella d'ingresso in muratura intonacata.

Pavimentazioni interne ed esterne in buono stato di conservazione. Le scale hanno grado e sottogrado in gress porcellanato.

Le tettoie posizionate sulle terrazze, hanno entrambe copertura in tavolato abusiva.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera protetti da persiane, e portone d'ingresso in legno di vecchia tipologia.

Al piano terreno sono dislocati due locali adibiti uno a ripostiglio disimpegno ascensore, con accesso diretto dall'esterno e uno destinato a cantina con accesso da un locale garage.

La corte esterna a giardino è comune.

Non si riscontra la presenza di elementi realizzati con materiali contenenti amianto o altri materiali tecnico-nocivi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dal coniuge.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/1989 al 14/12/1991	**** Omissis ****	Variazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/1991 al 12/01/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Olmi Falconara	14/12/1991	102812	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Ancona	03/01/1992	170	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR Ancona	23/01/1996	1141.1			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Ancona aggiornate al 16/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 18/06/2004
Reg. gen. 14640 - Reg. part. 3115
Quota: 1/1
Importo: € 1.125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 750.000,00



Spese: € 375.000,00
Percentuale interessi: 3,893 %
Rogante: Montali Roberto
Data: 11/06/2004
N° repertorio: 87832/11442

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 08/03/2007
Reg. gen. 7311 - Reg. part. 1668
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Spese: € 500.000,00
Percentuale interessi: 5,811 %
Rogante: Montali Roberto
Data: 08/03/2007
N° repertorio: 100820/15176
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 19/03/2008
Reg. gen. 7363 - Reg. part. 1393
Quota: 1/1
Importo: € 263.578,27
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 175.718,85
Spese: € 87.859,42
Percentuale interessi: 5,799 %
Rogante: Montali Roberto
Data: 13/03/2008
N° repertorio: 102941/16722
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 13/05/2013
Reg. gen. 8370 - Reg. part. 1288
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 33.610,94
Rogante: Tribunale di Ancona
Data: 13/05/2013
N° repertorio: 2250

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 04/08/2023
Reg. gen. 19387 - Reg. part. 13687
Quota: 1/1



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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

A seguito dell'indagine svolta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona, Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano i seguenti oneri di cancellazione relativi all'unità oggetto della presente stima: Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo: € 35,00.

Pignoramento: € 294,00.

Come desunto dalla Ispezione Ipotecaria Sintetica n° T1 324484 134747/1 del 13/09/2023 e n° T1 166318 del 16/01/2024 non esistono domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona urbanistica prevista dallo strumento urbanistico del comune di Agugliano è Variante Prg 2011 e inquadra la zona in I6 secondo la scheda che si allega.

"Nell'area 11 (in oggetto) non è ammesso l'intervento di RE. In caso di DR è prevista la presentazione di un progetto preliminare conforme allo schema di indirizzo progettuale allegato. L'intervento dovrà prevedere la riqualificazione del percorso pedonale a margine dell'area 7 e la realizzazione di una fascia di parcheggi alberati ed un marciapiede interno lungo

Via De Gasperi, nel tratto antistante al capannone esistente. In questo caso la DS minima su Via De Gasperi è fissata in 7,00 m".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il 27/10/2023 è stata fatta richiesta di accesso agli atti al comune di Agugliano, Unione Terra dei Castelli, che il 10/01/2024 ha trasmesso copia file delle pratiche, per cui risultano:

.Licenza Edilizia prot. 111 del 13/01/1962 per Ampliamento capannone;

.Abitabilità "Casa Urbana di nuova costruzione" n° 1982 del 27/08/1965;

.Art. 26 L. 47/85 del 03/11/1987 per opere interne alla cucina;

.Concessione Edilizia n° 43/91 per "Ristrutturazione tetto, balcone, portico, scala e modifiche interne all'alloggio;

.Autorizzazione 30/03/1995 prot. 4982 per tettoia sulla terrazza retro;

.Dia 29/07/2009 prot. 7526 per Tettoia ingresso.

.Condomo 0540109410/2 prot. 5906/86

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le difformità riscontrate riguardano alcune misure che rientrano comunque nella tolleranza di Legge.
Le tettoie hanno solai in tavolato ligneo mentre erano prescritti teli.

Non essendo presente l'Attestato di Prestazione Energetica dell'alloggio, lo scrivente ha provveduto all'espletamento della pratica per l'ottenimento dello stesso, come da quesito del verbale di giuramento. L'APE redatto, assieme all'attestato di deposito in Regione, viene allegato alla presente. Dal calcolo, risulta un alloggio di Classe energetica "G" con Indice di Prestazione Energetica Globale 302,24 kWh/m²anno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta un amministratore di condominio.

Non risultano vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via Alcide De Gasperi n° 59, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile sul prospetto principale confina con il porticato dell'alloggio del primo piano e da questo alla corte esclusiva, a destra confina con il locale ripostiglio e vano ascensore, a sinistra con un locale ufficio di altra proprietà, in fondo invece con la cantina e con un locale laboratorio anch'esso della stessa proprietà.

La situazione materializzata corrisponde con quella riportata nelle mappe catastali ad eccezione della dimensione della porta di accesso.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,03 mq	16,52 mq	0,50	8,26 mq	3,75 m	t
Totale superficie convenzionale:				8,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/12/1991 al 14/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 262, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 mq Rendita € 0,02 Piano t
Dal 14/12/1991 al 12/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 262, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 9 vani Superficie catastale 193, escluse aree scoperte 169169 mq Rendita € 534,53



		Piano t-1
--	--	-----------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	262	10		C6	3	13 mq	16 mq	16,11 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La difformità riscontrata riguarda la larghezza della porta di accesso.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2.

Vi è congruenza, al momento del pignoramento, fra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto del pignoramento. La copia della presente perizia, priva degli allegati, è stata inviata entro i termini concessi, ai creditori procedenti o intervenuti, come rappresentati, e al debitore.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere; l'immobile risulta utilizzato dal proprietario.

STATO CONSERVATIVO

L'unità oggetto della perizia è in discreto stato di conservazione sia all'esterno che all'interno. Si notano all'esterno zone degradate dall'umidità in alcuni punti, sui muri del piano terra. Le finiture sono discrete e gli impianti adeguati e funzionanti sono tutti ad eccezione di quello termico. Il vano è stato soppalcato con un tavolato autoportante che poggia su una struttura realizzata con profilati di ferro. E' più una lavanderia



domestica che un garage.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono relative alla corte di accesso, ad alcuni muri divisorii rivolti ai capannoni artigianali affiancati. Dal garage si accede al locale cantina pertinenza dell'alloggio posto al primo piano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono servitù registrate a favore dell'unità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni profonde in cemento armato; struttura prevalentemente realizzata con travi e pilastri in C.a. e solai autoportanti.

Le pareti esterne sono in muratura piena e a cassa vuota con finitura intonacata e tinteggiata in alcuni punti in cattive condizioni. Le pareti interne sono rifinite al civile e tinteggiate.

Pavimentazioni interne in monocottura ceramicata in buono stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono relativi alla sola porta-finestra in legno con vetrocamera, con sportelloni di protezione.

La corte esterna a giardino è comune, il porticato che protegge l'accesso è pertinenza dell'alloggio posto al primo piano.

Non si riscontra la presenza di elementi realizzati con materiali contenenti amianto o altri materiali tecnico-nocivi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dal coniuge.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1991 al 14/12/1991	**** Omissis ****	Variazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/12/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/1991 al 12/01/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Olmi Falconara	14/12/1991	102812	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Ancona	03/01/1992	170	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Ancona	23/01/1996	1141.1	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 16/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Ancona il 18/06/2004
 Reg. gen. 14640 - Reg. part. 3115
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.125.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 750.000,00
 Spese: € 375.000,00
 Percentuale interessi: 3,893 %



Rogante: Montali Roberto
Data: 11/06/2004
N° repertorio: 87832/11442

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 08/03/2007
Reg. gen. 7311 - Reg. part. 1668
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Spese: € 500.000,00
Percentuale interessi: 5,811 %
Rogante: Montali Roberto
Data: 08/03/2007
N° repertorio: 100820/15176
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 19/03/2008
Reg. gen. 7363 - Reg. part. 1393
Quota: 1/1
Importo: € 263.578,27
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 175.718,85
Spese: € 87.859,42
Percentuale interessi: 5,799 %
Rogante: Montali Roberto
Data: 13/03/2008
N° repertorio: 102941/16722
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 13/05/2013
Reg. gen. 8370 - Reg. part. 1288
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 33.610,94
Rogante: Tribunale di Ancona
Data: 13/05/2013
N° repertorio: 2250

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 04/08/2023
Reg. gen. 19387 - Reg. part. 13687
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

A seguito dell'indagine svolta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona, Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano i seguenti oneri di cancellazione relativi all'unità oggetto della presente stima: Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo: € 35,00.

Pignoramento: € 294,00.

Come desunto dalla Ispezione Ipotecaria Sintetica n° T1 324484 134747/1 del 13/09/2023 e n° T1 166318 del 16/01/2024 non esistono domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona urbanistica prevista dallo strumento urbanistico del comune di Agugliano è Variante Prg 2011 e inquadra la zona in I6 secondo la scheda che si allega.

"Nell'area 11 (in oggetto) non è ammesso l'intervento di RE. In caso di DR è prevista la presentazione di un progetto preliminare conforme allo schema di indirizzo progettuale allegato. L'intervento dovrà prevedere la riqualificazione del percorso pedonale a margine dell'area 7 e la realizzazione di una fascia di parcheggi alberati ed un marciapiede interno lungo

Via De Gasperi, nel tratto antistante al capannone esistente. In questo caso la DS minima su Via De Gasperi è fissata in 7,00 m".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il 27/10/2023 è stata fatta richiesta di accesso agli atti al comune di Agugliano, Unione Terra dei Castelli, che il 10/01/2024 ha trasmesso copia file delle pratiche, per cui risultano:

.Licenza Edilizia prot. 111 del 13/01/1962 per Ampliamento capannone;

.Abitabilità "Casa Urbana di nuova costruzione" n° 1982 del 27/08/1965;

.Concessione Edilizia n° 43/91 per "Ristrutturazione tetto, balcone, portico, scala e modifiche interne all'alloggio;

.Condono 0540109410/2 prot. 5906/86

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Le difformità riscontrate riguardano essenzialmente la dimensione della porta d'ingresso ora ridotta.

Non serve l'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi di legge essendo un locale adibito a garage.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta un amministratore di condominio.

Non risultano vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Agugliano (AN) - Via Antonio Vico n° 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)



- **** Omissis **** (Proprietà 3/9)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile sul prospetto principale confina con la corte comune ad altre due unità immobiliari; a destra e in fondo con un laboratorio-magazzino, a sinistra con un laboratorio diroccato, sempre della stessa proprietà. La situazione materializzata corrisponde con quella riportata nelle mappe catastali ad eccezione del controsoffitto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	61,30 mq	69,44 mq	1	69,44 mq	3,65 m	T
Totale superficie convenzionale:				69,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/11/1989 al 22/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 262, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 1.075,76 Piano t
Dal 22/04/2009 al 11/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 262, Sub. 12 Categoria C1 Cl.1, Cons. 61 mq Superficie catastale 68 mq Rendita € 838,00 Piano t

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	262	12		C1	1	61 mq	68 mq	838 €	T	

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2.

Vi è congruenza, al momento del pignoramento, fra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto del pignoramento. La copia della presente perizia, priva degli allegati, è stata inviata entro i termini concessi, ai creditori procedenti o intervenuti, come rappresentati, e al debitore.

PATTI

Il negozio risulta affittato.

STATO CONSERVATIVO

L'unità oggetto della perizia è in discreto stato di conservazione sia nella facciata esterna che nelle pareti interne; le pavimentazioni sono discrete. Manca l'impianto termico. Gli infissi sono in buono stato di conservazione. Il negozio non è servito da un suo locale bagno. Le finiture sono discrete e gli impianti adeguati e funzionanti.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono relative alla corte di accesso intestata catastalmente ad altra persona, ai muri divisorii rivolti ai capannoni artigianali affiancati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono servitù a favore dell'unità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni profonde in cemento armato; struttura prevalentemente realizzata con travi e pilastri in C.a. e solai autoportanti con travi curve prefabbricate e tavelloni. La copertura è in tegole marsigliesi color cotto.



l'unità è formata da un unico vano di forma regolare, l'accesso è coperto da una pensilina e l'esposizione è verso est.

Le pareti esterne sono in muratura piena con finitura intonacata e tinteggiata anche internamente, in buone condizioni.

La finitura esterna della porzione di facciata è in intonaco tinteggiato.

Le pavimentazioni in marmettoni non sono in buono stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera antisfondamento, quelli interni sono relativi ad una porta in legno tamburato, entrambi in buone condizioni. Gli impianti sono fondamentalmente elettrico e idrico-sanitario, manca quello termico e sono realizzati a norma fuori-traccia. Non è presente un bagno di servizio.

Non si riscontra la presenza di elementi realizzati con materiali contenenti amianto o altri materiali tecnico-nocivi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/05/2010
- Scadenza contratto: 30/04/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto stipulato il 30/04/2010 registrato nell'anno 2010 serie 3 n° 3090 all'ufficio DPAN UT Ancona rinegoziato dal 01/05/2021 al 30/04/2027.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 700,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 28/11/1989	**** Omissis ****	Variazione



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 16/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 18/06/2004
Reg. gen. 14640 - Reg. part. 3115
Quota: 1/1
Importo: € 1.125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 750.000,00
Spese: € 375.000,00
Percentuale interessi: 3,893 %
Rogante: Montali Roberto
Data: 11/06/2004
N° repertorio: 87832/11442
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 08/03/2007
Reg. gen. 7311 - Reg. part. 1668
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00



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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 1.000.000,00

Spese: € 500.000,00

Percentuale interessi: 5,811 %

Rogante: Montali Roberto

Data: 08/03/2007

N° repertorio: 100820/15176

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ancona il 19/03/2008

Reg. gen. 7363 - Reg. part. 1393

Quota: 1/1

Importo: € 263.578,27

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 175.718,85

Spese: € 87.859,42

Percentuale interessi: 5,799 %

Rogante: Montali Roberto

Data: 13/03/2008

N° repertorio: 102941/16722

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 13/05/2013

Reg. gen. 8370 - Reg. part. 1288

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 33.610,94

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 13/05/2013

N° repertorio: 2250

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 04/08/2023

Reg. gen. 19387 - Reg. part. 13687

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

A seguito dell'indagine svolta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona, Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano i seguenti oneri di cancellazione relativi all'unità oggetto della presente stima: Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo: € 35,00.

Pignoramento: € 294,00.

Come desunto dalla Ispezione Ipotecaria Sintetica n° T1 324484 134747/1 del 13/09/2023 e n° T1 166318 del



16/01/2024 non esistono domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona urbanistica prevista dallo strumento urbanistico del comune di Agugliano è Variante Prg 2011 e inquadra la zona in I6 secondo la scheda che si allega.

"Nell'area 11 (in oggetto) non è ammesso l'intervento di RE. In caso di DR è prevista la presentazione di un progetto preliminare conforme allo schema di indirizzo progettuale allegato. L'intervento dovrà prevedere la riqualificazione del percorso pedonale a margine dell'area 7 e la realizzazione di una fascia di parcheggi alberati ed un marciapiede interno lungo

Via De Gasperi, nel tratto antistante al capannone esistente. In questo caso la DS minima su Via De Gasperi è fissata in 7,00 m".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il 27/10/2023 è stata fatta richiesta di accesso agli atti al comune di Agugliano, Unione Terra dei Castelli, che il 10/01/2024 ha trasmesso copia file delle pratiche, per cui risultano:

- .Licenza Edilizia prot. 111 del 13/01/1962 per Ampliamento capannone;
- .Pratica Edilizia 72/7/84 per manutenzione straordinaria;
- .Dia 11/03/2009 prot. 2381 del 11/03/2009 per cambio di destinazione d'uso in negozio;
- .Richiesta agibilità 24/09/2009.

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.

Le difformità riscontrate riguardano alcune misure che rientrano comunque nella tolleranza di Legge e nel fatto che non è presente il controsoffitto indicato nei progetti.

Non essendo presente l'Attestato di Prestazione Energetica dell'alloggio, lo scrivente ha provveduto all'espletamento della pratica per l'ottenimento dello stesso, come da quesito del verbale di giuramento. L'APE redatto, assieme all'attestato di deposito in Regione, viene allegato alla presente. Dal calcolo, risulta un negozio



di Classe energetica "G" con Indice di Prestazione Energetica Globale 173,00 kWh/m²anno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta un amministratore di condominio.

Non risultano vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Agugliano (AN) - Via Antonio Vico n° 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/9)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile col prospetto principale confina con la corte comune fiancheggiante via Vico, gli altri lati lunghi confinano con locali laboratorio della stessa proprietà, in fondo con locali residenziali e un locale ufficio. La situazione materializzata corrisponde con quella riportata nelle mappe catastali.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	248,39 mq	271,98 mq	1	271,98 mq	5,27 m	t
Totale superficie convenzionale:				271,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				271,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/11/1989 al 22/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 262, Sub. 13 Categoria D1 Rendita € 1.075,76 Piano t
Dal 22/04/2009 al 21/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 262, Sub. 13 Categoria D1 Rendita € 846,00 Piano t

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Nel 2009 Variazione per frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni; nel 2010 variazione di classamento.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	262	13		D1				930,6 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste la corrispondenza catastale ad eccezione di un soppalco metallico da regolarizzare o eliminare.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2.

Vi è congruenza, al momento del pignoramento, fra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto del pignoramento. La copia della presente perizia, priva degli allegati, è stata inviata entro i termini concessi, ai creditori precedenti o intervenuti, come rappresentati, e al debitore.

PATTI

Il magazzino risulta essere affittato.

STATO CONSERVATIVO

L'unità oggetto della perizia è in sufficiente stato di conservazione sia nella facciata esterna che nelle pareti interne; le pavimentazioni sono in alcuni punti degradate. Alcune parti strutturali sono degradate da infiltrazioni, alcune travi presentano ferri ammalorati e in altri punti si notano lesioni che indicano cedimenti strutturali fondativi. Manca l'impianto termico, sono presenti canalizzazioni e riscaldatori dismessi; gli impianti elettrici sono adeguati e funzionanti. Gli infissi sono in discreto stato di conservazione. Il magazzino è servito da un locale bagno con antibagno. Le finiture sono nel complesso discrete.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono relative alla corte di accesso, ai muri di tamponamento rivolti ai capannoni artigianali affiancati, ai divisori del locale negozio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Non esistono servitù a favore dell'unità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni profonde in cemento armato; struttura prevalentemente realizzata con travi e pilastri in C.a. e solai autoportanti con travi curve prefabbricate e tavelloni. La copertura è in tegole marsigliesi color cotto.

l'unità di un solo piano, è formata da tre vani di forma regolare, un ripostiglio e un bagno con antibagno. L'esposizione dell'accesso è verso est.

Le pareti esterne sono in muratura piena con finitura intonacata e tinteggiata, anche internamente, in buone condizioni ad eccezione del fatto che in alcuni punti sono presenti infiltrazioni e in altri punti dei cedimenti strutturali fondativi.

La finitura esterna della porzione di facciata è in intonaco tinteggiato.

Le pavimentazioni interne in marmettoni non sono in buono stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono in lamiera di ferro con vetro semplice, quelli interni sono relativi alle porte in legno tamburato e sono tutti in buone condizioni. Gli impianti sono fondamentalmente elettrico e idrico-sanitario, manca quello termico e sono realizzati a norma fuori-traccia.

Non si riscontra la presenza di elementi realizzati con materiali contenenti amianto o altri materiali tecnico-nocivi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/05/2010
- Scadenza contratto: 30/04/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto stipulato il 30/04/2010 registrato nell'anno 2010 serie 3 n° 3090 all'ufficio DPAN UT Ancona rinegoziato dal 01/05/2021 al 30/04/2027.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 455,00



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/1989 al 21/01/2024	**** Omissis ****	Variazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Ancona aggiornate al 16/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 18/06/2004
Reg. gen. 14640 - Reg. part. 3115
Quota: 1/1
Importo: € 1.125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 750.000,00
Spese: € 375.000,00
Percentuale interessi: 3,893 %



Rogante: Montali Roberto
Data: 11/06/2004
N° repertorio: 87832/11442

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 08/03/2007
Reg. gen. 7311 - Reg. part. 1668
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Spese: € 500.000,00
Percentuale interessi: 5,811 %
Rogante: Montali Roberto
Data: 08/03/2007
N° repertorio: 100820/15176
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 19/03/2008
Reg. gen. 7363 - Reg. part. 1393
Quota: 1/1
Importo: € 263.578,27
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 175.718,85
Spese: € 87.859,42
Percentuale interessi: 5,799 %
Rogante: Montali Roberto
Data: 13/03/2008
N° repertorio: 102941/16722
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 13/05/2013
Reg. gen. 8370 - Reg. part. 1288
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 33.610,94
Rogante: Tribunale di Ancona
Data: 13/05/2013
N° repertorio: 2250

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 04/08/2023
Reg. gen. 19387 - Reg. part. 13687
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

A seguito dell'indagine svolta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona, Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano i seguenti oneri di cancellazione relativi all'unità oggetto della presente stima: Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo: € 35,00.

Pignoramento: € 294,00.

Come desunto dalla Ispezione Ipotecaria Sintetica n° T1 324484 134747/1 del 13/09/2023 e n° T1 166318 del 16/01/2024 non esistono domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona urbanistica prevista dallo strumento urbanistico del comune di Agugliano è Variante Prg 2011 e inquadra la zona in I6 secondo la scheda che si allega.

"Nell'area 11 (in oggetto) non è ammesso l'intervento di RE. In caso di DR è prevista la presentazione di un progetto preliminare conforme allo schema di indirizzo progettuale allegato. L'intervento dovrà prevedere la riqualificazione del percorso pedonale a margine dell'area 7 e la realizzazione di una fascia di parcheggi alberati ed un marciapiede interno lungo

Via De Gasperi, nel tratto antistante al capannone esistente. In questo caso la DS minima su Via De Gasperi è fissata in 7,00 m".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il 27/10/2023 è stata fatta richiesta di accesso agli atti al comune di Agugliano, Unione Terra dei Castelli, che il 10/01/2024 ha trasmesso copia file delle pratiche, per cui risultano:

.Licenza Edilizia prot. 111 del 13/01/1962 per Ampliamento capannone;

.Abitabilità 27/08/1965;

.Pratica Edilizia 72/7/84 prot. gen. 4542/84 del 06/12/84 per manutenzione straordinaria;

.Dia 11/03/2009 prot. 2381 del 11/03/2009 per cambio di destinazione d'uso in negozio;

.Richiesta agibilità 24/09/2009.

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.

Le difformità riscontrate riguardano alcune misure che rientrano comunque nella tolleranza di Legge.
Un soppalco metallico risulta da sanare o demolire.

Non essendo presente l'Attestato di Prestazione Energetica dell'alloggio, lo scrivente ha provveduto all'espletamento della pratica per l'ottenimento dello stesso, come da quesito del verbale di giuramento. L'APE redatto, assieme all'attestato di deposito in Regione, viene allegato alla presente. Dal calcolo, risulta un alloggio di Classe energetica "G" con Indice di Prestazione Energetica Globale 267,12 kWh/m²anno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta un amministratore di condominio.

Non risultano vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Laboratorio ubicato a Agugliano (AN) - Via Antonio Vico n° 3, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/9)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/9)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile col prospetto principale confina con la corte comune fiancheggiante via Vico, l'altro prospetto lungo e quello corto in fondo, confinano con la corte comune a giardino, il resto con altri locali laboratorio-magazzino della stessa proprietà e in fondo con i locali pertinenziali dell'appartamento del primo piano. La situazione materializzata corrisponde con quella riportata nelle mappe catastali.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	235,69 mq	259,84 mq	1	259,84 mq	3,90 m	t
Totale superficie convenzionale:				259,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				259,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/1982 al 28/11/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 262, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 732,85 Piano t
Dal 28/11/1989 al 21/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 262, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 732,85



		Piano t
--	--	---------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Nel 1989 Variazione di corte; nel 2002 variazione toponomastica.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	262	2		D1			mq	732,85 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2.

Vi è congruenza, al momento del pignoramento, fra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto del pignoramento. La copia della presente perizia, priva degli allegati, è stata inviata entro i termini concessi, ai creditori procedenti o intervenuti, come rappresentati, e al debitore.

PATTI

Il laboratorio risulta essere libero.

STATO CONSERVATIVO

L'unità oggetto della perizia è in discreto stato di conservazione sia nelle facciate esterne che nelle pareti interne; diversi punti con lesioni dovute a cedimenti fondativi anche nelle pavimentazioni che sono in diversi punti degradate. Manca l'impianto termico, sono presenti canalizzazioni e riscaldatori dismessi. Gli infissi di vecchia tipologia, sono in discreto stato di conservazione. Il laboratorio è servito da locali bagno e antibagno. Le finiture sono discrete e gli impianti elettrici fuori traccia e datati ma funzionanti.



PARTI COMUNI

Le parti comuni sono relative alla corte di accesso, ai muri di tamponamento rivolti ai capannoni artigianali affiancati ed alle pertinenze residenziali. Anche l'area a verde che corre su due lati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono servitù a favore dell'unità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni profonde in cemento armato; struttura prevalentemente realizzata con travi e pilastri in C.a. e solai realizzati con travi precomprese. Solaio di copertura con travi precomprese a vista che reggono il solaio in laterocemento formato con tavelloni che nella parte superiore forma la terrazza dell'appartamento del primo piano.

Le pareti esterne sono in muratura piena con finitura intonacata e tinteggiata anche internamente, in buone condizioni ad eccezione del fatto che in alcuni punti sono presenti infiltrazioni e in altri punti dei cedimenti strutturali fondativi.

La finitura esterna della porzione di facciata è in intonaco tinteggiato.

Le pavimentazioni interne in gress rosso non è in buono stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono in lamiera di ferro con vetro semplice, quelli interni sono relativi alle porte in legno tamburato e sono tutte in buone condizioni.

Le strutture hanno bisogno di ristrutturazione con accurata verifica geotecnica.

Gli impianti sono a norma, manca però dell'impianto termico e per la produzione di acqua calda sanitaria anche se sono presenti canalizzazioni e riscaldatori dismessi. L'impianto elettrico è fuori traccia.

Non si riscontra la presenza di elementi realizzati con materiali contenenti amianto o altri materiali tecnico-nocivi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1982 al 21/01/2024	**** Omissis ****	Variazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 16/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 18/06/2004
Reg. gen. 14640 - Reg. part. 3115
Quota: 1/1
Importo: € 1.125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 750.000,00
Spese: € 375.000,00
Percentuale interessi: 3,893 %
Rogante: Montali Roberto
Data: 11/06/2004
N° repertorio: 87832/11442
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 08/03/2007
Reg. gen. 7311 - Reg. part. 1668
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



Capitale: € 1.000.000,00
Spese: € 500.000,00
Percentuale interessi: 5,811 %
Rogante: Montali Roberto
Data: 08/03/2007
N° repertorio: 100820/15176

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 19/03/2008
Reg. gen. 7363 - Reg. part. 1393
Quota: 1/1
Importo: € 263.578,27
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 175.718,85
Spese: € 87.859,42
Percentuale interessi: 5,799 %
Rogante: Montali Roberto
Data: 13/03/2008
N° repertorio: 102941/16722
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 13/05/2013
Reg. gen. 8370 - Reg. part. 1288
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 33.610,94
Rogante: Tribunale di Ancona
Data: 13/05/2013
N° repertorio: 2250

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 04/08/2023
Reg. gen. 19387 - Reg. part. 13687
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

A seguito dell'indagine svolta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona, Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano i seguenti oneri di cancellazione relativi all'unità oggetto della presente stima: Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo: € 35,00.

Pignoramento: € 294,00.

Come desunto dalla Ispezione Ipotecaria Sintetica n° T1 324484 134747/1 del 13/09/2023 e n° T1 166318 del 16/01/2024 non esistono domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.



NORMATIVA URBANISTICA

La zona urbanistica prevista dallo strumento urbanistico del comune di Agugliano è Variante Prg 2011 e inquadra la zona in I6 secondo la scheda che si allega.

"Nell'area 11 (in oggetto) non è ammesso l'intervento di RE. In caso di DR è prevista la presentazione di un progetto preliminare conforme allo schema di indirizzo progettuale allegato. L'intervento dovrà prevedere la riqualificazione del percorso pedonale a margine dell'area 7 e la realizzazione di una fascia di parcheggi alberati ed un marciapiede interno lungo

Via De Gasperi, nel tratto antistante al capannone esistente. In questo caso la DS minima su Via De Gasperi è fissata in 7,00 m".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il 27/10/2023 è stata fatta richiesta di accesso agli atti al comune di Agugliano, Unione Terra dei Castelli, che il 10/01/2024 ha trasmesso copia file delle pratiche, per cui risultano:

.Licenza Edilizia prot. 111 del 13/01/1962 per Ampliamento capannone;

.Abitabilità 27/08/1965;

.Pratica Edilizia 72/7/84 per manutenzione straordinaria;

.Pratica Edilizia 133/10/1991 prot. gen. 1191/91 del 07/05/1991 per apertura porta sul retro;

.Richiesta agibilità 24/09/2009.

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.

Le difformità riscontrate riguardano alcune misure che rientrano comunque nella tolleranza di Legge.

Le tettoie hanno solai in tavolato ligneo mentre erano prescritti teli.

Non essendo presente l'Attestato di Prestazione Energetica dell'alloggio, lo scrivente ha provveduto all'espletamento della pratica per l'ottenimento dello stesso, come da quesito del verbale di giuramento. L'APE redatto, assieme all'attestato di deposito in Regione, viene allegato alla presente. Dal calcolo, risulta un alloggio



di Classe energetica "G" con Indice di Prestazione Energetica Globale 332,81 kWh/m²anno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta un amministratore di condominio.

Non risultano vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Laboratorio ubicato a Agugliano (AN) - Via Alcide De Gasperi n° 63, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/9)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile col prospetto principale confina con la corte comune fiancheggiante via Vico, il prospetto lungo è a ridosso della stada pubblica e quello corto in fondo confina con la corte comune a un ufficio; il resto con altri locali destinati a magazzino e negozio della stessa proprietà.

La situazione materializzata corrisponde con quella riportata nelle mappe catastali è però collabente in realtà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	143,67 mq	159,10 mq	1	159,10 mq	3,40 m	t
Totale superficie convenzionale:				159,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				159,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1989 al 28/11/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 262, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 1,48 Piano t
Dal 28/11/1989 al 23/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 262, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 528,34 Piano t

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Nel 1989 Variazione di corte; nel 2002 variazione toponomastica.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	262	6		D1			mq	528,34 €	T	

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2.

Vi è congruenza, al momento del pignoramento, fra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto del pignoramento. La copia della presente perizia, priva degli allegati, è stata inviata entro i termini concessi, ai creditori procedenti o intervenuti, come rappresentati, e al debitore.

PATTI

Il laboratorio risulta essere collabente.

STATO CONSERVATIVO

L'unità oggetto della perizia risulta collabente per mancanza di solaio di copertura ed è in cattivo stato di conservazione sia nelle facciate esterne che nelle pareti interne; le pavimentazioni in battuto di cemento sono degradate. Gli infissi presenti sono soltanto i portoni in lamiera e profili metallici dei due ingressi contrapposti, e sono in cattive condizioni; tutte le ampie forature presenti sul prospetto lato strada non hanno più infissi, però sono protette da grate metalliche. Il laboratorio era servito da un locale Wc che ora ha la porta tamponata. Mancano tutti gli impianti.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono relative alle corti di accesso, ai muri di tamponamento dei locali magazzino e del negozio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono servitù a favore dell'unità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni profonde in cemento armato; struttura portante in muratura piena. I solai non esistono. Le pareti esterne sono in muratura piena con finitura intonacata con residui di tinteggiata, anche internamente.



La muratura prospiciente via Vico presenta dei cedimenti strutturali fondativi.
 La finitura esterna delle facciate è in intonaco a suo tempo tinteggiato.
 Le pavimentazioni interne sono in battuto di cemento in cattivo stato di conservazione.
 Gli infissi presenti sono soltanto i portoni in lamiera e profili metallici dei due ingressi contrapposti, tutte le ampie forature non hanno infissi ma sono protette da grate metalliche
 Mancano tutti gli impianti.
 La struttura ha bisogno di ristrutturazione e di accurata verifica geotecnica.
 Non si riscontra la presenza di elementi realizzati con materiali contenenti amianto o altri materiali tecnico-nocivi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/1989 al 23/02/2024	**** Omissis ****	Variazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 16/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 18/06/2004
Reg. gen. 14640 - Reg. part. 3115
Quota: 1/1
Importo: € 1.125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 750.000,00
Spese: € 375.000,00
Percentuale interessi: 3,893 %
Rogante: Montali Roberto
Data: 11/06/2004
N° repertorio: 87832/11442
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 08/03/2007
Reg. gen. 7311 - Reg. part. 1668
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Spese: € 500.000,00
Percentuale interessi: 5,811 %
Rogante: Montali Roberto
Data: 08/03/2007
N° repertorio: 100820/15176
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 19/03/2008
Reg. gen. 7363 - Reg. part. 1393
Quota: 1/1
Importo: € 263.578,27
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 175.718,85
Spese: € 87.859,42
Percentuale interessi: 5,799 %
Rogante: Montali Roberto
Data: 13/03/2008
N° repertorio: 102941/16722
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 13/05/2013
Reg. gen. 8370 - Reg. part. 1288
Quota: 1/1



Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 33.610,94
Rogante: Tribunale di Ancona
Data: 13/05/2013
N° repertorio: 2250

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 04/08/2023
Reg. gen. 19387 - Reg. part. 13687
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

A seguito dell'indagine svolta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona, Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano i seguenti oneri di cancellazione relativi all'unità oggetto della presente stima: Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo: € 35,00.

Pignoramento: € 294,00.

Come desunto dalla Ispezione Ipotecaria Sintetica n° T1 324484 134747/1 del 13/09/2023 e n° T1 166318 del 16/01/2024 non esistono domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona urbanistica prevista dallo strumento urbanistico del comune di Agugliano è Variante Prg 2011 e inquadra la zona in I6 secondo la scheda che si allega.

"Nell'area 11 (in oggetto) non è ammesso l'intervento di RE. In caso di DR è prevista la presentazione di un progetto preliminare conforme allo schema di indirizzo progettuale allegato. L'intervento dovrà prevedere la riqualificazione del percorso pedonale a margine dell'area 7 e la realizzazione di una fascia di parcheggi alberati ed un marciapiede interno lungo

Via De Gasperi, nel tratto antistante al capannone esistente. In questo caso la DS minima su Via De Gasperi è fissata in 7,00 m".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il 27/10/2023 è stata fatta richiesta di accesso agli atti al comune di Agugliano, Unione Terra dei Castelli, che il 10/01/2024 ha trasmesso copia file delle pratiche, per cui risultano:



.Licenza Edilizia prot. 1650 del 18/06/1962 per tettoia in metallo e plastica;

NB: negli elaborati tecnici relativi ad altre unità del compendio depositate nel 1990 e nel 2009 l'immobile è presente. Si presume che in comune le autorizzazioni siano state perse.

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'immobile è collabente.

Non essendo presente l'Attestato di Prestazione Energetica dell'alloggio, lo scrivente ha provveduto all'espletamento della pratica per l'ottenimento dello stesso, come da quesito del verbale di giuramento. L'APE redatto, assieme all'attestato di deposito in Regione, viene allegato alla presente. Dal calcolo, risulta un alloggio di Classe energetica "G" con Indice di Prestazione Energetica Globale 657,31 kWh/m²anno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta un amministratore di condominio.

Non risultano vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via Alcide De Gasperi n° 59, piano T-1°
L'appartamento di civile abitazione è ubicato in Agugliano in via Alcide De Gasperi n° 59 e fa parte di una struttura in cui sono dislocati dei laboratori artigianali, un negozio, un ufficio e un garage. È censito all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali al Fg. 16 Part. 262 Sub. 7 Cat. A/2. Vi si accede da una corte comune protetta da recinzione attraverso una scala esterna che porta al primo piano su una terrazza dove è posto l'ingresso. Al piano terreno si trovano due locali adibiti a ripostiglio e cantina collegati anche da un ascensore interno non funzionante. Recentemente è stato ampliato con una costruzione che forma un balcone coperto al primo piano ed un porticato al piano terreno. L'appartamento è servito anche da due terrazze, quella suddetta d'ingresso ed un'altra ricavata sulla copertura di un capannone; la prima è coperta totalmente da una struttura in legno, autorizzata ad esclusione del solaio in tavolato, mentre la seconda è coperta soltanto parzialmente da un'altra struttura in legno autorizzata ad esclusione anch'essa del solaio in tavolato. L'appartamento è conforme alle concessioni, ai permessi e ai condoni rilasciati nel tempo. Anche gli impianti sono a norma, ha una caldaia per l'impianto termico e per la produzione di acqua calda sanitaria posta su un piccolo vano tecnico esterno coibentato. Le finiture sono buone con pavimenti in monocottura e legno per le camere mentre ceramica e marmo per i bagni; le pavimentazioni esterne sono in gres porcellanato. Gli infissi in legno con vetrocamera sono protetti da persiane. La finitura esterna è in intonaco che necessita di ritinteggiatura. I balconi hanno parapetti in profilati metallici e in muratura intonacata. La copertura è in pannelli metallici. L'appartamento è posto in zona periferica ai margini di una strada principale di Agugliano, non lontana dal centro storico. La zona è servita da mezzi pubblici che collegano con i centri vicini, le località principali e le località turistiche. I caselli autostradali sono posti entro 10 km.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 262, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 195.009,55
Stima in base alle caratteristiche. Il G. E. chiede di determinare il valore commerciale del bene alla data odierna per la vendita nell'ambito di una procedura di esecuzione immobiliare.
Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare.
Si presenta di seguito la stima, redatta in base alle caratteristiche, dati quantitativi, ubicazione economica ed ogni altro dato sopra riportato, ed in base alle informazioni assunte sui prezzi di mercato nel comune di Agugliano secondo i più esatti ed opportuni metodi di stima, tenendo conto degli elementi di rivalutazione o svalutazione, oneri e prezzi applicabili, previa indicazione dei valori unitari.
È calcolata in prima analisi la superficie commerciale equivalente ai sensi delle vigenti norme, DPR 138/98, Sistema Italiano di Misurazione (SIM). Calcolo della superficie commerciale. La superficie commerciale degli immobili è stata determinata come segue:
-Superficie vani principali e accessori diretti calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali, calcolata dal disegno-rilievo eseguito;
-La superficie lorda considera muri esterni ed interni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati al 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
-Superficie omogeneizzata come da schema di calcolo precedente;
-Non sono computate superfici di canne fumarie esterne ed eventuali sottotetti non praticabili;
Sottotetti abitabili con altezza > 1,50 m 70%; Sottotetti utilizzabili con altezza < 1,50 m 35%.



Il valore commerciale dell'immobile viene di seguito determinato sulla base di indagini ed analisi di mercato. Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

1. Mediante valutazioni comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle agenzie immobiliari della zona;
2. Mediante l'utilizzo dei valori di mercato della Banca dati quotazioni immobiliari OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Agenzia delle Entrate;
3. Mediante l'utilizzo dei canoni di locazione per capitalizzazione del reddito.

Con l'utilizzo della prima metodologia, slegata dal parere dell'esperto, è stato possibile avere un parere e un confronto sul giudizio estimativo ed avallare o meno diversi aspetti. E' scaturito che nella zona il mercato è normale e vivace, perchè la zona è buona e interessante.

Con l'utilizzo della seconda metodologia invece, si è collegata la consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine eseguita non solo a livello locale, ma attuata da un modello statistico nazionale frutto dell'analisi dell'Agenzia delle Entrate.

Con l'utilizzo della terza metodologia è possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività, considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.

Il bene oggetto del pignoramento fa parte a giudizio dello scrivente, di più lotti di vendita. I dettagli di calcolo dei tre procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti:

STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

Attraverso valutazioni elaborate dalle Agenzie Immobiliari di zona.

Secondo quanto sopra descritto, all'ubicazione, esposizione, alla relativa consistenza, all'epoca di ristrutturazione, allo stato di conservazione, di manutenzione, si procede alla valutazione dell'immobile utilizzando il metodo di stima sintetico che consiste nell'individuazione del valore attuale nella situazione di normalità, considerandone tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche rispetto ad altri simili, oggetto di recente compravendita nelle stesse zone o in zone che ad esse possano paragonarsi. Allo scopo di definire il valore di mercato degli immobili oggetto della presente perizia quindi, il presente metodo di stima si avvale della comparazione diretta con immobili simili. I principali fattori di distinzione considerati al fine della classificazione degli immobili di caratteristiche simili a quelli oggetto della presente perizia sono i seguenti: -La tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali e il grado di finitura; -La posizione nella zona, il tipo e la qualità del contesto circostante, le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile; -L'epoca di edificazione, lo stato di manutenzione e d'uso, le caratteristiche degli impianti tecnologici ad esso connessi; -La dotazione di pertinenze accessorie, tipologia ed uso; -L'esposizione, panoramicità, collegamenti, opere di urbanizzazione e servizi pubblici presenti. Come parametro tecnico, il mq di superficie equivalente lorda per fabbricati residenziali, siti nel comune di ubicazione del bene in oggetto, nel periodo temporale ristretto alle trattative di compravendita realizzate recentemente, cioè nell'ultimo anno disponibile, per tenere conto della realtà in cui è il mercato immobiliare nel comune in oggetto. L'analisi di mercato è stata eseguita mediante interrogazione delle agenzie che trattano il comune di AGUGLIANO. Non si allega documentazione scritta in quanto nessuna agenzia l'ha fornita e per rispetto della privacy. Sulla scorta di tutto quanto sopra, è stato possibile ricavare un intervallo di oscillazione del valore di mercato dei beni simili a quello da stimare. In seguito il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, è stato definito nell'ambito dell'intervallo di oscillazione, sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

Caratteristiche estrinseche del bene:

- L'immobile è ben collegato agli assi viari che servono la zona;
- L'immobile è comodamente accessibile sia con mezzi pubblici che privati;
- L'immobile è ubicato in zona servita da servizi pubblici quali elettricità, metano e linee telefoniche ecc...;
- L'immobile si trova in zona centrale e in particolare posizione commerciale.



Caratteristiche intrinseche del bene:

- L'immobile non è di metratura eccessiva e è dotato di locali di servizio/pertinenza;
- L'immobile è ben esposto e si articola al primo piano su unico livello abitativo con affaccio su 4 lati con discreta panoramicità ed ha locali pertinenziali al piano terreno;
- Il livello di finitura è discreto sia all'interno che all'esterno, e le condizioni di manutenzione sono sufficienti;
- L'immobile presenta alcune fessurazioni dovute a movimenti fondativi e ciò viene tenuto in considerazione nella valutazione del valore al mq;

Alle agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo fotografico, interne ed esterne;
- Planimetria satellitare per individuare la zona in oggetto;
- Precisazioni sulle condizioni interne e sugli impianti presenti e loro qualità;

Tutte le agenzie hanno riferito che il mercato è vivace.

Risultati delle tre agenzie di zona:

Agenzia n° 1: €/mq 850,00 x 241,84 mq = 205.564,00

Agenzia n° 2: €/mq 800,00 x 241,84 mq = 193.472,00

Agenzia n° 3: €/mq 755,00 x 241,84 mq = 182.589,20

Dalle valutazioni delle tre agenzie interpellate è stata effettuata media aritmetica, per cui il VALORE DI MERCATO DEL BENE 1 = € 193.875,06

STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

Attraverso i valori unitari rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Seconda valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri disponibili suddetti, relativi al 1° semestre dell'anno 2023 accessibili tramite sito www.agenziaentrate.gov.it i cui valori sono desunti da atti di compravendita e stime interne. I valori unitari rilevati dall'OMI sono riferiti al mq di superficie utile lorda. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che i valori di mercato in €/m² per immobili con destinazione residenziale ubicati in Agugliano, in zona Centrale-Capoluogo, Codice zona B1 a destinazione Residenziale, Tipologia Prevalente Abitazioni civili, in stato conservativo normale, oscilla tra un valore minimo di 870 €/mq ed un valore massimo di 1.250 €/mq in riferimento alla superficie utile lorda.

In base a quanto visto in luogo, prima descritto, tenuto conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare i valori unitari che seguono. Essendo BUONO il contesto di ubicazione e la posizione commerciale, DISCRETO lo stato di conservazione dell'immobile, essendo presenti tutti gli impianti usualmente necessari per la tipologia di immobile: idrico-sanitario, elettrico, citofonico, telefonico, termico e trattandosi di alloggio grande ma non di eccessiva metratura, si ritiene congruo adottare come valore di riferimento quello minimo, senza diminuzione per tenere conto dello stato di conservazione, manutenzione e forma per cui: superficie commerciale mq 241,84 x 870,00 = € 210.400,80

VALORE DI MERCATO BENE 1 = € 210.400,80

STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE

Attraverso la capitalizzazione del reddito derivante dai canoni di locazione.

Terza e ultima valutazione dei beni pignorati, è stata eseguita sulla base delle redditività mensili, cioè i canoni di locazione, dei beni analoghi al bene esecutato capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività, utilizzando gli strumenti della matematica finanziaria. Non sono riuscito a recuperare i dati dalle agenzie immobiliari perchè attualmente non ci sono richieste. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dalla citata Agenzia delle Entrate, riferito alla superficie lorda dell'immobile, ho desunto i seguenti dati per la stima analitica: -Abitazioni civili in zona Residenziale minimo 3,80 €/m² x



mese - valore massimo 5,60 €/m² x mese. Stante il livello dell'alloggio come descritto in precedenza; stante il grado di finitura e degli impianti oltre allo stato di conservazione e manutenzione descritti in precedenza, ritengo di poter utilizzare un valore medio diminuito del 20%.

Pertanto il valore di locazione ammonta a: $(3,80+5,60)/2 \times -20\% = 3,76 \text{ €/mq} \times \text{mese}$

CALCOLO SUPERFICIE LORDA

Descrizione

Piano Superficie lorda mq Coefficiente correttivo % Sup. lorda Equivalente mq

Civile abitazione Sup. lorda P.T e 1° mq 241,84 x 100% = 241,84

TOTALE SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA mq 241,84

mq 3,76 x 241,84 mq lordi = 909,32 €/mese arrotondato a 900,00 €/mese.

Con il metodo di stima "a reddito" si procede come di seguito specificato:

-Affitto annuo ricavabile dall'immobile 900,00 x 12 = € 10.800,00

-Detrazioni per:

imposte e tasse (circa 21%) = 10.800,00 x 21% = € - 2.268,00

manutenzione, assicurazione (circa 3%) = € 10.800,00 x 3% = € - 324,00

quota sfitti, inesigibilità, perpetuità (circa 3%) = 10.800,00 x 3% = € - 324,00

amministrazione (circa 4%) = € 10.800,00 x 4% = € - 432,00

Totale detrazioni € - 3.348,00

-rendita netta annua 10.800,00 - 3.348,00 = € 7.452,00

Valore di stima a reddito con capitalizzazione al tasso del 3,50%

€ 7.452,00 : 3,50 x 100 = € 212.914,28

VALORE DI CAPITALIZZAZIONE BENE 1 = € 212.914,28

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE NORMALE DELL'IMMOBILE BENE 1

Riepilogando i tre risultati di diversi e distinti criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori vicini tra loro, si hanno:

-Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari: € 193.875,06

-Valore risultante dalla stima sintetica per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare: € 210.400,80

-Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso la capitalizzazione del reddito derivante dai canoni di locazione: € 212.914,28

Il più probabile valore di mercato deriva dalla media delle tre valutazioni sopra espresse:

$V_m = (193.875,06 + 210.400,80 + 212.914,28) / 3 = € 205.730,05$

Considerando che il valore di mercato sopra stimato è stato calcolato in regime di "libero mercato" e tenuto conto che invece si tratta di un immobile oggetto di esecuzione immobiliare, per l'immediatezza della vendita giudiziaria allo stesso viene attribuito un deprezzamento del 5 %.

Fatte le considerazioni di cui sopra, il valore dell'intero immobile oggetto della perizia di stima risulta essere:

-Valore stimato = € 205.730,05 -Deprezzamento del 5 % = € - 10.286,50

-Oneri per regolarizzazione, cancellazione Ipoteche, al momento della vendita 294,00+35,00x4 = € - 434,00

Sommano: Valutazione complessiva immobile BENE 1, Alloggio residenziale posto al piano 1°-T € 195.009,54

Per cui:



VALORE LOTTO 1 = € 195.009,55

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Agugliano (AN) - Via Alcide De Gasperi n° 59, piano T-1°	241,84 mq	806,36 €/mq	€ 195.009,55	100,00%	€ 195.009,55
				Valore di stima:	€ 195.009,55

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via Alcide De Gasperi n° 59, piano T
L'autorimessa è ubicata in Agugliano in via Alcide De Gasperi n° 59 e fa parte di una struttura in cui sono dislocati un appartamento, dei laboratori artigianali, un negozio e un ufficio. È censito all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali al Fg. 16 Part. 262 Sub. 10 Cat. C/6. Vi si accede da una corte comune protetta da recinzione, la porta ha dimensione che nel tempo è stata ridotta precludendo l'accesso alle auto e consentendo soltanto l'accesso ai motocicli e alle biciclette. Si passa attraverso un porticato di servizio all'appartamento del primo piano. Il garage è conforme alle concessioni, ai permessi e ai condoni rilasciati nel tempo. Anche gli impianti sono a norma. Le finiture sono buone con pavimenti in monocottura. Gli infissi sono in legno con vetrocamera protetti da sportelloni. La finitura della parete esterna è in intonaco tintecciato. Il locale fa da collegamento e passaggio alla cantina di pertinenza dell'appartamento al primo piano e si accede da qui anche al ripostiglio a fianco che ha accesso autonomo dall'esterno per l'ascensore che porta al primo piano. L'autorimessa è posta in zona periferica ai margini di una strada principale di Agugliano, non lontana dal centro storico. La zona è servita da mezzi pubblici che collegano con i centri vicini, le località principali e le località turistiche. I caselli autostradali sono posti entro 10 km.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 262, Sub. 10, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.369,09
Stima in base alle caratteristiche.
Il G. E. chiede di determinare il valore commerciale del bene alla data odierna per la vendita nell'ambito di una procedura di esecuzione immobiliare.
Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare.
Si presenta di seguito la stima, redatta in base alle caratteristiche, dati quantitativi, ubicazione economica ed ogni altro dato sopra riportato, ed in base alle informazioni assunte sui prezzi di mercato nel comune di Agugliano secondo i più esatti ed opportuni metodi di stima, tenendo conto degli elementi di rivalutazione o svalutazione, oneri e prezzi applicabili, previa indicazione dei valori unitari.
È calcolata in prima analisi la superficie commerciale equivalente ai sensi delle vigenti norme, DPR 138/98, Sistema Italiano di Misurazione (SIM). Calcolo della superficie commerciale. La superficie commerciale degli immobili è stata determinata come segue: -Superficie vani principali e accessori diretti calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali, calcolata dal disegno-rilievo eseguito;
-La superficie lorda considera muri esterni ed interni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati al 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm;



-Superficie omogeneizzata come da schema di calcolo precedente;
-Non sono computate superfici di canne fumarie esterne ed eventuali sottotetti non praticabili;
Sottotetti abitabili con altezza > 1,50 m 70%; Sottotetti utilizzabili con altezza < 1,50 m 35%.

Il valore commerciale dell'immobile viene di seguito determinato sulla base di indagini ed analisi di mercato. Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

1. Mediante valutazioni comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle agenzie immobiliari della zona;
2. Mediante l'utilizzo dei valori di mercato della Banca dati quotazioni immobiliari OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Agenzia delle Entrate;
3. Mediante l'utilizzo dei canoni di locazione per capitalizzazione del reddito.

Con l'utilizzo della prima metodologia, slegata dal parere dell'esperto, è stato possibile avere un parere e un confronto sul giudizio estimativo ed avallare o meno diversi aspetti. E' scaturito che nella zona il mercato è normale e vivace, perchè la zona è buona e interessante.

Con l'utilizzo della seconda metodologia invece, si è collegata la consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine eseguita non solo a livello locale, ma attuata da un modello statistico nazionale frutto dell'analisi dell'Agenzia delle Entrate.

Con l'utilizzo della terza metodologia è possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività, considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.

Il bene oggetto del pignoramento fa parte a giudizio dello scrivente, di più lotti di vendita.
I dettagli di calcolo dei tre procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti:

STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

Attraverso valutazioni elaborate dalle Agenzie Immobiliari di zona.

Secondo quanto sopra descritto, all'ubicazione, esposizione, alla relativa consistenza, all'epoca di ristrutturazione, allo stato di conservazione, di manutenzione, si procede alla valutazione dell'immobile utilizzando il metodo di stima sintetico che consiste nell'individuazione del valore attuale nella situazione di normalità, considerandone tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche rispetto ad altri simili, oggetto di recente compravendita nelle stesse zone o in zone che ad esse possano paragonarsi. Allo scopo di definire il valore di mercato degli immobili oggetto della presente perizia quindi, il presente metodo di stima si avvale della comparazione diretta con immobili simili. I principali fattori di distinzione considerati al fine della classificazione degli immobili di caratteristiche simili a quelli oggetto della presente perizia sono i seguenti: -La tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali e il grado di finitura; -La posizione nella zona, il tipo e la qualità del contesto circostante, le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile; -L'epoca di edificazione, lo stato di manutenzione e d'uso, le caratteristiche degli impianti tecnologici ad esso connessi; -La dotazione di pertinenze accessorie, tipologia ed uso; -L'esposizione, panoramicità, collegamenti, opere di urbanizzazione e servizi pubblici presenti. Come parametro tecnico, il mq di superficie equivalente lorda per fabbricati residenziali, siti nel comune di ubicazione del bene in oggetto, nel periodo temporale ristretto alle trattative di compravendita realizzate recentemente, cioè nell'ultimo anno disponibile, per tenere conto della realtà in cui è il mercato immobiliare nel comune in oggetto. L'analisi di mercato è stata eseguita mediante interrogazione delle agenzie che trattano il comune di AGUGLIANO. Non si allega documentazione scritta in quanto nessuna agenzia l'ha fornita e per rispetto della privacy. Sulla scorta di tutto quanto sopra, è stato possibile ricavare un intervallo di oscillazione del valore di mercato dei beni simili a quello da stimare. In seguito il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, è stato definito nell'ambito dell'intervallo di oscillazione, sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

Caratteristiche estrinseche del bene:

- L'immobile è ben collegato agli assi viari che servono la zona;
- L'immobile è comodamente accessibile sia con mezzi pubblici che privati;



-L'immobile è ubicato in zona servita da servizi pubblici quali elettricità, metano e linee telefoniche ecc...;

-L'immobile si trova in zona centrale e in particolare posizione commerciale.

Caratteristiche intrinseche del bene:

-L'immobile non è di metratura eccessiva e non è dotato di locali di servizio/pertinenza;

-L'immobile è ben esposto e si articola al piano terra su unico livello abitativo con affaccio su 1 lato.

Serve di passaggio al locale cantina.

-Il livello di finitura è discreto sia all'interno che all'esterno, e le condizioni di manutenzione sono sufficienti;

Alle agenzie consultate sono state sottoposte:

-Le foto del rilievo fotografico, interne ed esterne;

-Planimetria satellitare per individuare la zona in oggetto;

-Precisazioni sulle condizioni interne e sugli impianti presenti e loro qualità;

Tutte le agenzie hanno riferito che il mercato è vivace.

Risultati delle tre agenzie di zona:

Agenzia n° 1: €/mq 850,00 x 8,26 mq = 7.021,00,00

Agenzia n° 2: €/mq 800,00 x 8,26 mq = 6.608,00

Agenzia n° 3: €/mq 755,00 x 8,26 mq = 6.236,00

Dalle valutazioni delle tre agenzie interpellate è stata effettuata media aritmetica, per cui il VALORE DI MERCATO DEL BENE 2 = € 6.621,77

STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

Attraverso i valori unitari rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Seconda valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri disponibili suddetti, relativi al 1° semestre dell'anno 2023 accessibili tramite sito www.agenziaentrate.gov.it i cui valori sono desunti da atti di compravendita e stime interne. I valori unitari rilevati dall'OMI sono riferiti al mq di superficie utile lorda. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che i valori di mercato in €/m² per immobili con destinazione autorimessa ubicati in Agugliano, in zona Centrale-Capoluogo, Codice zona B1 a destinazione Residenziale, Tipologia Prevalente Abitazioni civili, in stato conservativo normale, oscilla tra un valore minimo di 870 €/mq ed un valore massimo di 1.250 €/mq in riferimento alla superficie utile lorda.

In base a quanto visto in luogo, prima descritto, tenuto conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare i valori unitari che seguono. Essendo BUONO il contesto di ubicazione e la posizione commerciale, DISCRETO lo stato di conservazione dell'immobile, essendo presenti tutti gli impianti usualmente necessari per la tipologia di immobile: idrico-sanitario, elettrico, telefonico e trattandosi di garage di piccola metratura, si ritiene congruo adottare come valore di riferimento quello minimo, senza diminuzione per tenere conto dello stato di conservazione, manutenzione e forma per cui: superficie commerciale mq 8,26 x 870,00 = € 7.186,20
VALORE DI MERCATO BENE 2 = € 7.186,20

STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE

Attraverso la capitalizzazione del reddito derivante dai canoni di locazione.

Terza e ultima valutazione dei beni pignorati, è stata eseguita sulla base delle redditività mensili, cioè i canoni di locazione, dei beni analoghi al bene esecutato capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività, utilizzando gli strumenti della matematica finanziaria. Non sono riuscito a recuperare i dati dalle agenzie immobiliari perchè attualmente non ci sono richieste. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dalla citata Agenzia delle Entrate, riferito alla superficie lorda dell'immobile, ho desunto i seguenti dati per la stima analitica: -Autorimesse in zona Residenziale minimo 2,40 €/m² x



mese - valore massimo $3,50 \text{ €/m}^2 \times \text{mese}$. Stante il livello dell'alloggio come descritto in precedenza; stante il grado di finitura e degli impianti oltre allo stato di conservazione e manutenzione descritti in precedenza, ritengo di poter utilizzare un valore medio diminuito del 20%.

Pertanto il valore di locazione ammonta a: $(2,50+3,50)/2 \times 20\% = 2,36 \text{ €/mq} \times \text{mese}$

CALCOLO SUPERFICIE LORDA

Descrizione

Piano T Superficie lorda mq Coefficiente correttivo % Sup. lorda Equivalente mq

autorimesse Sup. lorda P.T. mq 16,52

TOTALE SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA mq 16,52

$\text{mq } 2,36 \times 16,52 \text{ mq lordi} = 39,99 \text{ €/mese arrotondato a } 40,00 \text{ €/mese.}$

Con il metodo di stima "a reddito" si procede come di seguito specificato:

-Affitto annuo ricavabile dall'immobile $40,00 \times 12 = \text{€ } 480,00$

-Detrazioni per:

imposte e tasse (circa 21%) = $480,00 \times 21\% = \text{€ } - 100,80$

manutenzione, assicurazione (circa 3%) = $\text{€ } 480,00 \times 3\% = \text{€ } - 14,40$

quota sfitti, inesigibilità, perpetuità (circa 3%) = $480,00 \times 3\% = \text{€ } - 14,40$

amministrazione (circa 4%) = $\text{€ } 480,00 \times 4\% = \text{€ } - 19,20$

Totale detrazioni € - 148,80

-rendita netta annua $480,00 - 148,80 = \text{€ } 331,20$

Valore di stima a reddito con capitalizzazione al tasso del 3,50%

$\text{€ } 331,20 : 3,50 \times 100 = \text{€ } 9.462,86$

VALORE DI CAPITALIZZAZIONE BENE 2 = € 9.462,86

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE NORMALE DELL'IMMOBILE BENE 2

Riepilogando i tre risultati di diversi e distinti criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori vicini tra loro, si hanno:

-Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari: € 6.621,77

-Valore risultante dalla stima sintetica per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare: € 7.186,20

-Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso la capitalizzazione del reddito derivante dai canoni di locazione: € 9.462,86

Il più probabile valore di mercato deriva dalla media delle tre valutazioni sopra espresse:

$V_m = (6.621,77 + 7.186,20 + 9.462,86) / 3 = \text{€ } 7.756,94$

Considerando che il valore di mercato sopra stimato è stato calcolato in regime di "libero mercato" e tenuto conto che invece si tratta di un immobile oggetto di esecuzione immobiliare, per l'immediatezza della vendita giudiziaria allo stesso viene attribuito un deprezzamento del 5 %.

Fatte le considerazioni di cui sopra, il valore dell'intero immobile oggetto della perizia di stima risulta essere:

-Valore stimato = € 7.756,20 -Deprezzamento del 5 % = € - 387,81

-Oneri per regolarizzazione, cancellazione Ipoteche, al momento della vendita $294,00 + 35,00 \times 4 = \text{€ } - 434,00$

Sommano: Valutazione complessiva immobile BENE 2, Garage posto al piano T € 7.369,09

Per cui:

VALORE LOTTO 2 = € 7.369,09



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Agugliano (AN) - Via Alcide De Gasperi n° 59, piano T	8,26 mq	892,14 €/mq	€ 7.369,09	100,00%	€ 7.369,09
				Valore di stima:	€ 7.369,09

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Agugliano (AN) - Via Antonio Vico n° 1, piano T

Il negozio è ubicato in Agugliano in via Antonio Vico n° 1 e fa parte di una struttura in cui sono dislocati dei laboratori artigianali, un appartamento, un ufficio e un garage. È censito all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali al Fg. 16 Part. 262 Sub. 12 Cat. C/6 piano T, classe 1 consistenza mq 61, superficie catastale totale mq 68, rendita € 838,00. Il negozio è conforme alle concessioni, ai permessi e ai condoni rilasciati nel tempo ad eccezione di un controsoffitto che non risulta costruito. Vi si accede da una corte comune utilizzata a parcheggio (intestata catastalmente ad altra ditta). L'unità è formata da un unico vano di forma regolare, rifinito con tinteggiatura su intonaco civile. Le finiture sono discrete ma con pavimenti in marmettoni mal conservati. Gli infissi sono essenzialmente due: portone di accesso in alluminio con vetrate in vetrocamera antisfondamento e porta interna in legno tamburato, entrambi in buone condizioni e l'accesso è coperto da una pensilina. La finitura esterna della porzione di facciata è in intonaco tinteggiato. Gli impianti sono fondamentalmente elettrico e idrico-sanitario, manca quello termico e sono realizzati a norma fuori-traccia. Non è presente un bagno di servizio. L'unità commerciale è posta in zona periferica ai margini di una strada principale di Agugliano, non lontana dal centro storico. La zona è servita da mezzi pubblici che collegano con i centri vicini, le località principali e le località turistiche. I caselli autostradali sono posti entro 10 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 262, Sub. 12, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 42.034,97

Stima in base alle caratteristiche. Il G. E. chiede di determinare il valore commerciale del bene alla data odierna per la vendita nell'ambito di una procedura di esecuzione immobiliare.

Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare.

Si presenta di seguito la stima, redatta in base alle caratteristiche, dati quantitativi, ubicazione economica ed ogni altro dato sopra riportato, ed in base alle informazioni assunte sui prezzi di mercato nel comune di Agugliano secondo i più esatti ed opportuni metodi di stima, tenendo conto degli elementi di rivalutazione o svalutazione, oneri e prezzi applicabili, previa indicazione dei valori unitari.

È calcolata in prima analisi la superficie commerciale equivalente ai sensi delle vigenti norme, DPR 138/98, Sistema Italiano di Misurazione (SIM). Calcolo della superficie commerciale. La superficie commerciale degli immobili è stata determinata come segue: -Superficie vani principali e accessori diretti calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali, calcolata dal disegno-rilievo eseguito;

-La superficie lorda considera muri esterni ed interni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati al 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm;

-Superficie omogeneizzata come da schema di calcolo precedente;

-Non sono computate superfici di canne fumarie esterne ed eventuali sottotetti non praticabili; Sottotetti abitabili con altezza > 1,50 m 70%; Sottotetti utilizzabili con altezza < 1,50 m 35%.

Il valore commerciale dell'immobile viene di seguito determinato sulla base di indagini ed analisi di



mercato. Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

1. Mediante valutazioni comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle agenzie immobiliari della zona;
2. Mediante l'utilizzo dei valori di mercato della Banca dati quotazioni immobiliari OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Agenzia delle Entrate;
3. Mediante l'utilizzo dei canoni di locazione per capitalizzazione del reddito.

Con l'utilizzo della prima metodologia, slegata dal parere dell'esperto, è stato possibile avere un parere e un confronto sul giudizio estimativo ed avallare o meno diversi aspetti. E' scaturito che nella zona il mercato è normale e vivace, perchè la zona è buona e interessante.

Con l'utilizzo della seconda metodologia invece, si è collegata la consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine eseguita non solo a livello locale, ma attuata da un modello statistico nazionale frutto dell'analisi dell'Agenzia delle Entrate.

Con l'utilizzo della terza metodologia è possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività, considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.

Il bene oggetto del pignoramento fa parte a giudizio dello scrivente, di più lotti di vendita.

I dettagli di calcolo dei tre procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti:

STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

Attraverso valutazioni elaborate dalle Agenzie Immobiliari di zona.

Secondo quanto sopra descritto, all'ubicazione, esposizione, alla relativa consistenza, all'epoca di ristrutturazione, allo stato di conservazione, di manutenzione, si procede alla valutazione dell'immobile utilizzando il metodo di stima sintetico che consiste nell'individuazione del valore attuale nella situazione di normalità, considerandone tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche rispetto ad altri simili, oggetto di recente compravendita nelle stesse zone o in zone che ad esse possano paragonarsi. Allo scopo di definire il valore di mercato degli immobili oggetto della presente perizia quindi, il presente metodo di stima si avvale della comparazione diretta con immobili simili. I principali fattori di distinzione considerati al fine della classificazione degli immobili di caratteristiche simili a quelli oggetto della presente perizia sono i seguenti: -La tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali e il grado di finitura; -La posizione nella zona, il tipo e la qualità del contesto circostante, le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile; -L'epoca di edificazione, lo stato di manutenzione e d'uso, le caratteristiche degli impianti tecnologici ad esso connessi; -La dotazione di pertinenze accessorie, tipologia ed uso; -L'esposizione, panoramicità, collegamenti, opere di urbanizzazione e servizi pubblici presenti. Come parametro tecnico, il mq di superficie equivalente lorda per fabbricati commerciali, siti nel comune di ubicazione del bene in oggetto, nel periodo temporale ristretto alle trattative di compravendita realizzate recentemente, cioè nell'ultimo anno disponibile, per tenere conto della realtà in cui è il mercato immobiliare nel comune in oggetto. L'analisi di mercato è stata eseguita mediante interrogazione delle agenzie che trattano il comune di AGUGLIANO. Non si allega documentazione scritta in quanto nessuna agenzia l'ha fornita e per rispetto della privacy. Sulla scorta di tutto quanto sopra, è stato possibile ricavare un intervallo di oscillazione del valore di mercato dei beni simili a quello da stimare. In seguito il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, è stato definito nell'ambito dell'intervallo di oscillazione, sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

Caratteristiche estrinseche del bene:

- L'immobile è ben collegato agli assi viari che servono la zona;
- L'immobile è comodamente accessibile sia con mezzi pubblici che privati;
- L'immobile è ubicato in zona servita da servizi pubblici quali elettricità, metano e linee telefoniche ecc...;
- L'immobile si trova in zona centrale e in particolare posizione commerciale.

Caratteristiche intrinseche del bene:



- L'immobile è di modesta metratura ma non è dotato di locali di servizio/pertinenza;
- L'immobile è ben esposto e si articola al piano terreno su unico livello commerciale con affaccio unico con discreta panoramicità ma non ha servizi igienici;
- Il livello di finitura è discreto sia all'interno che all'esterno, e le condizioni di manutenzione sono sufficienti;

Alle agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo fotografico, interne ed esterne;
- Planimetria satellitare per individuare la zona in oggetto;
- Precisazioni sulle condizioni interne e sugli impianti presenti e loro qualità;

Tutte le agenzie hanno riferito che il mercato è vivace.

Risultati delle tre agenzie di zona:

Agenzia n° 1: €/mq 470,00 x 69,44 mq = 32.636,80

Agenzia n° 2: €/mq 500,00 x 69,44 mq = 34.720,00

Agenzia n° 3: €/mq 550,00 x 69,44 mq = 38.192,00

Dalle valutazioni delle tre agenzie interpellate è stata effettuata media aritmetica, per cui il VALORE DI MERCATO DEL BENE 3 = € 35.182,93

STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

Attraverso i valori unitari rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Seconda valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri disponibili suddetti, relativi al 1° semestre dell'anno 2023 accessibili tramite sito www.agenziaentrate.gov.it i cui valori sono desunti da atti di compravendita e stime interne. I valori unitari rilevati dall'OMI sono riferiti al mq di superficie utile lorda. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che i valori di mercato in €/m² per immobili con destinazione commerciale ubicati in Agugliano, in zona Centrale-Capoluogo, Codice zona B1 a destinazione Residenziale, Tipologia Prevalente Abitazioni civili, in stato conservativo normale, oscilla tra un valore minimo di 470 €/mq ed un valore massimo di 710 €/mq in riferimento alla superficie utile lorda.

In base a quanto visto in luogo, prima descritto, tenuto conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare i valori unitari che seguono. Essendo BUONO il contesto di ubicazione e la posizione commerciale, DISCRETO lo stato di conservazione dell'immobile, essendo presenti tutti gli impianti usualmente necessari per la tipologia di immobile: idrico-sanitario, elettrico, citofonico, telefonico e trattandosi di negozio di modeste dimensioni, si ritiene congruo adottare come valore di riferimento quello medio, senza diminuzione per tenere conto dello stato di conservazione, manutenzione e forma per cui: superficie commerciale mq 69,44 x 590,00 = € 40.969,60

VALORE DI MERCATO BENE 3 = € 40.969,60

STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE

Attraverso la capitalizzazione del reddito derivante dai canoni di locazione.

Terza e ultima valutazione dei beni pignorati, è stata eseguita sulla base delle redditività mensili, cioè i canoni di locazione, dei beni analoghi al bene esecutato capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività, utilizzando gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dalla citata Agenzia delle Entrate, riferito alla superficie lorda dell'immobile, ho desunto i seguenti dati per la stima analitica: -Negozi in zona Residenziale minimo 3,60 €/m² x mese - valore massimo 5,20 €/m² x mese. Stante il livello del negozio come descritto in precedenza; stante il grado di finitura e degli impianti oltre allo stato di conservazione e manutenzione descritti in precedenza, ritengo di poter utilizzare un valore medio diminuito del 20%.



Pertanto il valore di locazione ammonta a: $(3,60+5,20)/2 \times -20\% = 3,52 \text{ €/mq} \times \text{mese}$
CALCOLO SUPERFICIE LORDA

Descrizione

Piano Superficie lorda mq Coefficiente correttivo % Sup. lorda Equivalente mq

Negozi Sup. lorda P.T e 1° mq $69,44 \times 100\% = 69,44$

TOTALE SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA mq 69,44

mq $3,52 \times 69,44 \text{ mq lordi} = 244,52 \text{ €/mese arrotondato a } 245,00 \text{ €/mese.}$

Con il metodo di stima "a reddito" si procede come di seguito specificato:

-Affitto annuo ricavabile dall'immobile $245,00 \times 12 = \text{€ } 2.940,00$

L'IMPORTO CHE NE SCATURISCE RISULTA IN LINEA CON LA RATA DEL CONTRATTO D'AFFITTO CHE E' IN ESSERE E CHE COMPRENDE IL LOCALE MAGAZZINO POSTO A FIANCO CHE VIENE RAPPORATA ALLA RENDITA CATASTALE ED ALLA SUPERFICIE.

-Detrazioni per:

imposte e tasse (circa 21%) = $2.940,00 \times 21\% = \text{€ } - 617,40$

manutenzione, assicurazione (circa 3%) = $\text{€ } 2.940,00 \times 3\% = \text{€ } - 88,20$

quota sfitti, inesigibilità, perpetuità (circa 3%) = $2.940,00 \times 3\% = \text{€ } - 88,20$

amministrazione (circa 4%) = $\text{€ } 2.940,00 \times 4\% = \text{€ } - 117,60$

Totale detrazioni € - 911,40

-rendita netta annua $2.940,00 - 911,40 = \text{€ } 2.028,60$

Valore di stima a reddito con capitalizzazione al tasso del 3,50%

$\text{€ } 2.028,60 : 3,50 \times 100 = \text{€ } 57.960,00$

VALORE DI CAPITALIZZAZIONE BENE 3 = € 57.960,00

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE NORMALE DELL'IMMOBILE BENE 3

Riepilogando i tre risultati di diversi e distinti criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori vicini tra loro, si hanno:

-Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari: € 35.182,93

-Valore risultante dalla stima sintetica per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare: € 40.969,60

-Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso la capitalizzazione del reddito derivante dai canoni di locazione: € 57.960,00

Il più probabile valore di mercato deriva dalla media delle tre valutazioni sopra espresse:

$V_m = (35.182,93+40.969,60+57.960,00)/3 = \text{€ } 44.704,18$

Considerando che il valore di mercato sopra stimato è stato calcolato in regime di "libero mercato" e tenuto conto che invece si tratta di un immobile oggetto di esecuzione immobiliare, per l'immediatezza della vendita giudiziaria allo stesso viene attribuito un deprezzamento del 5 %.

Fatte le considerazioni di cui sopra, il valore dell'intero immobile oggetto della perizia di stima risulta essere:

-Valore stimato = € 44.704,18 -Deprezzamento del 5 % = € - 2.235,21

-Oneri per regolarizzazione, cancellazione Ipoteche, al momento della vendita $294,00+35,00 \times 4 = \text{€ } - 434,00$

Sommano: Valutazione complessiva immobile BENE 3, Negozi posto al piano T € 42.034,97



Per cui:

VALORE LOTTO 3 = € 42.034,97

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Negozio Agugliano (AN) - Via Antonio Vico n° 1, piano T	69,44 mq	605,34 €/mq	€ 42.034,97	100,00%	€ 42.034,97
				Valore di stima:	€ 42.034,97

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Agugliano (AN) - Via Antonio Vico n° 1, piano T

Il laboratorio-magazzino è ubicato in Agugliano in via Antonio Vico n° 1 e fa parte di una struttura in cui sono dislocati un negozio, dei laboratori artigianali, un ufficio, un'abitazione e un garage. È censito all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali al Fg. 16 Part. 262 Sub. 13 Cat. D/1. Vi si accede da una corte comune prospettante l'unico accesso. La struttura ha un solo piano ed è suddivisa in tre locali più quelli di servizio. L'unità è conforme alle concessioni, ai permessi e ai condoni rilasciati nel tempo. Anche gli impianti sono a norma, manca però dell'impianto termico e per la produzione di acqua calda sanitaria anche se sono presenti canalizzazioni e riscaldatori dismessi. Le finiture sono discrete ma con pavimenti in marmettoni in alcuni punti degradati. La struttura è in C.a. tamponata con muratura piena intonacata e tinteggiata; il solaio di copertura è prefabbricato con travi curve, tiranti metallici e tavelloni coperto da coppi in tegole marsigliesi. Sono evidenti segni di infiltrazioni di acqua meteorica e lesioni dovute a cedimenti fondativi. Gli infissi sono metallici con vetrate semplici e lucernari sulla copertura. La finitura delle pareti esterne è in intonaco tinteggiato. Il laboratorio-magazzino è posto in zona periferica ai margini di una strada principale di Agugliano, non lontana dal centro storico. La zona è servita da mezzi pubblici che collegano con i centri vicini, le località principali e le località turistiche. I caselli autostradali sono posti entro 10 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 262, Sub. 13, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 103.529,70

Stima in base alle caratteristiche. Il G. E. chiede di determinare il valore commerciale del bene alla data odierna per la vendita nell'ambito di una procedura di esecuzione immobiliare.

Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare.

Si presenta di seguito la stima, redatta in base alle caratteristiche, dati quantitativi, ubicazione economica ed ogni altro dato sopra riportato, ed in base alle informazioni assunte sui prezzi di mercato nel comune di Agugliano secondo i più esatti ed opportuni metodi di stima, tenendo conto degli elementi di rivalutazione o svalutazione, oneri e prezzi applicabili, previa indicazione dei valori unitari.

È calcolata in prima analisi la superficie commerciale equivalente ai sensi delle vigenti norme, DPR 138/98, Sistema Italiano di Misurazione (SIM). Calcolo della superficie commerciale. La superficie commerciale degli immobili è stata determinata come segue: -Superficie vani principali e accessori diretti calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali, calcolata dal disegno-rilievo eseguito;

-La superficie lorda considera muri esterni ed interni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati al 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm;



-Superficie omogeneizzata come da schema di calcolo precedente;
-Non sono computate superfici di canne fumarie esterne ed eventuali sottotetti non praticabili; Sottotetti abitabili con altezza > 1,50 m 70%; Sottotetti utilizzabili con altezza < 1,50 m 35%.

Il valore commerciale dell'immobile viene di seguito determinato sulla base di indagini ed analisi di mercato. Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

1. Mediante valutazioni comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle agenzie immobiliari della zona;
2. Mediante l'utilizzo dei valori di mercato della Banca dati quotazioni immobiliari OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Agenzia delle Entrate;
3. Mediante l'utilizzo dei canoni di locazione per capitalizzazione del reddito.

Con l'utilizzo della prima metodologia, slegata dal parere dell'esperto, è stato possibile avere un parere e un confronto sul giudizio estimativo ed avallare o meno diversi aspetti. E' scaturito che nella zona il mercato è normale e vivace, perchè la zona è buona e interessante.

Con l'utilizzo della seconda metodologia invece, si è collegata la consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine eseguita non solo a livello locale, ma attuata da un modello statistico nazionale frutto dell'analisi dell'Agenzia delle Entrate.

Con l'utilizzo della terza metodologia è possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività, considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.

Il bene oggetto del pignoramento fa parte a giudizio dello scrivente, di più lotti di vendita. I dettagli di calcolo dei tre procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti:

STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

Attraverso valutazioni elaborate dalle Agenzie Immobiliari di zona.

Secondo quanto sopra descritto, all'ubicazione, esposizione, alla relativa consistenza, all'epoca di ristrutturazione, allo stato di conservazione, di manutenzione, si procede alla valutazione dell'immobile utilizzando il metodo di stima sintetico che consiste nell'individuazione del valore attuale nella situazione di normalità, considerandone tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche rispetto ad altri simili, oggetto di recente compravendita nelle stesse zone o in zone che ad esse possano paragonarsi. Allo scopo di definire il valore di mercato degli immobili oggetto della presente perizia quindi, il presente metodo di stima si avvale della comparazione diretta con immobili simili. I principali fattori di distinzione considerati al fine della classificazione degli immobili di caratteristiche simili a quelli oggetto della presente perizia sono i seguenti: -La tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali e il grado di finitura; -La posizione nella zona, il tipo e la qualità del contesto circostante, le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile; -L'epoca di edificazione, lo stato di manutenzione e d'uso, le caratteristiche degli impianti tecnologici ad esso connessi; -La dotazione di pertinenze accessorie, tipologia ed uso; -L'esposizione, panoramicità, collegamenti, opere di urbanizzazione e servizi pubblici presenti. Come parametro tecnico, il mq di superficie equivalente lorda per fabbricati destinati ad Opifici e Magazzini, siti nel comune di ubicazione del bene in oggetto, nel periodo temporale ristretto alle trattative di compravendita realizzate recentemente, cioè nell'ultimo anno disponibile, per tenere conto della realtà in cui è il mercato immobiliare nel comune in oggetto. L'analisi di mercato è stata eseguita mediante interrogazione delle agenzie che trattano il comune di AGUGLIANO. Non si allega documentazione scritta in quanto nessuna agenzia l'ha fornita e per rispetto della privacy. Sulla scorta di tutto quanto sopra, è stato possibile ricavare un intervallo di oscillazione del valore di mercato dei beni simili a quello da stimare. In seguito il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, è stato definito nell'ambito dell'intervallo di oscillazione, sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

Caratteristiche estrinseche del bene:

- L'immobile è ben collegato agli assi viari che servono la zona;
- L'immobile è comodamente accessibile sia con mezzi pubblici che privati;



-L'immobile è ubicato in zona servita da servizi pubblici quali elettricità, metano e linee telefoniche ecc...;

-L'immobile si trova in zona centrale e in particolare posizione commerciale.

Caratteristiche intrinseche del bene:

-L'immobile è di modesta metratura ed è dotato di locali di servizio/pertinenza;

-L'immobile è ben esposto e si articola al piano terreno su unico livello commerciale con affaccio unico con discreta panoramicità ed ha servizi igienici;

-Il livello di finitura è discreto sia all'interno che all'esterno, e le condizioni di manutenzione non sono sufficienti;

Alle agenzie consultate sono state sottoposte:

-Le foto del rilievo fotografico, interne ed esterne;

-Planimetria satellitare per individuare la zona in oggetto;

-Precisazioni sulle condizioni interne e sugli impianti presenti e loro qualità;

Tutte le agenzie hanno riferito che il mercato è vivace.

Risultati delle tre agenzie di zona:

Agenzia n° 1: €/mq 420,00 x 271,98 mq = 114.231,60

Agenzia n° 2: €/mq 430,00 x 271,98 mq = 116.951,40

Agenzia n° 3: €/mq 450,00 x 271,98 mq = 122.391,00

Dalle valutazioni delle tre agenzie interpellate è stata effettuata media aritmetica, per cui il

VALORE DI MERCATO DEL BENE 4 = € 117.858,00

STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

Attraverso i valori unitari rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Seconda valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri disponibili suddetti, relativi al 1° semestre dell'anno 2023 accessibili tramite sito www.agenziaentrate.gov.it i cui valori sono desunti da atti di compravendita e stime interne. I valori unitari rilevati dall'OMI sono riferiti al mq di superficie utile lorda. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che i valori di mercato in €/m² per immobili con destinazione Magazzino ubicati in Agugliano, in zona Centrale-Capoluogo, Codice zona B1 a destinazione Residenziale, Tipologia Prevalente Abitazioni civili, in stato conservativo normale, oscilla tra un valore minimo di 225 €/mq ed un valore massimo di 380 €/mq in riferimento alla superficie utile lorda.

Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che i valori di mercato in €/m² per immobili con destinazione Laboratorio-opificio, ubicati in Agugliano, in zona Centrale-Capoluogo, Codice zona B1 a destinazione Residenziale, Tipologia Prevalente Abitazioni civili, in stato conservativo normale, oscilla tra un valore minimo di 435 €/mq ed un valore massimo di 640 €/mq in riferimento alla superficie utile lorda.

In base a quanto visto in luogo, prima descritto, tenuto conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare i valori unitari che seguono. Essendo BUONO il contesto di ubicazione e la posizione commerciale, SUFFICIENTE lo stato di conservazione dell'immobile, essendo presenti tutti gli impianti usualmente necessari per la tipologia di immobile: idrico-sanitario, elettrico, citofonico, telefonico e trattandosi di Opificio-Magazzino di modeste dimensioni, si ritiene congruo adottare come valore di riferimento quello medio mediato fra le due categorie, con diminuzione del 10% per tenere conto dello stato di conservazione, manutenzione e forma per cui: superficie commerciale mq 271,98 x 420,00 - 10% = € 102.808,44

VALORE DI MERCATO BENE 4 = € 102.808,44

STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE



Attraverso la capitalizzazione del reddito derivante dai canoni di locazione.

Terza e ultima valutazione dei beni pignorati, è stata eseguita sulla base delle redditività mensili, cioè i canoni di locazione, dei beni analoghi al bene esecutato capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività, utilizzando gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dalla citata Agenzia delle Entrate, riferito alla superficie lorda dell'immobile, ho desunto i seguenti dati per la stima analitica: -Magazzini in zona Residenziale minimo 1.40 €/m² x mese - valore massimo 2,00 €/m² x mese. Il valore Opificio non viene tenuto in conto. Stante il livello del Magazzino come descritto in precedenza; stante il grado di finitura e degli impianti oltre allo stato di conservazione e manutenzione descritti in precedenza, ritengo di poter utilizzare un valore medio.

Pertanto il valore di locazione ammonta a: $(1.40+2,00)/2 = 1,70$ €/mq x mese

CALCOLO SUPERFICIE LORDA

Descrizione

Piano Superficie lorda mq Coefficiente correttivo % Sup. lorda Equivalente mq

Magazzino Sup. lorda P.T. mq 271,98 x 100% = 271,98

TOTALE SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA mq 271,98

mq 1,70 x 271,98 mq lordi = 462,36 €/mese, valore vicino a quello dell'affitto in corso, che è pari a 455,00 €/mese.

Questo calcolo funge da verifica e si prende in considerazione il valore dell'affitto in essere che però comprende anche il locale negozio a fianco, in rapporto alla rendita catastale ed alla superficie.

Con il metodo di stima "a reddito" si procede come di seguito specificato:

-Affitto annuo ricavabile dall'immobile 455,00 x 12 = € 5.460,00

-Detrazioni per:

imposte e tasse (circa 21%) = 5.460,00 x 21% = € - 1.146,60

manutenzione, assicurazione (circa 3%) = € 5.460,00 x 3% = € - 163,80

quota sfitti, inesigibilità, perpetuità (circa 3%) = 5.460,00 x 3% = € - 163,80

amministrazione (circa 4%) = € 5.460,00 x 4% = € - 218,40

Totale detrazioni € - 1.692,60

-rendita netta annua 5.460,00 - 1.692,60 = € 3.767,40

Valore di stima a reddito con capitalizzazione al tasso del 3,50%

€ 3.767,40 : 3,50 x 100 = € 107.640,00

VALORE DI CAPITALIZZAZIONE BENE 4 = € 107.640,00

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE NORMALE DELL'IMMOBILE BENE 4

Riepilogando i tre risultati di diversi e distinti criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori vicini tra loro, si hanno:

-Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari: € 117.858,00

-Valore risultante dalla stima sintetica per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare: € 102.808,44

-Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso la capitalizzazione del reddito derivante dai canoni di locazione: € 107.640,00

Il più probabile valore di mercato deriva dalla media delle tre valutazioni sopra espresse:

$V_m = (117.858,00+102.808,44+107.640,00)/3 = € 109.435,48$

Considerando che il valore di mercato sopra stimato è stato calcolato in regime di "libero mercato" e tenuto conto che invece si tratta di un immobile oggetto di esecuzione immobiliare, per l'immediatezza



della vendita giudiziaria allo stesso viene attribuito un deprezzamento del 5 %.

Fatte le considerazioni di cui sopra, il valore dell'intero immobile oggetto della perizia di stima risulta essere:

-Valore stimato = € 109.435,48 -Deprezzamento del 5 % = € - 5.471,77

-Oneri per regolarizzazione, cancellazione Ipoteche, al momento della vendita 294,00+35,00x4 = € - 434,00

Sommano: Valutazione complessiva immobile BENE 4, Laboratorio-Magazzino posto al piano T € 103.529,70

Per cui:

VALORE LOTTO 4 = € 103.529,70

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Magazzino Agugliano (AN) - Via Antonio Vico n° 1, piano T	271,98 mq	380,65 €/mq	€ 103.529,70	100,00%	€ 103.529,70
				Valore di stima:	€ 103.529,70

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Laboratorio ubicato a Agugliano (AN) - Via Antonio Vico n° 3, piano T

Il laboratorio è ubicato in Agugliano in via Antonio Vico n° 3 e fa parte di una struttura in cui sono dislocati un negozio, dei laboratori artigianali, un ufficio, un'abitazione e un garage. È censito all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali al Fg. 16 Part. 262 Sub. 2 Cat. D/1. Vi si accede da una corte comune prospettante l'accesso principale; un altro accesso è sulla corte comune laterale, parte della quale è stata coperta con una struttura abusiva in legno e teli impermeabili. La struttura è a un solo piano con un unico ampio locale servito da tre locali di servizio, in parte soppalcati. L'unità è conforme alle concessioni, ai permessi rilasciati nel tempo. Anche gli impianti sono a norma, manca però dell'impianto termico e per la produzione di acqua calda sanitaria anche se sono presenti canalizzazioni e riscaldatori dismessi. Le finiture sono discrete ma con pavimenti in gres rosso in cattive condizioni. La struttura è in C.a. tamponata con muratura piena intonacata e tinteggiata; il solaio di copertura è fatto con travi precomprese a vista che reggono il solaio in laterocemento formato con tavelloni che nella parte superiore forma in gran parte la terrazza dell'appartamento del primo piano. La finitura delle pareti esterne è in intonaco tinteggiato. Sono evidenti diverse lesioni dovute a cedimenti fondativi sia sulle pareti perimetrali che sulla pavimentazione. Sono presenti anche zone con infiltrazioni di acqua meteorica. Gli infissi sono metallici con vetratura semplice di vecchia tipologia, sono numerosi ed anche se la parete principale è rivolta a nord favoriscono l'illuminazione naturale del locale che comunque ha tre lati aperti all'illuminazione e aerazione naturale. Il laboratorio è posto in zona periferica ai margini di una strada principale di Agugliano, non lontana dal centro storico. La zona è servita da mezzi pubblici che collegano con i centri vicini, le località principali e le località turistiche. I caselli autostradali sono posti entro 10 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 262, Sub. 2, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 96.009,28



Stima in base alle caratteristiche. Il G. E. chiede di determinare il valore commerciale del bene alla data odierna per la vendita nell'ambito di una procedura di esecuzione immobiliare.

Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare.

Si presenta di seguito la stima, redatta in base alle caratteristiche, dati quantitativi, ubicazione economica ed ogni altro dato sopra riportato, ed in base alle informazioni assunte sui prezzi di mercato nel comune di Agugliano secondo i più esatti ed opportuni metodi di stima, tenendo conto degli elementi di rivalutazione o svalutazione, oneri e prezzi applicabili, previa indicazione dei valori unitari.

È calcolata in prima analisi la superficie commerciale equivalente ai sensi delle vigenti norme, DPR 138/98, Sistema Italiano di Misurazione (SIM). Calcolo della superficie commerciale. La superficie commerciale degli immobili è stata determinata come segue: -Superficie vani principali e accessori diretti calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali, calcolata dal disegno-rilievo eseguito;

-La superficie lorda considera muri esterni ed interni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati al 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm;

-Superficie omogeneizzata come da schema di calcolo precedente;

-Non sono computate superfici di canne fumarie esterne ed eventuali sottotetti non praticabili; Sottotetti abitabili con altezza > 1,50 m 70%; Sottotetti utilizzabili con altezza < 1,50 m 35%.

Il valore commerciale dell'immobile viene di seguito determinato sulla base di indagini ed analisi di mercato. Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

1. Mediante valutazioni comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle agenzie immobiliari della zona;

2. Mediante l'utilizzo dei valori di mercato della Banca dati quotazioni immobiliari OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Agenzia delle Entrate;

3. Mediante l'utilizzo dei canoni di locazione per capitalizzazione del reddito.

Con l'utilizzo della prima metodologia, slegata dal parere dell'esperto, è stato possibile avere un parere e un confronto sul giudizio estimativo ed avallare o meno diversi aspetti. E' scaturito che nella zona il mercato è normale e vivace, perchè la zona è buona e interessante.

Con l'utilizzo della seconda metodologia invece, si è collegata la consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine eseguita non solo a livello locale, ma attuata da un modello statistico nazionale frutto dell'analisi dell'Agenzia delle Entrate.

Con l'utilizzo della terza metodologia è possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività, considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.

Il bene oggetto del pignoramento fa parte a giudizio dello scrivente, di più lotti di vendita.

I dettagli di calcolo dei tre procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti:

STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

Attraverso valutazioni elaborate dalle Agenzie Immobiliari di zona.

Secondo quanto sopra descritto, all'ubicazione, esposizione, alla relativa consistenza, all'epoca di ristrutturazione, allo stato di conservazione, di manutenzione, si procede alla valutazione dell'immobile utilizzando il metodo di stima sintetico che consiste nell'individuazione del valore attuale nella situazione di normalità, considerandone tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche rispetto ad altri simili, oggetto di recente compravendita nelle stesse zone o in zone che ad esse possano paragonarsi. Allo scopo di definire il valore di mercato degli immobili oggetto della presente perizia quindi, il presente metodo di stima si avvale della comparazione diretta con immobili simili. I principali fattori di distinzione considerati al fine della classificazione degli immobili di caratteristiche simili a quelli oggetto della presente perizia sono i seguenti: -La tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali e il grado di finitura; -La posizione nella zona, il tipo e la qualità del contesto circostante, le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile; -L'epoca di edificazione, lo stato di manutenzione e d'uso, le caratteristiche degli impianti tecnologici ad esso connessi; -La dotazione di



pertinenze accessorie, tipologia ed uso; -L'esposizione, panoramicità, collegamenti, opere di urbanizzazione e servizi pubblici presenti. Come parametro tecnico, il mq di superficie equivalente lorda per fabbricati destinati ad Opifici, siti nel comune di ubicazione del bene in oggetto, nel periodo temporale ristretto alle trattative di compravendita realizzate recentemente, cioè nell'ultimo anno disponibile, per tenere conto della realtà in cui è il mercato immobiliare nel comune in oggetto. L'analisi di mercato è stata eseguita mediante interrogazione delle agenzie che trattano il comune di AGUGLIANO. Non si allega documentazione scritta in quanto nessuna agenzia l'ha fornita e per rispetto della privacy. Sulla scorta di tutto quanto sopra, è stato possibile ricavare un intervallo di oscillazione del valore di mercato dei beni simili a quello da stimare. In seguito il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, è stato definito nell'ambito dell'intervallo di oscillazione, sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

Caratteristiche estrinseche del bene:

- L'immobile è ben collegato agli assi viari che servono la zona;
- L'immobile è comodamente accessibile sia con mezzi pubblici che privati;
- L'immobile è ubicato in zona servita da servizi pubblici quali elettricità, metano e linee telefoniche ecc...;
- L'immobile si trova in zona centrale e in particolare posizione commerciale.

Caratteristiche intrinseche del bene:

- L'immobile è di modesta metratura ed è dotato di locali di servizio/pertinenza;
- L'immobile è ben esposto e si articola al piano terreno su unico livello commerciale con affaccio su tre lati con discreta panoramicità ed ha servizi igienici;
- Il livello di finitura è discreto sia all'interno che all'esterno, e le condizioni di manutenzione sono sufficienti ad eccezione delle zone che presentano infiltrazioni di acque meteoriche e delle parti lesionate da movimenti fondativi che necessitano di verifica geotecnica e di consolidamento e ristrutturazione;

Alle agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo fotografico, interne ed esterne;
- Planimetria satellitare per individuare la zona in oggetto;
- Precisazioni sulle condizioni interne e sugli impianti presenti e loro qualità;

Tutte le agenzie hanno riferito che il mercato è vivace.

Risultati delle tre agenzie di zona:

Agenzia n° 1: €/mq 370,00 x 259,84 mq = 96.140,80

Agenzia n° 2: €/mq 380,00 x 259,84 mq = 98.729,20

Agenzia n° 3: €/mq 390,00 x 259,84 mq = 101.337,60

Dalle valutazioni delle tre agenzie interpellate è stata effettuata media aritmetica, per cui il VALORE DI MERCATO DEL BENE 5 = € 98.738,93

STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

Attraverso i valori unitari rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Seconda valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri disponibili suddetti, relativi al 1° semestre dell'anno 2023 accessibili tramite sito www.agenziaentrate.gov.it i cui valori sono desunti da atti di compravendita e stime interne. I valori unitari rilevati dall'OMI sono riferiti al mq di superficie utile lorda.

Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che i valori di mercato in €/m² per immobili con destinazione Laboratorio-opificio, ubicati in Agugliano, in zona Centrale-Capoluogo, Codice zona B1 a destinazione Residenziale, Tipologia Prevalente Abitazioni civili, in stato conservativo normale, oscilla tra un valore minimo di 435 €/mq ed un valore massimo di 640 €/mq in riferimento alla superficie utile lorda.

In base a quanto visto in luogo, prima descritto, tenuto conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di



diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare i valori unitari che seguono. Essendo BUONO il contesto di ubicazione e la posizione commerciale, SUFFICIENTE lo stato di conservazione dell'immobile, essendo presenti tutti gli impianti usualmente necessari per la tipologia di immobile: idrico-sanitario, elettrico, citofonico e trattandosi di Opificio di modeste dimensioni, si ritiene congruo adottare come valore di riferimento quello minimo, con diminuzione del 10% per tenere conto dello stato di conservazione, manutenzione e forma per cui: superficie commerciale mq 259,84 x 435,00 - 10% = € 101.727,36

VALORE DI MERCATO BENE 5 = € 101.727,36

STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE

Attraverso la capitalizzazione del reddito derivante dai canoni di locazione.

Terza e ultima valutazione dei beni pignorati, è stata eseguita sulla base delle redditività mensili, cioè i canoni di locazione, dei beni analoghi al bene esecutato capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività, utilizzando gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dalla citata Agenzia delle Entrate, riferito alla superficie lorda dell'immobile, ho desunto i seguenti dati per la stima analitica: -Laboratori in zona Residenziale minimo 2,10 €/m² x mese - valore massimo 3,60 €/m² x mese. Il valore Opificio è tenuto in considerazione in maniera ridotta perchè stante il livello dell'immobile come descritto in precedenza, stante il grado di finitura e degli impianti oltre allo stato di conservazione e manutenzione e delle opere di ristrutturazione necessarie si ritiene di poter utilizzare il valore ridotto del 40%.

Pertanto il valore di locazione ammonta a: $(2,10+3,60)/2 = 2,85 - 40\% = 1,71$ €/mq x mese

CALCOLO SUPERFICIE LORDA

Descrizione

Piano Superficie lorda mq Coefficiente correttivo % Sup. lorda Equivalente mq

Magazzino Sup. lorda P.T. mq 259,84 x 100% = 259,84

TOTALE SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA mq 259,84

€/mq 1,71 x 259,84 mq lordi = 444,32 €/mese.

Con il metodo di stima "a reddito" si procede come di seguito specificato:

-Affitto annuo ricavabile dall'immobile 440,00 x 12 = € 5.280,00

-Detrazioni per:

imposte e tasse (circa 21%) = 5.280,00 x 21% = € - 1.108,80

manutenzione, assicurazione (circa 3%) = € 5.280,00 x 3% = € - 158,40

quota sfitti, inesigibilità, perpetuità (circa 3%) = 5.280,00 x 3% = € - 158,40

amministrazione (circa 4%) = € 5.280,00 x 4% = € - 211,20

Totale detrazioni € - 1.636,80

-rendita netta annua 5.280,00 - 1.636,80 = € 3.643,20

Valore di stima a reddito con capitalizzazione al tasso del 3,50%

€ 3.643,20 : 3,50 x 100 = € 104.091,43

VALORE DI CAPITALIZZAZIONE BENE 5 = € 104.091,43

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE NORMALE DELL'IMMOBILE BENE 5

Riepilogando i tre risultati di diversi e distinti criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori vicini tra loro, si hanno:



-Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari: € 98.738,93

-Valore risultante dalla stima sintetica per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare: € 101.727,36

-Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso la capitalizzazione del reddito derivante dai canoni di locazione: € 104.091,43

Il più probabile valore di mercato deriva dalla media delle tre valutazioni sopra espresse:

$$V_m = (98.738,93 + 101.727,36 + 104.091,43) / 3 = € 101.519,24$$

Considerando che il valore di mercato sopra stimato è stato calcolato in regime di "libero mercato" e tenuto conto che invece si tratta di un immobile oggetto di esecuzione immobiliare, per l'immediatezza della vendita giudiziaria allo stesso viene attribuito un deprezzamento del 5 %.

Fatte le considerazioni di cui sopra, il valore dell'intero immobile oggetto della perizia di stima risulta essere:

-Valore stimato = € 101.519,24 -Deprezzamento del 5 % = € - 5.075,96

-Oneri per regolarizzazione, cancellazione Ipoteche, al momento della vendita 294,00+35,00x4 = € - 434,00

Sommano: Valutazione complessiva immobile BENE 5, Laboratorio-Magazzino posto al piano T € 96.009,28

Per cui:

VALORE LOTTO 5 = € 96.009,28

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Laboratorio Agugliano (AN) - Via Antonio Vico n° 3, piano T	259,84 mq	369,49 €/mq	€ 96.009,28	100,00%	€ 96.009,28
Valore di stima:					€ 96.009,28

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Laboratorio ubicato a Agugliano (AN) - Via Alcide De Gasperi n° 63, piano T
Il laboratorio è ubicato in Agugliano in via Alcide De Gasperi n° 63 e fa parte di una struttura in cui sono dislocati un negozio, dei laboratori artigianali, un ufficio, un'abitazione e un garage. È censito all'Agenzie delle Entrate Servizi Catastali al Fg. 16 Part. 262 Sub. 6 Cat. D/1. Si accede da due ingressi contrapposti entrambi su corte comune, una con un ufficio e l'altra con un negozio un magazzino e un laboratorio. La struttura è sita a ridosso della stada pubblica, è a un solo piano diviso in tre locali ed era servita da un locale Wc ora con ingresso tamponato. La copertura del laboratorio è mancante dopo che un evento meteorologico l'ha fatta collassare. La struttura portante è in muratura piena intonacata; la pavimentazione è in battuto di cemento degradato. Gli infissi presenti sono soltanto i portoni in lamiera e profili metallici dei due ingressi contrapposti, tutte le ampie forature non li hanno più però sono protette da grate metalliche. Non sono presenti impianti di alcun tipo. L'unità è stata autorizzata nel 1962 come tettoia, poi la cubatura dovrebbe essere stata autorizzata successivamente perchè figura



nei diversi elaborati che in più fasi sono stati depositati in comune, ma non si sono trovate autorizzazioni e permessi rilasciati nel tempo. Il laboratorio è posto in zona periferica ai margini di una strada principale di Agugliano, non lontana dal centro storico. La zona è servita da mezzi pubblici che collegano con i centri vicini, le località principali e le località turistiche. I caselli autostradali sono posti entro 10 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 262, Sub. 6, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 10.600,00

Stima in base alle caratteristiche. Il G. E. chiede di determinare il valore commerciale del bene alla data odierna per la vendita nell'ambito di una procedura di esecuzione immobiliare.

Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare.

Si presenta di seguito la stima, redatta in base alle caratteristiche, dati quantitativi, ubicazione economica ed ogni altro dato sopra riportato, ed in base alle informazioni assunte sui prezzi di mercato nel comune di Agugliano secondo i più esatti ed opportuni metodi di stima, tenendo conto degli elementi di rivalutazione o svalutazione, oneri e prezzi applicabili, previa indicazione dei valori unitari.

È calcolata in prima analisi la superficie commerciale equivalente ai sensi delle vigenti norme, DPR 138/98, Sistema Italiano di Misurazione (SIM). Calcolo della superficie commerciale. La superficie commerciale degli immobili è stata determinata come segue: -Superficie vani principali e accessori diretti calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali, calcolata dal disegno-rilievo eseguito;

-La superficie lorda considera muri esterni ed interni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati al 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm;

-Superficie omogeneizzata come da schema di calcolo precedente;

-Non sono computate superfici di canne fumarie esterne ed eventuali sottotetti non praticabili; Sottotetti abitabili con altezza > 1,50 m 70%; Sottotetti utilizzabili con altezza < 1,50 m 35%.

Il valore commerciale dell'immobile viene di seguito determinato sulla base di indagini ed analisi di mercato. Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

1. Mediante valutazioni comparative dirette sull'immobile stesso RISTRUTTURATO elaborate dalle agenzie immobiliari della zona;

Con l'utilizzo della prima metodologia, slegata dal parere dell'esperto, è stato possibile avere un parere e un confronto sul giudizio estimativo ed avallare o meno diversi aspetti. E' scaturito che nella zona il mercato è normale e vivace, perchè la zona è buona e interessante.

Il bene oggetto del pignoramento fa parte a giudizio dello scrivente, di più lotti di vendita.

I dettagli del calcolo del procedimento è illustrato nel paragrafo seguente:

STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

Attraverso valutazioni elaborate dalle Agenzie Immobiliari di zona PER VALORE DI TRASFORMAZIONE O RICOSTRUZIONE.

Secondo quanto sopra descritto, all'ubicazione, esposizione, alla relativa consistenza, all'epoca di ristrutturazione, allo stato di conservazione, di manutenzione, si procede alla valutazione dell'immobile utilizzando il metodo di stima sintetico che consiste nell'individuazione del valore attuale nella situazione di normalità, considerandone tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche rispetto ad altri simili, oggetto di recente compravendita nelle stesse zone o in zone che ad esse possano paragonarsi. Allo scopo di definire il valore di mercato degli immobili oggetto della presente perizia quindi, il presente metodo di stima si avvale della comparazione diretta con immobili simili. I principali fattori di distinzione considerati al fine della classificazione degli immobili di caratteristiche simili a quelli oggetto della presente perizia sono i seguenti: -La tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali e il grado di finitura; -La posizione nella zona, il tipo e la qualità del contesto circostante, le



dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile; -L'epoca di edificazione, lo stato di manutenzione e d'uso, le caratteristiche degli impianti tecnologici ad esso connessi; -La dotazione di pertinenze accessorie, tipologia ed uso; -L'esposizione, panoramicità, collegamenti, opere di urbanizzazione e servizi pubblici presenti. Come parametro tecnico, il mq di superficie equivalente lorda per fabbricati destinati ad Opifici, siti nel comune di ubicazione del bene in oggetto, nel periodo temporale ristretto alle trattative di compravendita realizzate recentemente, cioè nell'ultimo anno disponibile, per tenere conto della realtà in cui è il mercato immobiliare nel comune in oggetto. L'analisi di mercato è stata eseguita mediante interrogazione delle agenzie che trattano il comune di AGUGLIANO. Non si allega documentazione scritta in quanto nessuna agenzia l'ha fornita e per rispetto della privacy. Sulla scorta di tutto quanto sopra, è stato possibile ricavare un intervallo di oscillazione del valore di mercato dei beni simili a quello da stimare. In seguito il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, RISTRUTTURATO è stato definito nell'ambito dell'intervallo di oscillazione, sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

Caratteristiche estrinseche del bene:

- L'immobile è ben collegato agli assi viari che servono la zona;
- L'immobile è comodamente accessibile sia con mezzi pubblici che privati;
- L'immobile è ubicato in zona servita da servizi pubblici quali elettricità, metano e linee telefoniche ecc...;
- L'immobile si trova in zona centrale e in particolare posizione commerciale.

Caratteristiche intrinseche del bene:

- L'immobile è di modesta metratura, dotato di locali di servizio/pertinenza;
- L'immobile è ben esposto e si articola al piano terreno su unico livello commerciale con affaccio su tre lati con discreta panoramicità ed ha servizi igienici;
- Il livello di finitura sarà discreto sia all'interno che all'esterno, e le condizioni di manutenzione saranno sufficienti;

Alle agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo fotografico, interne ed esterne;
- Planimetria satellitare per individuare la zona in oggetto;
- Precisazioni sulle condizioni interne e sugli impianti presenti e loro qualità;

Tutte le agenzie hanno riferito che il mercato è vivace.

Risultati delle tre agenzie di zona:

Agenzia n° 1: €/mq 570,00 x 159,10 mq = 90.687,00

Agenzia n° 2: €/mq 590,00 x 159,10 mq = 93.869,00,00

Agenzia n° 3: €/mq 610,00 x 159,10 mq = 97.051,00

Dalle valutazioni delle tre agenzie interpellate è stata effettuata media aritmetica, per cui il VALORE DI MERCATO DEL BENE 6 = € 93.869,00,00

Costo di ristrutturazione

Ricostruzione del solaio di copertura e opere connesse 159.10 x 160,00 €/mq = 25.456,00

Rifacimento della pavimentazione in battuto di cemento 143.67 x 50,00 €/mq = 7.955,00

Infissi a norma 159,10 x 150,00 = 23.865,00

Impianti elettrici e termici 159,10 x 110,00 = 17.501,00

Sommano € 74.777,00

Spese tecniche 10% = 7.477,70

Totale € 82.254,70

Valore bene ristrutturato € 93.869,00,00 - spese di ristrutturazione 82.254,70 = restano € 11.614,30



CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE NORMALE DELL'IMMOBILE BENE 6

Considerando che il valore di mercato sopra stimato è stato calcolato in regime di "libero mercato" e tenuto conto che invece si tratta di un immobile oggetto di esecuzione immobiliare, per l'immediatezza della vendita giudiziaria allo stesso viene attribuito un deprezzamento del 5 %.

Fatte le considerazioni di cui sopra, il valore dell'intero immobile oggetto della perizia di stima risulta essere:

-Valore stimato = € 11.614,30 -Deprezzamento del 5 % = € - 580,71

-Oneri per regolarizzazione, cancellazione Ipoteche, al momento della vendita 294,00+35,00x4 = € - 434,00

Sommano: Valutazione complessiva immobile BENE 6, Laboratorio collabente posto al piano T € 10.599,59

Per cui:

VALORE LOTTO 6 = € 10.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Laboratorio Agugliano (AN) - Via Alcide De Gasperi n° 63, piano T	159,10 mq	66,62 €/mq	€ 10.600,00	100,00%	€ 10.600,00
				Valore di stima:	€ 10.600,00

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.

Corinaldo, li 26/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Maori Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Quesiti posti dal Giudice (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico e visure storiche (Aggiornamento al 26/02/2024)



- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Progetti depositati delle unità immobiliari (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetrie delle 6 unità (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 5 Ortofoto
- ✓ N° 6 Google maps (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 7 Foto - rilievo fotografico delle unità immobiliari (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 8 Estratti di mappa - vax (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Concessioni, licenze, sanatorie (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 10 Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 11 Atto di provenienza (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Contratto affitto negozio e magazzino (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Rilievo e graficizzazione delle 6 unità immobiliari (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Stralcio Prg (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Visure conservatoria (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Valori Omi Agenzia delle Entrate (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Ape lotto 1 sub. 7 Abitazione (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Ape lotto 2 sub. 12 Negozio (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Ape lotto 4 sub. 13 Opificio (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Ape lotto 5 sub. 2 Opificio (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Ape lotto 6 sub. 6 Opificio (Aggiornamento al 26/02/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via Alcide De Gasperi n° 59, piano T-1°
L'appartamento di civile abitazione è ubicato in Agugliano in via Alcide De Gasperi n° 59 e fa parte di una struttura in cui sono dislocati dei laboratori artigianali, un negozio, un ufficio e un garage. È censito all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali al Fg. 16 Part. 262 Sub. 7 Cat. A/2. Vi si accede da una corte comune protetta da recinzione attraverso una scala esterna che porta al primo piano su una terrazza dove è posto l'ingresso. Al piano terreno si trovano due locali adibiti a ripostiglio e cantina collegati anche da un ascensore interno non funzionante. Recentemente è stato ampliato con una costruzione che forma un balcone coperto al primo piano ed un porticato al piano terreno. L'appartamento è servito anche da due terrazze, quella suddetta d'ingresso ed un'altra ricavata sulla copertura di un capannone; la prima è coperta totalmente da una struttura in legno, autorizzata ad esclusione del solaio in tavolato, mentre la seconda è coperta soltanto parzialmente da un'altra struttura in legno autorizzata ad esclusione anch'essa del solaio in tavolato. L'appartamento è conforme alle concessioni, ai permessi e ai condoni rilasciati nel tempo. Anche gli impianti sono a norma, ha una caldaia per l'impianto termico e per la produzione di acqua calda sanitaria posta su un piccolo vano tecnico esterno coibentato. Le finiture sono buone con pavimenti in monocottura e legno per le camere mentre ceramica e marmo per i bagni; le pavimentazioni esterne sono in gres porcellanato. Gli infissi in legno con vetrocamera sono protetti da persiane. La finitura esterna è in intonaco che necessita di ritinteggiatura. I balconi hanno parapetti in profilati metallici e in muratura intonacata. La copertura è in pannelli metallici. L'appartamento è posto in zona periferica ai margini di una strada principale di Agugliano, non lontana dal centro storico. La zona è servita da mezzi pubblici che collegano con i centri vicini, le località principali e le località turistiche. I caselli autostradali sono posti entro 10 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 262, Sub. 7, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona urbanistica prevista dallo strumento urbanistico del comune di Agugliano è Variante Prg 2011 e inquadra la zona in I6 secondo la scheda che si allega. "Nell'area 11 (in oggetto) non è ammesso l'intervento di RE. In caso di DR è prevista la presentazione di un progetto preliminare conforme allo schema di indirizzo progettuale allegato. L'intervento dovrà prevedere la riqualificazione del percorso pedonale a margine dell'area 7 e la realizzazione di una fascia di parcheggi alberati ed un marciapiede interno lungo Via De Gasperi, nel tratto antistante al capannone esistente. In questo caso la DS minima su Via De Gasperi è fissata in 7,00 m".

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via Alcide De Gasperi n° 59, piano T
L'autorimessa è ubicata in Agugliano in via Alcide De Gasperi n° 59 e fa parte di una struttura in cui sono dislocati un appartamento, dei laboratori artigianali, un negozio e un ufficio. È censito all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali al Fg. 16 Part. 262 Sub. 10 Cat. C/6. Vi si accede da una corte comune protetta da recinzione, la porta ha dimensione che nel tempo è stata ridotta precludendo l'accesso alle auto e consentendo soltanto l'accesso ai motocicli e alle biciclette. Si passa attraverso un porticato di servizio all'appartamento del primo piano. Il garage è conforme alle concessioni, ai permessi e ai condoni rilasciati nel tempo. Anche gli impianti sono a norma. Le finiture sono buone con pavimenti in monocottura. Gli infissi sono in legno con vetrocamera protetti da sportelloni. La finitura della parete esterna è in intonaco tintecciato. Il locale fa da collegamento e passaggio alla cantina di pertinenza dell'appartamento al primo piano e si accede da qui anche al ripostiglio a fianco che ha accesso autonomo dall'esterno per l'ascensore che porta al primo piano. L'autorimessa è posta in zona periferica ai margini di una strada principale di Agugliano, non lontana dal centro storico. La zona è



servita da mezzi pubblici che collegano con i centri vicini, le località principali e le località turistiche. I caselli autostradali sono posti entro 10 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 262, Sub. 10, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona urbanistica prevista dallo strumento urbanistico del comune di Agugliano è Variante Prg 2011 e inquadra la zona in I6 secondo la scheda che si allega. "Nell'area 11 (in oggetto) non è ammesso l'intervento di RE. In caso di DR è prevista la presentazione di un progetto preliminare conforme allo schema di indirizzo progettuale allegato. L'intervento dovrà prevedere la riqualificazione del percorso pedonale a margine dell'area 7 e la realizzazione di una fascia di parcheggi alberati ed un marciapiede interno lungo Via De Gasperi, nel tratto antistante al capannone esistente. In questo caso la DS minima su Via De Gasperi è fissata in 7,00 m".

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Agugliano (AN) - Via Antonio Vico n° 1, piano T
Il negozio è ubicato in Agugliano in via Antonio Vico n° 1 e fa parte di una struttura in cui sono dislocati dei laboratori artigianali, un appartamento, un ufficio e un garage. È censito all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali al Fg. 16 Part. 262 Sub. 12 Cat. C/6 piano T, classe 1 consistenza mq 61, superficie catastale totale mq 68, rendita € 838,00. Il negozio è conforme alle concessioni, ai permessi e ai condoni rilasciati nel tempo ad eccezione di un controsoffitto che non risulta costruito. Vi si accede da una corte comune utilizzata a parcheggio (intestata catastalmente ad altra ditta). L'unità è formata da un unico vano di forma regolare, rifinito con tinteggiatura su intonaco civile. Le finiture sono discrete ma con pavimenti in marmettoni mal conservati. Gli infissi sono essenzialmente due: portone di accesso in alluminio con vetrate in vetrocamera antisfondamento e porta interna in legno tamburato, entrambi in buone condizioni e l'accesso è coperto da una pensilina. La finitura esterna della porzione di facciata è in intonaco tinteggiato. Gli impianti sono fondamentalmente elettrico e idrico-sanitario, manca quello termico e sono realizzati a norma fuori-traccia. Non è presente un bagno di servizio. L'unità commerciale è posta in zona periferica ai margini di una strada principale di Agugliano, non lontana dal centro storico. La zona è servita da mezzi pubblici che collegano con i centri vicini, le località principali e le località turistiche. I caselli autostradali sono posti entro 10 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 262, Sub. 12, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona urbanistica prevista dallo strumento urbanistico del comune di Agugliano è Variante Prg 2011 e inquadra la zona in I6 secondo la scheda che si allega. "Nell'area 11 (in oggetto) non è ammesso l'intervento di RE. In caso di DR è prevista la presentazione di un progetto preliminare conforme allo schema di indirizzo progettuale allegato. L'intervento dovrà prevedere la riqualificazione del percorso pedonale a margine dell'area 7 e la realizzazione di una fascia di parcheggi alberati ed un marciapiede interno lungo Via De Gasperi, nel tratto antistante al capannone esistente. In questo caso la DS minima su Via De Gasperi è fissata in 7,00 m".

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Agugliano (AN) - Via Antonio Vico n° 1, piano T
Il laboratorio-magazzino è ubicato in Agugliano in via Antonio Vico n° 1 e fa parte di una struttura in cui sono dislocati un negozio, dei laboratori artigianali, un ufficio, un'abitazione e un garage. È censito all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali al Fg. 16 Part. 262 Sub. 13 Cat. D/1. Vi si accede da una corte comune prospettante l'unico accesso. La struttura ha un solo piano ed è suddivisa in tre locali più quelli di servizio. L'unità è conforme alle concessioni, ai permessi e ai condoni rilasciati nel tempo. Anche gli impianti sono a norma, manca però dell'impianto termico e per la produzione di acqua calda sanitaria anche se sono presenti canalizzazioni e riscaldatori dismessi. Le finiture sono discrete ma con pavimenti in marmettoni in alcuni punti degradati. La struttura è in C.a. tamponata con muratura piena



intonacata e tinteggiata; il solaio di copertura è prefabbricato con travi curve, tiranti metallici e tavelloni coperto da coppi in tegole marsigliesi. Sono evidenti segni di infiltrazioni di acqua meteorica e lesioni dovute a cedimenti fondativi. Gli infissi sono metallici con vetrature semplici e lucernari sulla copertura. La finitura delle pareti esterne è in intonaco tinteggiato. Il laboratorio-magazzino è posto in zona periferica ai margini di una strada principale di Agugliano, non lontana dal centro storico. La zona è servita da mezzi pubblici che collegano con i centri vicini, le località principali e le località turistiche. I caselli autostradali sono posti entro 10 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 262, Sub. 13, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona urbanistica prevista dallo strumento urbanistico del comune di Agugliano è Variante Prg 2011 e inquadra la zona in I6 secondo la scheda che si allega. "Nell'area 11 (in oggetto) non è ammesso l'intervento di RE. In caso di DR è prevista la presentazione di un progetto preliminare conforme allo schema di indirizzo progettuale allegato. L'intervento dovrà prevedere la riqualificazione del percorso pedonale a margine dell'area 7 e la realizzazione di una fascia di parcheggi alberati ed un marciapiede interno lungo Via De Gasperi, nel tratto antistante al capannone esistente. In questo caso la DS minima su Via De Gasperi è fissata in 7,00 m".

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Laboratorio ubicato a Agugliano (AN) - Via Antonio Vico n° 3, piano T
Il laboratorio è ubicato in Agugliano in via Antonio Vico n° 3 e fa parte di una struttura in cui sono dislocati un negozio, dei laboratori artigianali, un ufficio, un'abitazione e un garage. È censito all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali al Fg. 16 Part. 262 Sub. 2 Cat. D/1. Vi si accede da una corte comune prospettante l'accesso principale; un altro accesso è sulla corte comune laterale, parte della quale è stata coperta con una struttura abusiva in legno e teli impermeabili. La struttura è a un solo piano con un unico ampio locale servito da tre locali di servizio, in parte soppalcati. L'unità è conforme alle concessioni, ai permessi rilasciati nel tempo. Anche gli impianti sono a norma, manca però dell'impianto termico e per la produzione di acqua calda sanitaria anche se sono presenti canalizzazioni e riscaldatori dismessi. Le finiture sono discrete ma con pavimenti in gres rosso in cattive condizioni. La struttura è in C.a. tamponata con muratura piena intonacata e tinteggiata; il solaio di copertura è fatto con travi precomprese a vista che reggono il solaio in laterocemento formato con tavelloni che nella parte superiore forma in gran parte la terrazza dell'appartamento del primo piano. La finitura delle pareti esterne è in intonaco tinteggiato. Sono evidenti diverse lesioni dovute a cedimenti fondativi sia sulle pareti perimetrali che sulla pavimentazione. Sono presenti anche zone con infiltrazioni di acqua meteorica. Gli infissi sono metallici con vetratura semplice di vecchia tipologia, sono numerosi ed anche se la parete principale è rivolta a nord favoriscono l'illuminazione naturale del locale che comunque ha tre lati aperti all'illuminazione e aerazione naturale. Il laboratorio è posto in zona periferica ai margini di una strada principale di Agugliano, non lontana dal centro storico. La zona è servita da mezzi pubblici che collegano con i centri vicini, le località principali e le località turistiche. I caselli autostradali sono posti entro 10 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 262, Sub. 2, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona urbanistica prevista dallo strumento urbanistico del comune di Agugliano è Variante Prg 2011 e inquadra la zona in I6 secondo la scheda che si allega. "Nell'area 11 (in oggetto) non è ammesso l'intervento di RE. In caso di DR è prevista la presentazione di un progetto preliminare conforme allo schema di indirizzo progettuale allegato. L'intervento dovrà prevedere la riqualificazione del percorso pedonale a margine dell'area 7 e la realizzazione di una fascia di parcheggi alberati ed un marciapiede interno lungo Via De Gasperi, nel tratto antistante al capannone esistente. In questo caso la DS minima su Via De Gasperi è fissata in 7,00 m".

LOTTO 6



- Bene N° 6** - Laboratorio ubicato a Agugliano (AN) - Via Alcide De Gasperi n° 63, piano T

Il laboratorio è ubicato in Agugliano in via Alcide De Gasperi n° 63 e fa parte di una struttura in cui sono dislocati un negozio, dei laboratori artigianali, un ufficio, un'abitazione e un garage. È censito all'Agenzie delle Entrate Servizi Catastali al Fg. 16 Part. 262 Sub. 6 Cat. D/1. Si accede da due ingressi contrapposti entrambi su corte comune, una con un ufficio e l'altra con un negozio un magazzino e un laboratorio. La struttura è sita a ridosso della stada pubblica, è a un solo piano diviso in tre locali ed era servita da un locale Wc ora con ingresso tamponato. La copertura del laboratorio è mancante dopo che un evento metereologico l'ha fatta collassare. La struttura portante è in muratura piena intonacata; la pavimentazione è in battuto di cemento degradato. Gli infissi presenti sono soltanto i portoni in lamiera e profili metallici dei due ingressi contrapposti, tutte le ampie forature non li hanno più però sono protette da grate metalliche. Non sono presenti impianti di alcun tipo. L'unità è stata autorizzata nel 1962 come tettoia, poi la cubatura dovrebbe essere stata autorizzata successivamente perchè figura nei diversi elaborati che in più fasi sono stati depositati in comune, ma non si sono trovate autorizzazioni e permessi rilasciati nel tempo. Il laboratorio è posto in zona periferica ai margini di una strada principale di Agugliano, non lontana dal centro storico. La zona è servita da mezzi pubblici che collegano con i centri vicini, le località principali e le località turistiche. I caselli autostradali sono posti entro 10 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 262, Sub. 6, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona urbanistica prevista dallo strumento urbanistico del comune di Agugliano è Variante Prg 2011 e inquadra la zona in I6 secondo la scheda che si allega. "Nell'area 11 (in oggetto) non è ammesso l'intervento di RE. In caso di DR è prevista la presentazione di un progetto preliminare conforme allo schema di indirizzo progettuale allegato. L'intervento dovrà prevedere la riqualificazione del percorso pedonale a margine dell'area 7 e la realizzazione di una fascia di parcheggi alberati ed un marciapiede interno lungo Via De Gasperi, nel tratto antistante al capannone esistente. In questo caso la DS minima su Via De Gasperi è fissata in 7,00 m".



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 182/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Agugliano (AN) - Via Alcide De Gasperi n° 59, piano T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 262, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	241,84 mq
Stato conservativo:	L'unità oggetto della perizia è in discreto stato di conservazione sia all'esterno che all'interno. Si notano all'esterno zone degradate dall'umidità soprattutto sui balconi e sui muri del piano terra. Un vano scala interno è stato modificato in vano ascensore che però non è funzionante. Le finiture sono discrete e gli impianti adeguati e funzionanti. Sono presenti crepe sui tamponamenti, anche passanti segno di una fondazione non idonea.		
Descrizione:	L'appartamento di civile abitazione è ubicato in Agugliano in via Alcide De Gasperi n° 59 e fa parte di una struttura in cui sono dislocati dei laboratori artigianali, un negozio, un ufficio e un garage. È censito all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali al Fg. 16 Part. 262 Sub. 7 Cat. A/2. Vi si accede da una corte comune protetta da recinzione attraverso una scala esterna che porta al primo piano su una terrazza dove è posto l'ingresso. Al piano terreno si trovano due locali adibiti a ripostiglio e cantina collegati anche da un ascensore interno non funzionante. Recentemente è stato ampliato con una costruzione che forma un balcone coperto al primo piano ed un porticato al piano terreno. L'appartamento è servito anche da due terrazze, quella suddetta d'ingresso ed un'altra ricavata sulla copertura di un capannone; la prima è coperta totalmente da una struttura in legno, autorizzata ad esclusione del solaio in tavolato, mentre la seconda è coperta soltanto parzialmente da un'altra struttura in legno autorizzata ad esclusione anch'essa del solaio in tavolato. L'appartamento è conforme alle concessioni, ai permessi e ai condoni rilasciati nel tempo. Anche gli impianti sono a norma, ha una caldaia per l'impianto termico e per la produzione di acqua calda sanitaria posta su un piccolo vano tecnico esterno coibentato. Le finiture sono buone con pavimenti in monocottura e legno per le camere mentre ceramica e marmo per i bagni; le pavimentazioni esterne sono in gres porcellanato. Gli infissi in legno con vetrocamera sono protetti da persiane. La finitura esterna è in intonaco che necessita di ritinteggiatura. I balconi hanno parapetti in profilati metallici e in muratura intonacata. La copertura è in pannelli metallici. L'appartamento è posto in zona periferica ai margini di una strada principale di Agugliano, non lontana dal centro storico. La zona è servita da mezzi pubblici che collegano con i centri vicini, le località principali e le località turistiche. I caselli autostradali sono posti entro 10 km.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dal coniuge.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Agugliano (AN) - Via Alcide De Gasperi n° 59, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati	Superficie	8,26 mq



	- Fg. 16, Part. 262, Sub. 10, Categoria C6		
Stato conservativo:	L'unità oggetto della perizia è in discreto stato di conservazione sia all'esterno che all'interno. Si notano all'esterno zone degradate dall'umidità in alcuni punti, sui muri del piano terra. Le finiture sono discrete e gli impianti adeguati e funzionanti sono tutti ad eccezione di quello termico. Il vano è stato sopralcato con un tavolato autoportante che poggia su una struttura realizzata con profilati di ferro. E' più una lavanderia domestica che un garage.		
Descrizione:	L'autorimessa è ubicata in Agugliano in via Alcide De Gasperi n° 59 e fa parte di una struttura in cui sono dislocati un appartamento, dei laboratori artigianali, un negozio e un ufficio. È censito all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali al Fg. 16 Part. 262 Sub. 10 Cat. C/6. Vi si accede da una corte comune protetta da recinzione, la porta ha dimensione che nel tempo è stata ridotta precludendo l'accesso alle auto e consentendo soltanto l'accesso ai motocicli e alle biciclette. Si passa attraverso un porticato di servizio all'appartamento del primo piano. Il garage è conforme alle concessioni, ai permessi e ai condoni rilasciati nel tempo. Anche gli impianti sono a norma. Le finiture sono buone con pavimenti in monocottura. Gli infissi sono in legno con vetrocamera protetti da sportelloni. La finitura della parete esterna è in intonaco tintecciato. Il locale fa da collegamento e passaggio alla cantina di pertinenza dell'appartamento al primo piano e si accede da qui anche al ripostiglio a fianco che ha accesso autonomo dall'esterno per l'ascensore che porta al primo piano. L'autorimessa è posta in zona periferica ai margini di una strada principale di Agugliano, non lontana dal centro storico. La zona è servita da mezzi pubblici che collegano con i centri vicini, le località principali e le località turistiche. I caselli autostradali sono posti entro 10 km.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dal coniuge.		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Negozio			
Ubicazione:	Agugliano (AN) - Via Antonio Vico n° 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 262, Sub. 12, Categoria C1	Superficie	69,44 mq
Stato conservativo:	L'unità oggetto della perizia è in discreto stato di conservazione sia nella facciata esterna che nelle pareti interne; le pavimentazioni sono discrete. Manca l'impianto termico. Gli infissi sono in buono stato di conservazione. Il negozio non è servito da un suo locale bagno. Le finiture sono discrete e gli impianti adeguati e funzionanti.		
Descrizione:	Il negozio è ubicato in Agugliano in via Antonio Vico n° 1 e fa parte di una struttura in cui sono dislocati dei laboratori artigianali, un appartamento, un ufficio e un garage. È censito all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali al Fg. 16 Part. 262 Sub. 12 Cat. C/6 piano T, classe 1 consistenza mq 61, superficie catastale totale mq 68, rendita € 838,00. Il negozio è conforme alle concessioni, ai permessi e ai condoni rilasciati nel tempo ad eccezione di un controsoffitto che non risulta costruito. Vi si accede da una corte comune utilizzata a parcheggio (intestata catastalmente ad altra ditta). L'unità è formata da un unico vano di forma regolare, rifinito con tinteggiatura su intonaco civile. Le finiture sono discrete ma con pavimenti in marmettoni mal conservati. Gli infissi sono essenzialmente due: portone di accesso in alluminio con vetrate in vetrocamera antisfondamento e porta interna in legno tamburato, entrambi in buone condizioni e l'accesso è coperto da una pensilina. La finitura esterna della porzione di facciata è in intonaco tintecciato. Gli impianti sono fondamentalmente elettrico e idrico-sanitario, manca quello termico e sono realizzati a norma fuori-traccia. Non è presente un bagno di servizio. L'unità commerciale è posta in zona periferica ai margini di una strada principale di Agugliano, non lontana dal centro storico. La zona è servita da mezzi pubblici che collegano con i centri vicini, le località principali e le località turistiche. I caselli autostradali sono posti entro 10 km.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 4

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Agugliano (AN) - Via Antonio Vico n° 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 262, Sub. 13, Categoria D1	Superficie	271,98 mq
Stato conservativo:	L'unità oggetto della perizia è in sufficiente stato di conservazione sia nella facciata esterna che nelle pareti interne; le pavimentazioni sono in alcuni punti degradate. Alcune parti strutturali sono degradate da infiltrazioni, alcune travi presentano ferri ammalorati e in altri punti si notano lesioni che indicano cedimenti strutturali fondativi. Manca l'impianto termico, sono presenti canalizzazioni e riscaldatori dismessi; gli impianti elettrici sono adeguati e funzionanti. Gli infissi sono in discreto stato di conservazione. Il magazzino è servito da un locale bagno con antibagno. Le finiture sono nel complesso discrete.		
Descrizione:	Il laboratorio-magazzino è ubicato in Agugliano in via Antonio Vico n° 1 e fa parte di una struttura in cui sono dislocati un negozio, dei laboratori artigianali, un ufficio, un'abitazione e un garage. È censito all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali al Fg. 16 Part. 262 Sub. 13 Cat. D/1. Vi si accede da una corte comune prospettante l'unico accesso. La struttura ha un solo piano ed è suddivisa in tre locali più quelli di servizio. L'unità è conforme alle concessioni, ai permessi e ai condoni rilasciati nel tempo. Anche gli impianti sono a norma, manca però dell'impianto termico e per la produzione di acqua calda sanitaria anche se sono presenti canalizzazioni e riscaldatori dismessi. Le finiture sono discrete ma con pavimenti in marmettoni in alcuni punti degradati. La struttura è in C.a. tamponata con muratura piena intonacata e tinteggiata; il solaio di copertura è prefabbricato con travi curve, tiranti metallici e tavelloni coperto da coppi in tegole marsigliesi. Sono evidenti segni di infiltrazioni di acqua meteorica e lesioni dovute a cedimenti fondativi. Gli infissi sono metallici con vetrate semplici e lucernari sulla copertura. La finitura delle pareti esterne è in intonaco tinteggiato. Il laboratorio-magazzino è posto in zona periferica ai margini di una strada principale di Agugliano, non lontana dal centro storico. La zona è servita da mezzi pubblici che collegano con i centri vicini, le località principali e le località turistiche. I caselli autostradali sono posti entro 10 km.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Laboratorio			
Ubicazione:	Agugliano (AN) - Via Antonio Vico n° 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 262, Sub. 2,	Superficie	259,84 mq



	Categoria D1		
Stato conservativo:	L'unità oggetto della perizia è in discreto stato di conservazione sia nelle facciate esterne che nelle pareti interne; diversi punti con lesioni dovute a cedimenti fondativi anche nelle pavimentazioni che sono in diversi punti degradate. Manca l'impianto termico, sono presenti canalizzazioni e riscaldatori dismessi. Gli infissi di vecchia tipologia, sono in discreto stato di conservazione. Il laboratorio è servito da locali bagno e antibagno. Le finiture sono discrete e gli impianti elettrici fuori traccia e datati ma funzionanti.		
Descrizione:	Il laboratorio è ubicato in Agugliano in via Antonio Vico n° 3 e fa parte di una struttura in cui sono dislocati un negozio, dei laboratori artigianali, un ufficio, un'abitazione e un garage. È censito all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali al Fg. 16 Part. 262 Sub. 2 Cat. D/1. Vi si accede da una corte comune prospiciente l'accesso principale; un altro accesso è sulla corte comune laterale, parte della quale è stata coperta con una struttura abusiva in legno e teli impermeabili. La struttura è a un solo piano con un unico ampio locale servito da tre locali di servizio, in parte soppalcati. L'unità è conforme alle concessioni, ai permessi rilasciati nel tempo. Anche gli impianti sono a norma, manca però dell'impianto termico e per la produzione di acqua calda sanitaria anche se sono presenti canalizzazioni e riscaldatori dismessi. Le finiture sono discrete ma con pavimenti in gres rosso in cattive condizioni. La struttura è in C.a. tamponata con muratura piena intonacata e tinteggiata; il solaio di copertura è fatto con travi precomprese a vista che reggono il solaio in laterocemento formato con tavelloni che nella parte superiore forma in gran parte la terrazza dell'appartamento del primo piano. La finitura delle pareti esterne è in intonaco tinteggiato. Sono evidenti diverse lesioni dovute a cedimenti fondativi sia sulle pareti perimetrali che sulla pavimentazione. Sono presenti anche zone con infiltrazioni di acqua meteorica. Gli infissi sono metallici con vetratura semplice di vecchia tipologia, sono numerosi ed anche se la parete principale è rivolta a nord favoriscono l'illuminazione naturale del locale che comunque ha tre lati aperti all'illuminazione e aerazione naturale. Il laboratorio è posto in zona periferica ai margini di una strada principale di Agugliano, non lontana dal centro storico. La zona è servita da mezzi pubblici che collegano con i centri vicini, le località principali e le località turistiche. I caselli autostradali sono posti entro 10 km.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6

Bene N° 6 - Laboratorio			
Ubicazione:	Agugliano (AN) - Via Alcide De Gasperi n° 63, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 262, Sub. 6, Categoria D1	Superficie	159,10 mq
Stato conservativo:	L'unità oggetto della perizia risulta collabente per mancanza di solaio di copertura ed è in cattivo stato di conservazione sia nelle facciate esterne che nelle pareti interne; le pavimentazioni in battuto di cemento sono degradate. Gli infissi presenti sono soltanto i portoni in lamiera e profili metallici dei due ingressi contrapposti, e sono in cattive condizioni; tutte le ampie forature presenti sul prospetto lato strada non hanno più infissi, però sono protette da grate metalliche. Il laboratorio era servito da un locale Wc che ora ha la porta tamponata. Mancano tutti gli impianti.		
Descrizione:	Il laboratorio è ubicato in Agugliano in via Alcide De Gasperi n° 63 e fa parte di una struttura in cui sono dislocati un negozio, dei laboratori artigianali, un ufficio, un'abitazione e un garage. È censito all'Agenzie delle Entrate Servizi Catastali al Fg. 16 Part. 262 Sub. 6 Cat. D/1. Si accede da due ingressi contrapposti entrambi su corte comune, una con un ufficio e l'altra con un negozio un magazzino e un laboratorio. La struttura è sita a ridosso della strada pubblica, è a un solo piano diviso in tre locali ed era servita da un locale Wc ora con ingresso tamponato. La copertura del laboratorio è mancante dopo che un evento meteorologico l'ha fatta crollare. La struttura portante è in muratura piena intonacata; la pavimentazione è in battuto di cemento degradato. Gli infissi presenti sono soltanto i portoni in lamiera e profili metallici dei due ingressi contrapposti, tutte le ampie forature non li hanno più però sono protette da grate metalliche. Non sono presenti impianti di alcun tipo. L'unità è stata autorizzata nel 1962 come tettoia, poi la cubatura dovrebbe essere stata autorizzata successivamente perchè figura nei diversi		



	elaborati che in più fasi sono stati depositati in comune, ma non si sono trovate autorizzazioni e permessi rilasciati nel tempo. Il laboratorio è posto in zona periferica ai margini di una strada principale di Agugliano, non lontana dal centro storico. La zona è servita da mezzi pubblici che collegano con i centri vicini, le località principali e le località turistiche. I caselli autostradali sono posti entro 10 km.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N° 59, PIANO T-1°

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 18/06/2004
Reg. gen. 14640 - Reg. part. 3115
Quota: 1/1
Importo: € 1.125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 750.000,00
Spese: € 375.000,00
Percentuale interessi: 3,893 %
Rogante: Montali Roberto
Data: 11/06/2004
N° repertorio: 87832/11442
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 08/03/2007
Reg. gen. 7311 - Reg. part. 1668
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Spese: € 500.000,00
Percentuale interessi: 5,811 %
Rogante: Montali Roberto
Data: 08/03/2007
N° repertorio: 100820/15176
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 19/03/2008
Reg. gen. 7363 - Reg. part. 1393
Quota: 1/1
Importo: € 263.578,27
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 175.718,85
Spese: € 87.859,42
Percentuale interessi: 5,799 %
Rogante: Montali Roberto
Data: 13/03/2008
N° repertorio: 102941/16722
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 13/05/2013



Reg. gen. 8370 - Reg. part. 1288
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 33.610,94
Rogante: Tribunale di Ancona
Data: 13/05/2013
N° repertorio: 2250

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 04/08/2023
Reg. gen. 19387 - Reg. part. 13687
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N° 59, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 18/06/2004
Reg. gen. 14640 - Reg. part. 3115
Quota: 1/1
Importo: € 1.125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 750.000,00
Spese: € 375.000,00
Percentuale interessi: 3,893 %
Rogante: Montali Roberto
Data: 11/06/2004
N° repertorio: 87832/11442
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 08/03/2007
Reg. gen. 7311 - Reg. part. 1668
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Spese: € 500.000,00
Percentuale interessi: 5,811 %
Rogante: Montali Roberto



Data: 08/03/2007

N° repertorio: 100820/15176

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 19/03/2008
Reg. gen. 7363 - Reg. part. 1393
Quota: 1/1
Importo: € 263.578,27
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 175.718,85
Spese: € 87.859,42
Percentuale interessi: 5,799 %
Rogante: Montali Roberto
Data: 13/03/2008
N° repertorio: 102941/16722
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 13/05/2013
Reg. gen. 8370 - Reg. part. 1288
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 33.610,94
Rogante: Tribunale di Ancona
Data: 13/05/2013
N° repertorio: 2250

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 04/08/2023
Reg. gen. 19387 - Reg. part. 13687
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA ANTONIO VICO N° 1, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 18/06/2004
Reg. gen. 14640 - Reg. part. 3115
Quota: 1/1
Importo: € 1.125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 750.000,00
Spese: € 375.000,00



Percentuale interessi: 3,893 %
Rogante: Montali Roberto
Data: 11/06/2004
N° repertorio: 87832/11442

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 08/03/2007
Reg. gen. 7311 - Reg. part. 1668
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Spese: € 500.000,00
Percentuale interessi: 5,811 %
Rogante: Montali Roberto
Data: 08/03/2007
N° repertorio: 100820/15176
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 19/03/2008
Reg. gen. 7363 - Reg. part. 1393
Quota: 1/1
Importo: € 263.578,27
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 175.718,85
Spese: € 87.859,42
Percentuale interessi: 5,799 %
Rogante: Montali Roberto
Data: 13/03/2008
N° repertorio: 102941/16722
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 13/05/2013
Reg. gen. 8370 - Reg. part. 1288
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 33.610,94
Rogante: Tribunale di Ancona
Data: 13/05/2013
N° repertorio: 2250

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 04/08/2023
Reg. gen. 19387 - Reg. part. 13687
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 18/06/2004
Reg. gen. 14640 - Reg. part. 3115
Quota: 1/1
Importo: € 1.125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 750.000,00
Spese: € 375.000,00
Percentuale interessi: 3,893 %
Rogante: Montali Roberto
Data: 11/06/2004
N° repertorio: 87832/11442
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 08/03/2007
Reg. gen. 7311 - Reg. part. 1668
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Spese: € 500.000,00
Percentuale interessi: 5,811 %
Rogante: Montali Roberto
Data: 08/03/2007
N° repertorio: 100820/15176
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 19/03/2008
Reg. gen. 7363 - Reg. part. 1393
Quota: 1/1
Importo: € 263.578,27
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 175.718,85
Spese: € 87.859,42
Percentuale interessi: 5,799 %
Rogante: Montali Roberto
Data: 13/03/2008
N° repertorio: 102941/16722
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 13/05/2013
Reg. gen. 8370 - Reg. part. 1288
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Capitale: € 33.610,94
Rogante: Tribunale di Ancona
Data: 13/05/2013
N° repertorio: 2250

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 04/08/2023
Reg. gen. 19387 - Reg. part. 13687
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA ANTONIO VICO N° 3, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 18/06/2004
Reg. gen. 14640 - Reg. part. 3115
Quota: 1/1
Importo: € 1.125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 750.000,00
Spese: € 375.000,00
Percentuale interessi: 3,893 %
Rogante: Montali Roberto
Data: 11/06/2004
N° repertorio: 87832/11442
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 08/03/2007
Reg. gen. 7311 - Reg. part. 1668
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Spese: € 500.000,00
Percentuale interessi: 5,811 %
Rogante: Montali Roberto
Data: 08/03/2007
N° repertorio: 100820/15176
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 19/03/2008
Reg. gen. 7363 - Reg. part. 1393
Quota: 1/1



Importo: € 263.578,27
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 175.718,85
Spese: € 87.859,42
Percentuale interessi: 5,799 %
Rogante: Montali Roberto
Data: 13/03/2008
N° repertorio: 102941/16722

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 13/05/2013
Reg. gen. 8370 - Reg. part. 1288
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 33.610,94
Rogante: Tribunale di Ancona
Data: 13/05/2013
N° repertorio: 2250

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 04/08/2023
Reg. gen. 19387 - Reg. part. 13687
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N° 63, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 18/06/2004
Reg. gen. 14640 - Reg. part. 3115
Quota: 1/1
Importo: € 1.125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 750.000,00
Spese: € 375.000,00
Percentuale interessi: 3,893 %
Rogante: Montali Roberto
Data: 11/06/2004
N° repertorio: 87832/11442
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 08/03/2007



Reg. gen. 7311 - Reg. part. 1668

Quota: 1/1

Importo: € 1.500.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 1.000.000,00

Spese: € 500.000,00

Percentuale interessi: 5,811 %

Rogante: Montali Roberto

Data: 08/03/2007

N° repertorio: 100820/15176

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ancona il 19/03/2008

Reg. gen. 7363 - Reg. part. 1393

Quota: 1/1

Importo: € 263.578,27

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 175.718,85

Spese: € 87.859,42

Percentuale interessi: 5,799 %

Rogante: Montali Roberto

Data: 13/03/2008

N° repertorio: 102941/16722

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 13/05/2013

Reg. gen. 8370 - Reg. part. 1288

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 33.610,94

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 13/05/2013

N° repertorio: 2250

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 04/08/2023

Reg. gen. 19387 - Reg. part. 13687

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

