

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Battista Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 146/2023 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	6
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	6
Titolarità .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	8
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	9
Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	10
Patti .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	11



Stato conservativo .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	12
Parti Comuni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	14
Stato di occupazione .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	15
Provenienze Ventennali .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	17
Formalità pregiudizievoli .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	20
Normativa urbanistica .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	21
Regolarità edilizia .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	24



Vincoli od oneri condominiali.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	25
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riepilogo bando d'asta.....	30
<b>Lotto Unico</b> .....	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 146/2023 del R.G.E. ....	31
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 128.382,00</b> .....	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	33
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	33
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	33
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t.....	34



## INCARICO

---

All'udienza del 04/08/2023, il sottoscritto Ing. Di Battista Marco, con studio in Corso G. Amendola, 17 - 60123 - Ancona (AN), email studio@studiotecnicodsd.it, PEC pec@pec.studiotecnicodsd.it, Tel. 071 99 86 568, Fax 071 205 827, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/08/2023 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 Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

---

Appartamento al piano terra di un condominio totalmente destinato a civile abitazione e relativi accessori (cantine, box auto, ecc).

Nel suo complesso, il condominio è stato oggetto di un intervento c.d. Superbonus di riqualificazione energetica (dal 2022 al 2023).

La zona su cui insiste la costruzione è prossima al centro storico del Comune di Offagna.

Sempre nella zona in questione si trovano infrastrutture sportive (campo da calcio, calcetto, palestra al coperto), parcheggi pubblici, scuole dell'infanzia, primaria e secondaria.

A poche decine di metri si trova la Stazione dei Carabinieri locale e l'edificio si affaccia direttamente sul viale Risorgimento: strada Provinciale, che agevolmente permette il collegamento ai Comuni limitrofi e alle arterie viarie principali (l'autostrada dista a circa 6 km).

Il Comune di Offagna risulta sprovvisto di Ospedali e di Stazione Ferroviaria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

---

Cantina al piano seminterrato di un condominio totalmente destinato a civile abitazione e relativi accessori (cantine, box auto, ecc).

Per la zona, vedi il Bene n° 1.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

---

Autorimessa al piano seminterrato di un condominio totalmente destinato a civile abitazione e relativi accessori (cantine, box auto, ecc).

Dimensioni: profond. in pianta max 4,3 m; h max 2 m

Le caratteristiche dimensionali (in pianta e in altezza) ne precludono il corretto uso per veicoli di maggiori dimensioni

Per la zona, vedi il Bene n° 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

---

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

La documentazione depositata dal creditore a corredo della sua istanza di vendita risulta essere completa

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

---

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

La documentzione depositata dal creditore a corredo della sua istanza di vendita risulta essere completa

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

---



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

La documentazione depositata dal creditore a corredo della sua istanza di vendita risulta essere completa

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 75/100)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 25/100)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 75/100)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 25/100)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come risulta dalla Certificazione notarile del notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone del 05/07/2023 (allegata alla presente relazione), esiste un provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 22/07/2020 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitore) per il diritto di abitazione a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitore): a tal proposito, si veda la nota di trascrizione del 06/08/2020, r.g. 14025, r.p. 9013, allegata alla presente relazione.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 75/100)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 25/100)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 75/100)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 25/100)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come risulta dalla Certificazione notarile del notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone del 05/07/2023 (allegata alla presente relazione), esiste un provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 22/07/2020 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitore) per il diritto di abitazione a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



(debitore): a tal proposito, si veda la nota di trascrizione del 06/08/2020, r.g. 14025, r.p. 9013, allegata alla presente relazione.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 75/100)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 25/100)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 75/100)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 25/100)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come risulta dalla Certificazione notarile del notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone del 05/07/2023 (allegata alla presente relazione), esiste un provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 22/07/2020 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitore) per il diritto di abitazione a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitore): a tal proposito, si veda la nota di trascrizione del 06/08/2020, r.g. 14025, r.p. 9013, allegata alla presente relazione.

### **CONFINI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

---

lato N: Viale Risorgimento (strada Provinciale), previa corte condominiale comune

lato E: verde privato

lato S: corte carrabile comune

lato O: piano terra, appartamento (sub 1)

piano inferiore: seminterrato, cantine e garage (sub 8,9, 10)

piano superiore: appartamento (sub 4)

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

---

Sub.10, sub. 11. controterra, salvo altri.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

---

Sub.6, sub. 10, sub. 11, salvo altri.

### **CONSISTENZA**

---





**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	2,80 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>95,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>95,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	16,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,00 m	seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>18,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,00 m	seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>18,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**DATI CATASTALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	551	2		A3	2	5 vani	89 mq	222,08 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la completa corrispondenza catastale, essendosi riscontrata la seguente difformità: è stata eliminata la tramezzatura di divisione tra ingresso e soggiorno; lungo la linea di separazione tra i due ambienti, marcata dalla presenza di una trave calata, rimane solamente un muretto basso (tipo parapetto) alto 1 m c.ca, posto nella porzione più prossima alla porta d'ingresso.

L'aggiornamento della planimetria catastale potrà effettuarsi solo dopo la regolarizzazione edilizia.

### BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	551	8		C2	1	16 mq	18 mq	21,48 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T

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



								e			
	3	551	9		C6	5	17 mq	18 mq	20,19 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **PATTI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

Come risulta dalla Certificazione notarile del notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone del 05/07/2023 (allegata alla presente relazione), esiste un provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 22/07/2020 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di abitazione a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*: a tal proposito, si veda la nota di trascrizione del 06/08/2020, r.g. 14025, r.p. 9013 e la richiesta per pec di accesso agli atti presso la cancelleria Sezione Civile di Ancona del Provvedimento di Assegnazione relativo alla procedura r.g. 523/2020 mai evasa sino ad ora dalla Cancelleria.

La verifica presso la Cancelleria, con esito ad oggi negativo, si è resa necessaria in quanto detto documento potrebbe contenere indicazioni influenti sull'alienabilità del bene.

Detta documentazione (visura conservatoria e istanza via pec alla Cancelleria) è allegata alla presente relazione.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

Come risulta dalla Certificazione notarile del notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone del 05/07/2023 (allegata alla presente relazione), esiste un provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 22/07/2020 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di abitazione a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*: a tal proposito, si veda la nota di trascrizione del 06/08/2020, r.g. 14025, r.p. 9013 e la richiesta per pec di accesso agli atti presso la cancelleria Sezione Civile di Ancona del Provvedimento di Assegnazione relativo alla procedura r.g. 523/2020 mai evasa sino ad ora dalla Cancelleria.

La verifica presso la Cancelleria, con esito ad oggi negativo, si è resa necessaria in quanto detto documento potrebbe contenere indicazioni influenti sull'alienabilità del bene.

Detta documentazione (visura conservatoria e istanza via pec alla Cancelleria) è allegata alla presente relazione.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

Come risulta dalla Certificazione notarile del notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone del 05/07/2023 (allegata alla presente relazione), esiste un provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 22/07/2020 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di abitazione a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*: a tal proposito, si veda la nota di trascrizione del 06/08/2020, r.g. 14025, r.p. 9013 e la richiesta per pec di accesso agli atti presso la cancelleria Sezione Civile di Ancona del Provvedimento di Assegnazione relativo alla procedura r.g. 523/2020 mai evasa sino ad ora dalla Cancelleria.

La verifica presso la Cancelleria, con esito ad oggi negativo, si è resa necessaria in quanto detto documento potrebbe contenere indicazioni influenti sull'alienabilità del bene.

Detta documentazione (visura conservatoria e istanza via pec alla Cancelleria) è allegata alla presente



relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

---

Stato conservativo sufficiente/discreto per le parti interne, buono per le finiture esterne e per i serramenti esterni, in virtù dei recenti lavori di riqualificazione.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

---

Stato conservativo sufficiente/discreto.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

---

Stato conservativo sufficiente/discreto.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

---

Vano scala, corte e ballatoio d'ingresso.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

---

Vano scala, corte e ballatoio d'ingresso.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

---

Vano scala, corte e ballatoio d'ingresso.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

---

Appartamento di civile abitazione al piano terra (rialzato) di un fabbricato condominiale costruito a partire dai primi anni '60 del '900.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello ed è così articolato: ingresso; soggiorno; cucina; disimpegno/corridoio con armadio a muro; bagno; due camere da letto.

Per la regolarità edilizia, vedi lo specifico capitolo "Regolarità edilizia".

La qualità costruttiva è discreta; lo stato di conservazione e di manutenzione è generalmente sufficiente/discreto per le parti interne, buono per le finiture esterne e per i serramenti esterni, in virtù dei recenti lavori di riqualificazione.



Le caratteristiche costruttive prevalenti sono:

fondazioni: superficiali, a plinti in c.a. (dato rinvenuto nelle tavole allegate al progetto originario)

esposizione: su 3 lati (Nord, Est, Sud)

altezza interna utile: 2,80 m

struttura verticale: in calcestruzzo armato

solai: non rilevabili, verosimilmente in latero-cemento

copertura: a tetto, a padiglione

manto di copertura: tegole in laterizio

pareti esterne: muratura, con cappotto termico esterno, rifinito con tonachino colorato

pareti interne: in laterizio, rifinite con intonaco e tinteggiatura

pavimentazioni interne: marmette in graniglia, ceramica

infissi esterni: alluminio taglio termico con vetro-camera, persiane in alluminio; portoncino blindato

infissi interni: legno e vetro

volte: /

scale: condominiali

impianto elettrico: presente, sottotraccia a 220 V

impianto idrico: presente, con generatore per acqua calda sanitaria (il medesimo utilizzato per il riscaldamento)

impianto termico: presente, riscaldamento a radiatori in ghisa con valvole termostatiche, con generatore ibrido (caldaia murale interna alimentata a gas metano e pompa di calore)

terreno esclusivo: /

posto auto: vedi il Bene n° 3

soffitta, cantina o simili: cantina, vedi il Bene n° 2

dotazioni condominiali: vano scala, corte e ballatoio d'ingresso

altro: è presente impianto fotovoltaico con batterie di accumulo

## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

Cantina al piano seminterrato di un fabbricato condominiale costruito a partire dai primi anni '60 del '900. La cantina si sviluppa su un unico livello e consta di un unico ambiente, dotato di piccola finestra posta in alto.

Per la regolarità edilizia, vedi lo specifico capitolo "Regolarità edilizia".

La qualità costruttiva è discreta; lo stato di conservazione e di manutenzione è generalmente sufficiente/discreto.

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono:

fondazioni: superficiali, a plinti in c.a. (dato rinvenuto nelle tavole allegate al progetto originario)

esposizione: su 1 lato (Nord)

altezza interna utile: 2 m

struttura verticale: in calcestruzzo armato

solai: non rilevabili, verosimilmente in latero-cemento

copertura: a tetto, a padiglione

manto di copertura: tegole in laterizio

pareti esterne: muratura

pareti interne: in laterizio, rifinite con intonaco e tinteggiatura, con parziale rivestimento in ceramica

pavimentazioni interne: ceramica

infissi esterni: legno

infissi interni: legno

volte: /

scale: condominiali



impianto elettrico: presente, sottotraccia a 220 V  
impianto idrico: presente (lavandino)  
impianto termico: /  
terreno esclusivo: /  
posto auto: vedi il Bene n° 3  
soffitta, cantina o simili: Bene n° 2  
dotazioni condominiali: vano scala, corte e ballatoio d'ingresso  
altro: /

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

---

Autorimessa al piano seminterrato di un fabbricato condominiale costruito a partire dai primi anni '60 del '900. L'autorimessa si sviluppa su un unico livello e consta di un unico ambiente; oltre all'accesso carrabile esterno, è dotata di una porta interna che la collega alle parti comuni di distribuzione interna del fabbricato.

Per la regolarità edilizia, vedi lo specifico capitolo "Regolarità edilizia".

La qualità costruttiva è discreta; lo stato di conservazione e di manutenzione è generalmente sufficiente/discreto.

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono:

fondazioni: superficiali, a plinti in c.a. (dato rinvenuto nelle tavole allegate al progetto originario)  
esposizione: su 1 lato (Sud)  
altezza interna utile: 2 m  
struttura verticale: in calcestruzzo armato  
solai: non rilevabili, verosimilmente in latero-cemento  
copertura: a tetto, a padiglione  
manto di copertura: tegole in laterizio  
pareti esterne: muratura  
pareti interne: in laterizio, rifinite con intonaco e tinteggiatura  
pavimentazioni interne: ceramica  
infissi esterni: metallico a scorrimento laterale  
infissi interni: legno  
volte: /  
scale: condominiali  
impianto elettrico: presente, sottotraccia a 220 V  
impianto idrico: /  
impianto termico: /  
terreno esclusivo: /  
posto auto: Bene n° 3 - le caratteristiche dimensionali (in pianta e in altezza) ne precludono il corretto uso per veicoli di maggiori dimensioni  
soffitta, cantina o simili: vedi Bene n° 2  
dotazioni condominiali: vano scala, corte e ballatoio d'ingresso  
altro: /

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

---



L'immobile risulta occupato dal debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, insieme con i due figli.

Come risulta dalla Certificazione notarile del notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone del 05/07/2023 (allegata alla presente relazione), esiste un provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 22/07/2020 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di abitazione a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*: a tal proposito, si veda la nota di trascrizione del 06/08/2020, r.g. 14025, r.p. 9013 e la richiesta per pec di accesso agli atti presso la cancelleria Sezione Civile di Ancona del Provvedimento di Assegnazione relativo alla procedura r.g. 523/2020 mai evasa sino ad ora dalla Cancelleria.

La verifica presso la Cancelleria, con esito ad oggi negativo, si è resa necessaria in quanto detto documento potrebbe contenere indicazioni influenti sull'alienabilità del bene.

Detta documentazione (visura conservatoria e istanza via pec alla Cancelleria) è allegata alla presente relazione.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

L'immobile risulta occupato dal debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, insieme con i due figli.

Come risulta dalla Certificazione notarile del notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone del 05/07/2023 (allegata alla presente relazione), esiste un provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 22/07/2020 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di abitazione a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*: a tal proposito, si veda la nota di trascrizione del 06/08/2020, r.g. 14025, r.p. 9013 e la richiesta per pec di accesso agli atti presso la cancelleria Sezione Civile di Ancona del Provvedimento di Assegnazione relativo alla procedura r.g. 523/2020 mai evasa sino ad ora dalla Cancelleria.

La verifica presso la Cancelleria, con esito ad oggi negativo, si è resa necessaria in quanto detto documento potrebbe contenere indicazioni influenti sull'alienabilità del bene.

Detta documentazione (visura conservatoria e istanza via pec alla Cancelleria) è allegata alla presente relazione.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

L'immobile risulta occupato dal debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, insieme con i due figli.

Come risulta dalla Certificazione notarile del notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone del 05/07/2023 (allegata alla presente relazione), esiste un provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 22/07/2020 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di abitazione a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*: a tal proposito, si veda la nota di trascrizione del 06/08/2020, r.g. 14025, r.p. 9013 e la richiesta per pec di accesso agli atti presso la cancelleria Sezione Civile di Ancona del Provvedimento di Assegnazione relativo alla procedura r.g. 523/2020 mai evasa sino ad ora dalla Cancelleria.

La verifica presso la Cancelleria, con esito ad oggi negativo, si è resa necessaria in quanto detto documento potrebbe contenere indicazioni influenti sull'alienabilità del bene.

Detta documentazione (visura conservatoria e istanza via pec alla Cancelleria) è allegata alla presente relazione.



## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1970 al 28/03/2008	**** Omissis ****	<b>contratto di cessione di alloggio popolare</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Mario Luigi Severini (IACP)	25/05/1970	24157	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 28/03/2008	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
notaio Andrea Scoccianti in Osimo	28/03/2008			19753	8227
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di compravendita del 28/03/2008 fu integrato con successivo atto del 23/02/2009, rep. 21803/9540, notaio Andrea Scoccianti di Osimo (vincolo quinquennale decaduto per decorrenza dei termini).





**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/2002 al 28/03/2008	**** Omissis ****	<b>divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Andrea Scoccianti in Osimo	10/05/2002	2492	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/03/2008	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Andrea Scoccianti in Osimo	28/03/2008	19753	8227
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di compravendita del 28/03/2008 fu integrato con successivo atto del 23/02/2009, rep. 21803/9540, notaio Andrea Scoccianti di Osimo (vincolo quinquennale decaduto per decorrenza dei termini).

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/2002 al 28/03/2008	**** Omissis ****	<b>divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Andrea Scoccianti in Osimo	10/05/2002	2492	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 28/03/2008	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
notaio Andrea Scoccianti in Osimo	28/03/2008			19753	8227
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di compravendita del 28/03/2008 fu integrato con successivo atto del 23/02/2009, rep. 21803/9540, notaio Andrea Scoccianti di Osimo (vincolo quinquennale decaduto per decorrenza dei termini).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 23/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 03/04/2008  
Reg. gen. 8678 - Reg. part. 1732  
Quota: 1/1  
Importo: € 264.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: La formalità è a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio; il credito è ora di titolarità della PURPLE SPV (rappresentata dalla mandataria e procuratrice speciale CERVED CREDIT MANAGEMENT, figurante nella procedura in qualità di creditore procedente).
- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da avviso accertamento/addebito esecutivi  
Iscritto a Ancona il 18/12/2019  
Reg. gen. 27002 - Reg. part. 3952  
Quota: 25/100  
Importo: € 250.445,86  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 03/07/2023  
Reg. gen. 14488 - Reg. part. 10118  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

La PURPLE SPV è rappresentata dalla mandataria e procuratrice speciale CERVED CREDIT MANAGEMENT, figurante nella procedura in qualità di creditore procedente.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 23/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**



- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 03/04/2008  
Reg. gen. 8678 - Reg. part. 1732  
Quota: 1/1  
Importo: € 264.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La formalità è a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio; il credito è ora di titolarità della PURPLE SPV (rappresentata dalla mandataria e procuratrice speciale CERVED CREDIT MANAGEMENT, figurante nella procedura in qualità di creditore procedente).
- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da avviso accertamento/addebito esecutivi  
Iscritto a Ancona il 18/12/2019  
Reg. gen. 27002 - Reg. part. 3952  
Quota: 25/100  
Importo: € 250.445,86  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 03/07/2023  
Reg. gen. 14488 - Reg. part. 10118  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

La PURPLE SPV è rappresentata dalla mandataria e procuratrice speciale CERVED CREDIT MANAGEMENT, figurante nella procedura in qualità di creditore procedente.

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 23/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 03/04/2008  
Reg. gen. 8678 - Reg. part. 1732  
Quota: 1/1  
Importo: € 264.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La formalità è a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio; il credito è ora di titolarità della PURPLE SPV (rappresentata dalla mandataria e procuratrice speciale CERVED CREDIT MANAGEMENT, figurante nella procedura in qualità di creditore procedente).



- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da avviso accertamento/addebito esecutivi  
Iscritto a Ancona il 18/12/2019  
Reg. gen. 27002 - Reg. part. 3952  
Quota: 25/100  
Importo: € 250.445,86  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 03/07/2023  
Reg. gen. 14488 - Reg. part. 10118  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

La PURPLE SPV è rappresentata dalla mandataria e procuratrice speciale CERVED CREDIT MANAGEMENT, figurante nella procedura in qualità di creditore procedente.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

---

Comune di Offagna - Piano Regolatore Generale - Variante 2014  
Sottozona FS (art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione - zona F - sottozona FS, servizi sportivi)

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

---

Comune di Offagna - Piano Regolatore Generale - Variante 2014  
Sottozona FS (art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione - zona F - sottozona FS, servizi sportivi)

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

---

Comune di Offagna - Piano Regolatore Generale - Variante 2014  
Sottozona FS (art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione - zona F - sottozona FS, servizi sportivi)

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

---

L'immobile non 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.



In ordine cronologico, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di Costruzione Edile del 10/02/1964, pratica n. 1/963 - è la licenza originaria di costruzione del fabbricato
- Autorizzazione di Abitabilità del 23/02/1965, pratica n. 1/1963
- Licenza di Costruzione del 07/09/1970, pratica 25 - riguarda altra proprietà presente nel fabbricato, non oggetto della presente procedura
- Licenza Edilizia n. 34 del 23/11/1970 - riguarda altre proprietà presenti nel fabbricato, non oggetto della presente procedura
- Concessione Edilizia n. 1/1997 del 20/02/1997 - "lavori di trasformazione dei locali cantina in garage"; con questo intervento è attuato il cambio d'uso con modifiche distributive dell'intero piano seminterrato: interessa in modo specifico i Beni n° 2 e n° 3 della presente procedura
- in data 20/05/2021, l'ing. Valerio Ferri, incaricato dall'amministratore pro tempore del condominio, richiede al Comune di Offagna un parere circa la regolarità urbanistica del fabbricato "... limitatamente alle parti comuni (volumi, prospetti, sistemazioni esterne) ed al piano seminterrato oggetto di variazione nel 1997 ...: la richiesta è corredata di dettagliata relazione tecnica
- con nota prot. 3758 del 01/07/2021, il Comune di Offagna risponde certificando la conformità urbanistica richiesta
- CILA Superbonus prot. 1708 del 28/03/2022 e integrazione prot. 6502 del 14/11/2022 - l'intervento di efficientamento energetico del fabbricato contempla: realizzazione di cappotto termico sulle pareti verticali esterne; coibentazione del solaio di copertura del fabbricato; sostituzione degli infissi esterni e sostituzione della tapparelle con persiane; sostituzione del generatore di calore con nuovo generatore di tipo ibrido a servizio; realizzazione di impianto fotovoltaico con batterie di accumulo
- Comunicazione di Fine Lavori del 28/03/2022 - è comunicata la chiusura dell'intervento di cui alla CILA Superbonus

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

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

Non esiste la completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione per quanto attiene alle partizioni interne.

Infatti, dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la rappresentazione grafica della distribuzione interna allegata Licenza di Costruzione Edile del 10/02/1964, si osserva che è stata eliminata la tramezzatura di divisione tra ingresso e soggiorno; lungo parte della linea di separazione tra i due ambienti, marcata dalla presenza di una trave calata, rimane solamente un muretto basso (tipo parapetto) alto 1 m c.ca, posto nella porzione più prossima alla porta d'ingresso.

La difformità è sanabile mediante la presentazione di CILA in Sanatoria, con pagamento della relativa oblazione (si ritiene che la sanatoria possa non essere subordinata a nuova verifica di rispondenza ai requisiti illuminotecnici, dal momento che l'ingresso e il soggiorno, sebbene non più divisi da una parete, comunque rimangono due ambienti ben distinti).

Esiste la sola dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico relativamente all'impianto fotovoltaico.

Esiste la parziale dichiarazione di conformità dell'impianto termico relativamente al nuovo generatore e alle valvole termostatiche.



L'APE è redatto dallo scrivente CTU in conformità all'incarico ricevuto e allegato alla presente perizia.

## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

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.

In ordine cronologico, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di Costruzione Edile del 10/02/1964, pratica n. 1/963 - è la licenza originaria di costruzione del fabbricato
- Autorizzazione di Abitabilità del 23/02/1965, pratica n. 1/1963
- Licenza di Costruzione del 07/09/1970, pratica 25 - riguarda altra proprietà presente nel fabbricato, non oggetto della presente procedura
- Licenza Edilizia n. 34 del 23/11/1970 - riguarda altre proprietà presenti nel fabbricato, non oggetto della presente procedura
- Concessione Edilizia n. 1/1997 del 20/02/1997 - "lavori di trasformazione dei locali cantina in garage"; con questo intervento è attuato il cambio d'uso con modifiche distributive dell'intero piano seminterrato: interessa in modo specifico i Beni n° 2 e n° 3 della presente procedura
- in data 20/05/2021, l'ing. Valerio Ferri, incaricato dall'amministratore pro tempore del condominio, richiede al Comune di Offagna un parere circa la regolarità urbanistica del fabbricato "... limitatamente alle parti comuni (volumi, prospetti, sistemazioni esterne) ed al piano seminterrato oggetto di variazione nel 1997 ...: la richiesta è corredata di dettagliata relazione tecnica
- con nota prot. 3758 del 01/07/2021, il Comune di Offagna risponde certificando la conformità urbanistica richiesta
- CILA Superbonus prot. 1708 del 28/03/2022 e integrazione prot. 6502 del 14/11/2022 - l'intervento di efficientamento energetico del fabbricato contempla: realizzazione di cappotto termico sulle pareti verticali esterne; coibentazione del solaio di copertura del fabbricato; sostituzione degli infissi esterni e sostituzione della tapparelle con persiane; sostituzione del generatore di calore con nuovo generatore di tipo ibrido a servizio; realizzazione di impianto fotovoltaico con batterie di accumulo
- Comunicazione di Fine Lavori del 28/03/2022 - è comunicata la chiusura dell'intervento di cui alla CILA Superbonus

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

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato.

Trattandosi di edificio realizzato prima del DM 5/7/1975 e in considerazione della certificazione di regolarità



urbanistica rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Offagna a seguito di precise istanze di un tecnico incaricato dal condominio, il bene in questione può essere considerato agibile, seppure con altezze inferiori a 2,4 m.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

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

In ordine cronologico, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di Costruzione Edile del 10/02/1964, pratica n. 1/963 - è la licenza originaria di costruzione del fabbricato
- Autorizzazione di Abitabilità del 23/02/1965, pratica n. 1/1963
- Licenza di Costruzione del 07/09/1970, pratica 25 - riguarda altra proprietà presente nel fabbricato, non oggetto della presente procedura
- Licenza Edilizia n. 34 del 23/11/1970 - riguarda altre proprietà presenti nel fabbricato, non oggetto della presente procedura
- Concessione Edilizia n. 1/1997 del 20/02/1997 - "lavori di trasformazione dei locali cantina in garage"; con questo intervento è attuato il cambio d'uso con modifiche distributive dell'intero piano seminterrato: interessa in modo specifico i Beni n° 2 e n° 3 della presente procedura
- in data 20/05/2021, l'ing. Valerio Ferri, incaricato dall'amministratore pro tempore del condominio, richiede al Comune di Offagna un parere circa la regolarità urbanistica del fabbricato "... limitatamente alle parti comuni (volumi, prospetti, sistemazioni esterne) ed al piano seminterrato oggetto di variazione nel 1997 ...: la richiesta è corredata di dettagliata relazione tecnica
- con nota prot. 3758 del 01/07/2021, il Comune di Offagna risponde certificando la conformità urbanistica richiesta
- CILA Superbonus prot. 1708 del 28/03/2022 e integrazione prot. 6502 del 14/11/2022 - l'intervento di efficientamento energetico del fabbricato contempla: realizzazione di cappotto termico sulle pareti verticali esterne; coibentazione del solaio di copertura del fabbricato; sostituzione degli infissi esterni e sostituzione della tapparelle con persiane; sostituzione del generatore di calore con nuovo generatore di tipo ibrido a servizio; realizzazione di impianto fotovoltaico con batterie di accumulo
- Comunicazione di Fine Lavori del 28/03/2022 - è comunicata la chiusura dell'intervento di cui alla CILA Superbonus

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

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato.





Trattandosi di edificio realizzato prima del DM 5/7/1975 e in considerazione della certificazione di regolarità urbanistica rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Offagna a seguito di precise istanze di un tecnico incaricato dal condominio, il bene in questione può essere considerato agibile, seppure con altezze inferiori a 2,4 m.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

---

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

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 350,00

Si allega alla presente perizia la nota dell'ammministratore del condominio, riportante i dati salienti relativi alle unità immobiliari dei debitori presenti nel condominio (beni n. 1, n. 2, n. 3)

In sintesi:

- millesimi di proprietà 262,00
- millesini scala 259,00
- importo medio annuo delle spese condominiali c.ca € 350,00
- al momento, non risultano spese straordinarie deliberate
- al momento, non risultano liti in corso

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

---

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

vedi bene n. 1

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

---

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

vedi bene n. 1

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di



manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t  
Appartamento al piano terra di un condominio totalmente destinato a civile abitazione e relativi accessori (cantine, box auto, ecc). Nel suo complesso, il condominio è stato oggetto di un intervento c.d. Superbonus di riqualificazione energetica (dal 2022 al 2023). La zona su cui insiste la costruzione è prossima al centro storico del Comune di Offagna. Sempre nella zona in questione si trovano infrastrutture sportive (campo da calcio, calcetto, palestra al coperto), parcheggi pubblici, scuole dell'infanzia, primaria e secondaria. A poche decine di metri si trova la Stazione dei Carabinieri locale e l'edificio si affaccia direttamente sul viale Risorgimento: strada Provinciale, che agevolmente permette il collegamento ai Comuni limitrofi e alle arterie viarie principali (l'autostrada dista a circa 6 km). Il Comune di Offagna risulta sprovvisto di Ospedali e di Stazione Ferroviaria.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 551, Sub. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 128.250,00  
Il valore tiene conto delle migliorie al bene operate mediante il recente intervento di riqualificazione energetica c.d. Superbonus
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t  
Cantina al piano seminterrato di un condominio totalmente destinato a civile abitazione e relativi accessori (cantine, box auto, ecc). Per la zona, vedi il Bene n° 1.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 551, Sub. 8, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 8.010,00  
In ragione del 33% del valore unitario del bene n° 1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t  
Autorimessa al piano seminterrato di un condominio totalmente destinato a civile abitazione e relativi accessori (cantine, box auto, ecc). Dimensioni: profond. in pianta max 4,3 m; h max 2 m Le caratteristiche dimensionali (in pianta e in altezza) ne precludono il corretto uso per veicoli di maggiori dimensioni Per la zona, vedi il Bene n° 1.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 551, Sub. 9, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 9.720,00  
In ragione del 40% del valore unitario del bene n° 1 (non si adotta il consueto 50% per le caratteristiche dimensionali descritte nei precedenti capitoli che ne precludono il corretto uso per veicoli di maggiori dimensioni)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t	95,00 mq	1.350,00 €/mq	€ 128.250,00	100,00%	€ 128.250,00
<b>Bene N° 2</b> - Cantina Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t	18,00 mq	445,00 €/mq	€ 8.010,00	100,00%	€ 8.010,00
<b>Bene N° 3</b> - Garage Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t	18,00 mq	540,00 €/mq	€ 9.720,00	100,00%	€ 9.720,00
				Valore di stima:	€ 145.980,00

Valore di stima: € 145.980,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione - per lo stato di conservazione e manutenzione interno dei beni	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia - per vizi occulti	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica - per sanatoria delle opere interne del bene n° 1, comprensivo dell'oblazione	3000,00	€

**Valore finale di stima: € 128.382,00**

si evidenzia quanto riportato nei capitoli "Patti" delle vaire uu.ii. periziate

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

Ancona, li 06/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Di Battista Marco



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 15/11/2023)
- ✓ N° 17 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 15/11/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 03-01\_Catasto\_Mappa\_Offagna\_F3-M551 (Aggiornamento al 23/10/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 03-02\_Catasto\_ElaboratoPlanimetrico\_CF\_Offagna\_F3-M551 (Aggiornamento al 23/10/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 03-03\_Catasto\_ElencoSubalterni\_CF\_Offagna\_F3-M551 (Aggiornamento al 23/10/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 03-04\_Catasto\_Planimetria\_CF\_Offagna\_F3-M551-S2 (Aggiornamento al 23/10/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 03-05\_Catasto\_Planimetria\_CF\_Offagna\_F3-M551-S8 (Aggiornamento al 23/10/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 03-06\_Catasto\_Planimetria\_CF\_Offagna\_F3-M551-S9 (Aggiornamento al 23/10/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 03-07\_Catasto\_VisuraPerSoggetto\_ZappacostaMonicaJolanta (Aggiornamento al 23/10/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 03-08\_Catasto\_VisuraStorica\_CF\_Offagna\_F3-M551-S2 (Aggiornamento al 23/10/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 03-09\_Catasto\_VisuraStorica\_CF\_Offagna\_F3-M551-S8 (Aggiornamento al 23/10/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 03-10\_Catasto\_VisuraStorica\_CF\_Offagna\_F3-M551-S9 (Aggiornamento al 23/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 04-01\_ConservRI\_SinteticoFormalita\_Sub2 (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 04-02\_ConservRI\_SinteticoFormalita\_Sub8 (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 04-03\_ConservRI\_SinteticoFormalita\_Sub9 (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 04-04\_ConservRI\_2002-05-23\_RG-10456\_RP-6627 (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 04-05\_ConservRI\_2008-04-03\_RG-8677\_RP-5350 (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 04-06\_ConservRI\_2008-04-03\_RG-8678\_RP-1732 (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 04-07\_ConservRI\_2009-02-25\_RG-4022\_RP-2373 (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 04-08\_ConservRI\_2019-12-18\_RG-27002\_RP-3952 (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 04-09\_ConservRI\_2020-08-06\_RG-14025\_RP-9013 (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 04-10\_ConservRI\_2023-07-03\_RG-14488\_RP-10118 (Aggiornamento al 23/02/2024)



- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 09-00\_AttoDiProvenienza\_2008-03-28\_AttoCompravendita (Aggiornamento al 28/03/2008)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 11-00\_EstrattiPRG&NTA
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 13-01\_DocEdil\_1964-02-10\_LdC\_Pratica-1-963 con tavole di progetto (Aggiornamento al 10/02/1964)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - 13-02\_DocEdil\_1965-02-23\_Abitabilita (Aggiornamento al 23/02/1965)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 13-03\_DocEdil\_1997-02-20\_CE\_1-1997 con tavole di progetto (Aggiornamento al 20/02/1997)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 13-04\_DocEdil\_2021-05-20\_RichiestaParereConRelazioneIngFerri (Aggiornamento al 20/05/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 13-05\_DocEdil\_2021-07-01\_Conformita\_3758 (Aggiornamento al 01/07/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 13-06\_DocEdil\_2022-03-28\_CILAS\_1708 (Aggiornamento al 28/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 13-07\_DocEdil\_2022-11-14\_CILAS\_6502 (Aggiornamento al 14/11/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 13-08\_DocEdil\_2023-02-28\_ComFineLavori (Aggiornamento al 28/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 13-09\_DocEdil\_DiCo\_ImpFotovolt (Aggiornamento al 24/11/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 13-10\_DocEdil\_DiCo\_ImpTermico (Aggiornamento al 28/11/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 14-00\_AttestatoPrestazioneEnergetica (Aggiornamento al 18/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 15-00\_SpeseCondominiali\_NotaAmministratore
- ✓ N° 1 Altri allegati - 16-00\_IstanzaAccessoAttiPressoCancelleriaCivileDel19-03-23



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t  
Appartamento al piano terra di un condominio totalmente destinato a civile abitazione e relativi accessori (cantine, box auto, ecc). Nel suo complesso, il condominio è stato oggetto di un intervento c.d. Superbonus di riqualificazione energetica (dal 2022 al 2023). La zona su cui insiste la costruzione è prossima al centro storico del Comune di Offagna. Sempre nella zona in questione si trovano infrastrutture sportive (campo da calcio, calcetto, palestra al coperto), parcheggi pubblici, scuole dell'infanzia, primaria e secondaria. A poche decine di metri si trova la Stazione dei Carabinieri locale e l'edificio si affaccia direttamente sul viale Risorgimento: strada Provinciale, che agevolmente permette il collegamento ai Comuni limitrofi e alle arterie viarie principali (l'autostrada dista a circa 6 km). Il Comune di Offagna risulta sprovvisto di Ospedali e di Stazione Ferroviaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 551, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Comune di Offagna - Piano Regolatore Generale - Variante 2014 Sottozona FS (art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione - zona F - sottozona FS, servizi sportivi)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t  
Cantina al piano seminterrato di un condominio totalmente destinato a civile abitazione e relativi accessori (cantine, box auto, ecc). Per la zona, vedi il Bene n° 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 551, Sub. 8, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Comune di Offagna - Piano Regolatore Generale - Variante 2014 Sottozona FS (art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione - zona F - sottozona FS, servizi sportivi)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t  
Autorimessa al piano seminterrato di un condominio totalmente destinato a civile abitazione e relativi accessori (cantine, box auto, ecc). Dimensioni: profond. in pianta max 4,3 m; h max 2 m Le caratteristiche dimensionali (in pianta e in altezza) ne precludono il corretto uso per veicoli di maggiori dimensioni Per la zona, vedi il Bene n° 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 551, Sub. 9, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Comune di Offagna - Piano Regolatore Generale - Variante 2014 Sottozona FS (art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione - zona F - sottozona FS, servizi sportivi)

**Prezzo base d'asta: € 128.382,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 146/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 128.382,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 551, Sub. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	95,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Stato conservativo sufficiente/discreto per le parti interne, buono per le finiture esterne e per i serramenti esterni, in virtù dei recenti lavori di riqualificazione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano terra di un condominio totalmente destinato a civile abitazione e relativi accessori (cantine, box auto, ecc). Nel suo complesso, il condominio è stato oggetto di un intervento c.d. Superbonus di riqualificazione energetica (dal 2022 al 2023). La zona su cui insiste la costruzione è prossima al centro storico del Comune di Offagna. Sempre nella zona in questione si trovano infrastrutture sportive (campo da calcio, calcetto, palestra al coperto), parcheggi pubblici, scuole dell'infanzia, primaria e secondaria. A poche decine di metri si trova la Stazione dei Carabinieri locale e l'edificio si affaccia direttamente sul viale Risorgimento: strada Provinciale, che agevolmente permette il collegamento ai Comuni limitrofi e alle arterie viarie principali (l'autostrada dista a circa 6 km). Il Comune di Offagna risulta sprovvisto di Ospedali e di Stazione Ferroviaria.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****, insieme con i due figli.		

<b>Bene N° 2 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 551, Sub. 8, Categoria C2	<b>Superficie</b>	18,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Stato conservativo sufficiente/discreto.		
<b>Descrizione:</b>	Cantina al piano seminterrato di un condominio totalmente destinato a civile abitazione e relativi accessori (cantine, box auto, ecc). Per la zona, vedi il Bene n° 1.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****, insieme con i due figli.		



<b>Bene N° 3 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Offagna (AN) - viale Risorgimento, 15, piano t		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 551, Sub. 9, Categoria C6	<b>Superficie</b>	18,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Stato consevativo sufficiente/discreto.		
<b>Descrizione:</b>	Autorimessa al piano seminterrato di un condominio totalmente destinato a civile abitazione e relativi accessori (cantine, box auto, ecc). Dimensioni: profond. in pianta max 4,3 m; h max 2 m Le caratteristiche dimensionali (in pianta e in altezza) ne precludono il corretto uso per veicoli di maggiorni dimensioni Per la zona, vedi il Bene n° 1.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risuta occupato dal debitore **** Omissis ****, insieme con i due figli.		





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 03/04/2008  
Reg. gen. 8678 - Reg. part. 1732  
Quota: 1/1  
Importo: € 264.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: La formalità è a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio; il credito è ora di titolarità della PURPLE SPV (rappresentata dalla mandataria e procuratrice speciale CERVED CREDIT MANAGEMENT, figurante nella procedura in qualità di creditore precedente).
- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da avviso accertamento/addebito esecutivi  
Iscritto a Ancona il 18/12/2019  
Reg. gen. 27002 - Reg. part. 3952  
Quota: 25/100  
Importo: € 250.445,86  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 03/07/2023  
Reg. gen. 14488 - Reg. part. 10118  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T**

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 03/04/2008  
Reg. gen. 8678 - Reg. part. 1732  
Quota: 1/1  
Importo: € 264.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Note: La formalità è a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio; il credito è ora di titolarità della PURPLE SPV (rappresentata dalla mandataria e procuratrice speciale CERVED CREDIT MANAGEMENT, figurante nella procedura in qualità di creditore procedente).

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da avviso accertamento/addebito esecutivi  
Iscritto a Ancona il 18/12/2019  
Reg. gen. 27002 - Reg. part. 3952  
Quota: 25/100  
Importo: € 250.445,86  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 03/07/2023  
Reg. gen. 14488 - Reg. part. 10118  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIALE RISORGIMENTO, 15, PIANO T

#### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 03/04/2008  
Reg. gen. 8678 - Reg. part. 1732  
Quota: 1/1  
Importo: € 264.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La formalità è a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio; il credito è ora di titolarità della PURPLE SPV (rappresentata dalla mandataria e procuratrice speciale CERVED CREDIT MANAGEMENT, figurante nella procedura in qualità di creditore procedente).
- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da avviso accertamento/addebito esecutivi  
Iscritto a Ancona il 18/12/2019  
Reg. gen. 27002 - Reg. part. 3952  
Quota: 25/100  
Importo: € 250.445,86  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 03/07/2023  
Reg. gen. 14488 - Reg. part. 10118  
Quota: 1/1



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

