
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pecchioli Matteo, nell'Esecuzione Immobiliare 204/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	5
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8	8
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8	9
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	11



Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	12
Patti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	12
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	14
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	15
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	16



Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	17
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8	19
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	22
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8	25
Normativa urbanistica	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	26
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8	27
Regolarità edilizia	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	28
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8	29
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	30
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8.....	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8	30
Stima / Formazione lotti.....	30
Riserve e particolarità da segnalare	37



INCARICO

In data 14/11/2023, il sottoscritto Ing. Pecchioli Matteo, con studio in Via Cerquiglia, 54 - 06049 - Spoleto (PG), email mpecchiol@libero.it, PEC matteo.pecchioli@ingpec.eu, Tel. 0743 225503, Fax 0743 225503, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8 (Coord. Geografiche: N 43,60382 ; E 13,49244)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8 (Coord. Geografiche: N 43,603905 ; E 13,492311)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8 (Coord. Geografiche: N 43,603854 ; E 13,492280)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8 (Coord. Geografiche: N 43,603844 ; E 13,492116)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Appartamento civile su abitazione bifamiliare costituito da: al PT: ingresso, due camere, cucina, bagno, soggiorno, terrazzo e piccola corte esclusiva; al PS1: due ripostigli

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

L'accesso è stato eseguito assieme al custode designato avv. Barbieri, non è stato necessario eseguire accesso forzoso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Garrage con attuale destinazione abitativa, collegato all'adiacente appartamento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

L'accesso è stato eseguito assieme al custode designato avv. Barbieri, non è stato necessario eseguire accesso forzoso.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Magazzino suddiviso in tre vani, direttamente accessibile dalla strada pubblica, con piccola corte esclusiva

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

L'accesso è stato eseguito assieme al custode designato avv. Barbieri, non è stato necessario eseguire accesso forzoso.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Terreno adiacente a magazzino posto fronte strada, parzialmente occupato da rampa di accesso a fabbricato di altra proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso è stato eseguito assieme al custode designato avv. Barbieri, non è stato necessario eseguire accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

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

Si conferma che la documentazione presentata risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Si conferma che la documentazione presentata risulta completa.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Si conferma che la documentazione presentata risulta completa.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Si conferma che la documentazione presentata risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

L'appartamento confina con **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, strada comunale, salvi se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

L'appartamento confina con **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, strada comunale, salvi se altri.



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Il fabbricato confina con **** Omissis **** su due lati, strada comunale, salvi se altri.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Il fabbricato confina con **** Omissis **** su un lato, strada comunale, altra proprietà salvi se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,63 mq	78,80 mq	1	78,80 mq	3,06 m	Terra
Terrazzo scoperto	12,84 mq	12,84 mq	0,25	3,21 mq	0,00 m	Terra
Ripostigli PS1	13,80 mq	16,20 mq	0,2	3,24 mq	1,80 m	Piano Seminterrato
Corte esterna	25,92 mq	25,92 mq	0,1	2,59 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				87,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	20,00 mq	20,00 mq	0,50	10,00 mq	2,60 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile consiste di struttura adiacente e collegata con appartamento civile.

Una porta interna permette l'accesso all'appartamento, una seconda apertura consente l'accesso alle



pertinenze poste al piano seminterrato dell'appartamento, realizzando con questo un unico spazio abitativo.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	30,00 mq	31,00 mq	0,50	15,50 mq	2,64 m	Terra
Cortile	81,67 mq	81,67 mq	0,05	4,08 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				19,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	340,00 mq	340,00 mq	1	340,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				340,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				340,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è in parte occupato dalla rampa di accesso ad altra abitazione, pertanto è presente servitù di passaggio.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

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



	35	75	10	2	A4	5	5.5 vani	90 mq	284,05 €	S1-t	373
--	----	----	----	---	----	---	----------	-------	----------	------	-----

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non corrisponde con la planimetria catastale, per via di alcune modifiche interne (apertura porta di collegamento con garage, demolizione divisorio in cucina, trasformazione di stanza da letto in disimpegno e ripostiglio, modifica delle aperture lato mare con realizzazione di unico grande infisso. La particella 373 rappresenta la corte esterna del bene.

E' da prevedersi un costo per la regolarizzazione planimetrica catastale di circa 900€.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	75	7	2	C6		20 mq	20 mq	95,03 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non corrisponde con la planimetria catastale, per via di alcune modifiche interne (apertura porta di collegamento con appartamento, trasformazione della serranda di accesso in finestra, modifica della destinazione d'uso da garage ad abitazione.

E' da prevedersi un costo per la regolarizzazione planimetrica catastale di circa 500€, ed una SCIA in sanatoria per la modifica delle aperture, non essendo sanabile la nuova destinazione d'uso per via della altezza inferiore a 270m, pari a 2500€.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Catasto fabbricati (CF)											
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	72		2	C2	16	31mq	31mq mq	246,56 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	71		2	F1			340 mq	0 €	Terra	

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 ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

In sede di operazioni di sopralluogo la proprietaria ha comunicato che il contratto di locazione decennale dell'immobile a favore del marito sig.**** Omissis **** è scaduto e non è stato rinnovato. Non vi sono pertanto patti in capo all'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

In sede di operazioni di sopralluogo la proprietaria ha comunicato che il contratto di locazione decennale dell'immobile a favore del marito sig.**** Omissis **** è scaduto e non è stato rinnovato. Non vi sono pertanto patti in capo all'immobile.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8



Non vi sono patti in capo all'immobile.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Risulta costituita di fatto, ma non presente nelle iscrizioni e trascrizioni una servitù di passaggio a favore dell'immobile sottostante, con realizzazione di rampa di accesso su parte del terreno.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Lo stato conservativo generale è discreto/buono.

Per quanto riguarda la struttura, si è rilevata una lesione sul pavimento della camera lato sud, evidenziante un probabile cedimento lato valle del fabbricato.

I proprietari riferiscono esservi ulteriori lesioni sul muro divisorio con l'adiacente edificio, tuttavia, essendo tale muro stato rivestito con controparete in cartongesso, non risulta visibile il suo stato manutentivo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Lo stato conservativo generale è discreto.

L'immobile ha la copertura realizzata in eternit, che dovrà essere in un prossimo futuro oggetto di verifica di integrità, o di sostituzione con altra tipologia di copertura ugualmente leggera.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Lo stato conservativo generale è discreto.

Per quanto riguarda la struttura, si tenga conto che trattasi di struttura prefabbricata in acciaio con tamponature di lamiera ondulata e copertura della medesima tipologia.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Lo stato conservativo generale è discreto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Sono comuni al presente bene e all'appartamento confinante la struttura portante del fabbricato, le tamponature esterne e la copertura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

L'immobile è inserito in propria struttura e non ha parti comuni con altri immobili.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8



Non vi sono parti comuni ad altri immobili.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Non vi sono parti comuni ad altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Non sono presenti servitù o altre limitazioni d'uso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Non sono presenti servitù o altre limitazioni d'uso.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Non sono presenti servitù o altre limitazioni d'uso.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

E' presente servitù a favore dell'immobile di cui al foglio 35 part.74, generata dalla realizzazione di rampa di accesso all'immobile. per la quale non vi sono iscrizioni in certificazione notarile.

Parte del terreno è quindi occupata stabilmente dalla rampa di accesso al sottostante fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

L'immobile in cui è inserito l'appartamento risulta costruito nel 1945, ed è costituito da struttura su unico piano con sistema portante di tipo misto (muratura con interposti elementi in cls armato), poggiante su un sistema di fondazione presumibilmente in cls armato, ma non direttamente visibile.

L'immobile è prevalentemente esposto nelle direzioni Nord-Sud, in particolare con il soggiorno sul lato nord con vista sul porto e verso il centro storico della città, e il lato sud dove è posizionata la camera.

L'altezza interna rilevata è in parte 292cm, in parte 306cm, in parte (ripostigli seminterrati) 200cm.

La copertura è del tipo a capanna, con manto di tegole in sufficiente stato di manutenzione.

La pavimentazione del bene è in piastrelle di ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono finestre in metallo con doppio vetro, e serrande oscuranti in PVC.

L'impianto elettrico è del tipo tradizionale a 230V posato sotto traccia, l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo, con caldaia e radiatori, con distribuzione a collettore.

E' dotazione esclusiva dell'appartamento la corte esterna prospiciente la strada.

Le finiture sono in discreto stato di manutenzione.

La struttura del fabbricato mostra invece una lesione sul pavimento della camera, e viene riferito dalla proprietaria che vi sono simili lesioni (non osservabili) dietro alle contropareti installate in soggiorno-cucina, sul divisorio con la adiacente proprietà.

La lesione sul pavimento della camera, unica osservata, evidenzia un probabile cedimento differenziale del



fabbricato, dovuto al fatto che esso è costruito su lato fortemente inclinato del pendio, in posizione presommitale.

Non vi è condominio costituito con l'appartamento adiacente, non oggetto di esecuzione; tuttavia sono comuni alle due unità la struttura del fabbricato, e il tetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

L'immobile è costituito da struttura su unico piano con con sistema portante in muratura, poggiante su un sistema di fondazione presumibilmente in cls armato, ma non direttamente visibile.

L'immobile è prevalentemente esposto nelle direzioni Nord-Sud.

L'altezza interna rilevata è di 260cm.

La copertura è del tipo a capanna, con manto in eternit in sufficiente stato di manutenzione.

La pavimentazione del bene è in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono finestre in metallo con doppio vetro.

L'impianto elettrico è del tipo tradizionale a 230V posato sotto traccia, l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo, con caldaia e radiatori, con distribuzione a collettore. Entrambi gli impianti sono estensione di quelli dell'appartamento adiacente, del quale il presente bene costituisce pertinenza.

Le finiture sono in discreto stato di manutenzione.

Non vi è condominio in quanto la struttura portante è interamente in capo al presente bene.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

L'immobile ha esposizione nelle direzioni nord-sud, con infissi su entrambe le pareti.

Esso consiste di una struttura metallica di tipo prefabbricato poggiante direttamente a terra su un getto di cls.

Non risultano presenti fondazioni; la struttura portante è in acciaio, le pareti esterne sono in ondulina di acciaio, e il manto di copertura è ugualmente in ondulina di acciaio poggiante su travetti intermedi.

Il bene ha una pavimentazione costituita da piastrelle di cemento per esterni, semplicemente poggianti sul terreno.

Le porte sono in acciaio con pannello di ondulina.

Risulta presente impianto elettrico a 230V derivato dall'appartamento di cui al foglio 35 part.75 sub.10, posato a vista tramite canaline in plastica, e risulta funzionante.

Non sono presenti altri impianti.

Il bene ha come pertinenza la corte esclusiva circostante di 82mq circa.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

L'immobile risulta occupato dalla debitrice sig.ra**** Omissis **** assieme al marito sig.**** Omissis ****.

Viene riferito dalla proprietaria che non sono in corso contratti di affitto o uso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8



L'immobile risulta occupato dalla debitrice sig.ra**** Omissis **** assieme al marito sig.**** Omissis ****.

Viene riferito dalla proprietaria che non sono in corso contratti di affitto o uso.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

L'immobile risulta occupato dal debitore sig.**** Omissis ****.

Non sono in corso contratti di affitto o uso.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

L'immobile risulta in capo al debitore sig.**** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1993 al 28/09/1994	**** Omissis ****	provenienza ante ventennio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		N/D	15/12/1993	N/D	N/D
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	15/12/1993	N/D	N/D
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/09/1994 al 28/09/1994	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bortoluzzi Vittorio	28/09/1994	46469	2899
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	11/10/1994	15409	10386
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/09/1994 al 16/01/2003	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bortoluzzi Vittorio	28/09/1994	46470	2900
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	11/10/1994	15410	10387
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/01/2003 al 31/12/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bortoluzzi Vittorio	16/01/2003	149284	11475
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	17/01/2003	1081	805
		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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Periodo	Proprietà	Atti
----------------	------------------	-------------



Dal 05/07/1999 al 31/12/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bortoluzzi Vittorio	05/07/1999	96946	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	13/07/1999	13342	8109
		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.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1993 al 28/09/1994	**** Omissis ****	provenienza ante ventennio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		N/D	15/12/1993	N/D	N/D
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	15/12/1993	N/D	N/D
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/09/1994 al 28/09/1994	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bortoluzzi Vittorio	28/09/1994	46469	2899
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria di Ancona	11/10/1994	15409	10386
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/09/1994 al 16/01/2003	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bortoluzzi Vittorio	28/09/1994	46470	2900
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	11/10/1994	15410	10387
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/01/2003 al 31/12/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bortoluzzi Vittorio	16/01/2003	149284	11475
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	17/01/2003	1081	805
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.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 27/04/2002 al	**** Omissis ****	provenienza ante ventennio



23/04/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		N/D	15/12/1993	N/D	N/D
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	27/04/2002	N/D	N/D
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/04/2007 al 31/12/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sabatini Stefano	23/04/2007	43335	15430
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	21/05/2007	13915	7888
		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.

Vedasi relazione notarile

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario
 Iscritto a Ancona il 10/02/2003
 Reg. gen. 2973 - Reg. part. 520
 Quota: 1/1
 Importo: € 132.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 88.000,00
 Rogante: Bortoluzzi Vittorio
 Data: 07/02/2003
 N° repertorio: 149708
 N° raccolta: 11547
 Note: Presenti annotazioni a margine: 16/04/2003 - annotazione 1484 derivante da erogazione a saldo 23/03/2010 - annotazione 6146/1242 derivante da restrizione dei beni del 18/03/2010 notaio Bortoluzzi Vittorio di Ancona rep 184016/21463 relativa a foglio 35 part. 75 subalterno 7 e a foglio 35 part.72 09/09/2010 - annotazione 19701/3716 derivante da restrizione dei beni del 09/08/2010 notaio Bortoluzzi Vittorio di Ancona rep 185104/22014 relativa a foglio 35 part. 629 10/02/2023 - annotazione 2680/273 per rinnovazione ipoteca a concessione del mutuo di cui all'iscrizione
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo fondiario
 Iscritto a Ancona il 03/10/2018
 Reg. gen. 18603 - Reg. part. 2903
 Quota: 1/1
 Importo: € 245.833,48
 A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 122.916,74
 Rogante: Bortoluzzi Vittorio
 Data: 17/12/1998
 N° repertorio: 89982
- **Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
 Iscritto a Ancona il 10/02/2023
 Reg. gen. 2680 - Reg. part. 273
 Quota: 1/1
 Importo: € 132.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 88.000,00
 Rogante: Bortoluzzi Vittorio
 Data: 07/02/2003
 N° repertorio: 149708
 N° raccolta: 11547

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Ancona il 18/09/2023
 Reg. gen. 20055 - Reg. part. 14155
 Quota: 1/1



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

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 367€ oltre bolli e diritti di iscrizione come calcolati al momento della loro esecuzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 10/02/2003
Reg. gen. 2973 - Reg. part. 520
Quota: 1/1
Importo: € 132.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 88.000,00
Rogante: Bortoluzzi Vittorio
Data: 07/02/2003
N° repertorio: 149708
N° raccolta: 11547
Note: Presenti annotazioni a margine: 16/04/2003 - annotazione 1484 derivante da erogazione a saldo 23/03/2010 - annotazione 6146/1242 derivante da restrizione dei beni del 18/03/2010 notaio Bortoluzzi Vittorio di Ancona rep 184016/21463 relativa a foglio 35 part. 75 subalterno 7 e a foglio 35 part.72 09/09/2010 - annotazione 19701/3716 derivante da restrizione dei beni del 09/08/2010 notaio Bortoluzzi Vittorio di Ancona rep 185104/22014 relativa a foglio 35 part. 629 10/02/2023 - annotazione 2680/273 per rinnovazione ipoteca a concessione del mutuo di cui all'iscrizione
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Ancona il 11/06/2010
Reg. gen. 12642 - Reg. part. 3021
Quota: 1/1
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Bortoluzzi Vittorio
Data: 09/06/2010



N° repertorio: 184589

N° raccolta: 21729

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 11/06/2010
Reg. gen. 12641 - Reg. part. 3020
Quota: 1/1
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Bortoluzzi Vittorio
Data: 09/06/2010
N° repertorio: 184588
N° raccolta: 21728

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 18/09/2023
Reg. gen. 20055 - Reg. part. 14155
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 367€ oltre bolli e diritti di iscrizione come calcolati al momento della loro esecuzione.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 10/02/2003
Reg. gen. 2973 - Reg. part. 520
Quota: 1/1
Importo: € 132.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 88.000,00

Rogante: Bortoluzzi Vittorio

Data: 07/02/2003

N° repertorio: 149708

N° raccolta: 11547

Note: Presenti annotazioni a margine: 16/04/2003 - annotazione 1484 derivante da erogazione a saldo 23/03/2010 - annotazione 6146/1242 derivante da restrizione dei beni del 18/03/2010 notaio Bortoluzzi Vittorio di Ancona rep 184016/21463 relativa a foglio 35 part. 75 subalterno 7 e a foglio 35 part.72 09/09/2010 - annotazione 19701/3716 derivante da restrizione dei beni del 09/08/2010 notaio Bortoluzzi Vittorio di Ancona rep 185104/22014 relativa a foglio 35 part. 629 10/02/2023 - annotazione 2680/273 per rinnovazione ipoteca a concessione del mutuo di cui all'iscrizione

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Ancona il 11/06/2010

Reg. gen. 12642 - Reg. part. 3021

Quota: 1/1

Importo: € 144.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Bortoluzzi Vittorio

Data: 09/06/2010

N° repertorio: 184589

N° raccolta: 21729

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 11/06/2010

Reg. gen. 12641 - Reg. part. 3020

Quota: 1/1

Importo: € 144.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Bortoluzzi Vittorio

Data: 09/06/2010

N° repertorio: 184588

N° raccolta: 21728

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 20/09/2022

Reg. gen. 22997 - Reg. part. 15176

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 18/09/2023

Reg. gen. 20055 - Reg. part. 14155



Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 629 oltre oneri di segreteria e bolli come quantificati al momento dell'effettiva richiesta di cancellazione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Ancona il 11/06/2010
Reg. gen. 12642 - Reg. part. 3021
Quota: 1/1
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Bortoluzzi Vittorio
Data: 09/06/2010
N° repertorio: 184589
N° raccolta: 21729
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 11/06/2010
Reg. gen. 12641 - Reg. part. 3020
Quota: 1/1
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Bortoluzzi Vittorio
Data: 09/06/2010
N° repertorio: 184588
N° raccolta: 21728

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 20/09/2022
Reg. gen. 22997 - Reg. part. 15176
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 18/09/2023
Reg. gen. 20055 - Reg. part. 14155
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 594 oltre oneri di segreteria e bolli come quantificati al momento dell'effettiva richiesta di cancellazione.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Lo strumento urbanistico vigente è stato approvato con DGR 5841 del 28/12/1993.

L'area su cui sorge l'edificio è definita zona A a tessuto onogeneo prevalentemente residenziale: "zona 14A - panoramica di Posatora".

Urbanisticamente l'immobile ricade all'interno del Piano Regolatore Generale, pubblicato al seguente link del sito istituzionale: <https://www.comuneancona.it/p-r-g-vigente/>

Le regole urbanistiche sono indicate all'art.52 delle NTA.

Per tale ambito è prevista una superficie utile massima uguale all'esistente, o in alternativa, il volume uguale all'esistente, con altezza massima dei fabbricati pari a quelli circostanti, destinazioni d'uso U1/1 (abitazioni) limitato ai soli immobili esistenti.

Quanto altro, salvi errori ed omissioni, è riportato nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico citato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Lo strumento urbanistico vigente è stato approvato con DGR 5841 del 28/12/1993.

L'area su cui sorge l'edificio è definita zona A a tessuto onogeneo prevalentemente residenziale: "zona 14A - panoramica di Posatora".

Urbanisticamente l'immobile ricade all'interno del Piano Regolatore Generale, pubblicato al seguente link del sito istituzionale: <https://www.comuneancona.it/p-r-g-vigente/>

Le regole urbanistiche sono indicate all'art.52 delle NTA.

Per tale ambito è prevista una superficie utile massima uguale all'esistente, o in alternativa, il volume uguale all'esistente, con altezza massima dei fabbricati pari a quelli circostanti, destinazioni d'uso U1/1 (abitazioni) limitato ai soli immobili esistenti.



Quanto altro, salvi errori ed omissioni, è riportato nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico citato.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Lo strumento urbanistico vigente è stato approvato con DGR 5841 del 28/12/1993.

L'area su cui sorge l'edificio è definita zona A a tessuto onogeneo prevalentemente residenziale: "zona 14A - panoramica di Posatora".

Urbanisticamente l'immobile ricade all'interno del Piano Regolatore Generale, pubblicato al seguente link del sito istituzionale: <https://www.comuneancona.it/p-r-g-vigente/>

Le regole urbanistiche sono indicate all'art.52 delle NTA.

Per tale ambito è prevista una superficie utile massima uguale all'esistente, o in alternativa, il volume uguale all'esistente, con altezza massima dei fabbricati pari a quelli circostanti, destinazioni d'uso U1/1 (abitazioni) limitato ai soli immobili esistenti.

Quanto altro, salvi errori ed omissioni, è riportato nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico citato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Lo strumento urbanistico vigente è stato approvato con DGR 5841 del 28/12/1993.

L'area su cui sorge il terreno è definita zona A a tessuto onogeneo prevalentemente residenziale: "zona 14A - panoramica di Posatora".

Urbanisticamente l'immobile ricade all'interno del Piano Regolatore Generale, pubblicato al seguente link del sito istituzionale: <https://www.comuneancona.it/p-r-g-vigente/>

Le regole urbanistiche sono indicate all'art.52 delle NTA.

Per tale ambito è prevista una superficie utile massima uguale all'esistente, o in alternativa, il volume uguale all'esistente, con altezza massima dei fabbricati pari a quelli circostanti, destinazioni d'uso U1/1 (abitazioni) limitato ai soli immobili esistenti.

Quanto altro, salvi errori ed omissioni, è riportato nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico citato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

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.

Dall'accesso agli atti eseguito presso il comune di Ancona non è stato reperito alcun titolo abilitativo, né alcun certificato di agibilità del fabbricato, che risulta ante 1967.

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.

Vi sono alcune variazioni interne, differenti aperture e diversa distribuzione dei vani che risulta incoerente con lo stato dell'immobile presente nella planimetria catastale.

Al fine di sanatoria, occorrerà prevedere un costo presunto di € 4000€ per la regolarizzazione di tali difformità. Non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica, che è stato predisposto dallo scrivente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

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.

Dall'accesso agli atti eseguito presso il comune di Ancona non è stato reperito alcun titolo abilitativo, né alcun certificato di agibilità del fabbricato, che risulta ante 1967.

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.

L'immobile non è corrispondente con lo stato di uso di garage, ma risulta diventato spazio abitativo collegato col vicino appartamento.

Non possedendo i requisiti di altezza minima per poter essere tale, lo stato interno va ripristinato.

Le aperture differenti e la trasformazione della serranda in finestra devono essere sanate mediante SCIA in sanatoria con un costo stimato in € 2500.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

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.

Dall'accesso agli atti eseguito presso il comune di Ancona non è stato reperito alcun titolo abilitativo, né alcun certificato di agibilità del fabbricato, che risulta ante 1967.



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.

Vi sono alcune variazioni interne, differenti aperture e diversa distribuzione dei vani che risulta incoerente con lo stato dell'immobile presente nella planimetria catastale.

Al fine di sanatoria, occorrerà prevedere un costo presunto di € 4000€ per la regolarizzazione di tali difformità.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

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.

La regolarità urbanistica non risulta cogente per un terreno.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'appartamento forma condominio non costituito con adiacente appartamento.
Non vi sono spese di alcun tipo in comune con l'altra unità abitativa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono spese di alcun tipo in comune altre unità abitative.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non costituisce condominio con altre proprietà, ma è a sè stante, pur se condivide l'impianto elettrico con la vicina abitazione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA STRADA DI POSATORA, 8

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non costituisce condominio con altre proprietà, ma è a sè stante.

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.

Per quanto riguarda la formazione dei lotti, si ritiene opportuno ed economico creare un unico lotto comprendente sia l'appartamento che gli altri beni, quali pertinenze dell'appartamento stesso.

Il deprezzamento calcolato per la regolarizzazione urbanistica del bene è relativo ai soli beni non regolari (appartamento e garage), ma applicato come deprezzamento dell'intero lotto.

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



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8
Appartamento civile su abitazione bifamiliare costituito da: al PT: ingresso, due camere, cucina, bagno, soggiorno, terrazzo e piccola corte esclusiva; al PS1: due ripostigli
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 75, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A4, Graffato 373
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 82.000,00
Valore di mercato

il valore di mercato corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo una adeguata commercializzazione ed assumendo che entrambi le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informativo.

Poiché tale valore presuppone:

un proprietario effettivamente orientato alla vendita;

un bene, oggetto di adeguata commercializzazione prima della data di stima;

l'acquirente non sia disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili aventi lo stesso grado di utilità;

ne consegue che il valore di mercato rappresenta la previsione formulata dall'esperto del valore pagato da un acquirente razionale.

Criterio di stima adottato

La determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima verrà eseguita utilizzando il metodo sintetico comparativo (Comparison Market Approach).

Nel valore a mq dell'immobile sono comprese anche le porzioni comuni pertinenziali, quali ingresso, accessi, anditi, vano scale, passaggi, ecc.

I coefficienti applicati ed i valori di stima adottati sono quelli normalmente presenti nelle pubblicazioni del settore (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ag. Entrate, Borsino Immobiliare, immobili in vendita nella zona).

Il criterio, riconducibile alle linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie elaborate da ABI (Associazione Bancaria Italiana), Tecnoborsa, e dai consigli nazionali delle associazioni professionali italiane, prevede l'applicazione dei seguenti coefficienti per la finalizzazione del valore dell'immobile.

Coefficienti relativi alla unità immobiliare

Coefficiente di manutenzione

coefficiente di qualità delle finiture

coefficiente di dotazione servizi

coefficiente di piano

Coefficienti relativi all'edificio ove si trova l'unità immobiliare

coefficiente di vetustà del fabbricato

coefficiente di stato conservativo generale

coefficiente di valutazione delle dotazioni pertinenziali

coefficiente di valutazione degli elementi comuni

Il coefficiente di manutenzione è determinato dal grado di manutenzione complessiva del bene, variabile su cinque livelli, con un minimo del -10% per stato pessimo, ed un massimo di +10% per stato manutentivo ottimo.

Il coefficiente di qualità delle finiture tiene conto del grado di rifinitura interno del bene. Esso varia da un minimo del -10% per finiture popolari ad un massimo del +10% per finiture di pregio, su una scala di cinque livelli.

Il coefficiente di dotazione dei servizi tiene conto del numero di bagni dell'immobile, partendo da un



minimo del -5% per immobile privo di servizi ad un massimo del +5% per appartamento con oltre due bagni, su una scala di quattro livelli.

Il coefficiente di piano tiene conto della presenza o meno dell'ascensore, e del piano, partendo da un minimo del -5% per appartamento posto al piano 4° e oltre senza ascensore ad un massimo del +5% per appartamento dal piano 4° e oltre con ascensore, su una scala di sette posizioni.

Il coefficiente di vetustà, tiene conto del deprezzamento conseguente al passare del tempo, a causa del deterioramento strutturale. Esso è calcolato in base all'età del fabbricato, e varia da un minimo di -30% per edifici con vetustà superiore a 50 anni o edifici ove l'ultima ristrutturazione importante sia stata effettuata oltre 50 anni fa, ad un massimo del 0% per edifici realizzati o ristrutturati negli ultimi 5 anni. NOTA: In presenza di una ristrutturazione importante del fabbricato, il coefficiente si azzerava, ritenendo che la ristrutturazione importante abbia reso pari al nuovo il deterioramento della struttura.

Il coefficiente di stato conservativo generale è determinato dal grado di manutenzione complessiva del fabbricato in cui è posto il bene, e varia da un minimo del -5% per edificio in stato degradato, ad un massimo del +5% per edificio in stato conservativo ottimo, sulla scala degradato-scadente-normale-ottimo.

Il coefficiente di dotazione pertinenziale tiene conto della variazione del valore del bene in funzione del piano al quale è situato. Esso varia da un minimo di -2% ad un massimo di +2% sulla scala carente-normale-elevata.

Il coefficiente di valutazione degli elementi comuni tiene conto delle caratteristiche degli elementi comuni del fabbricato, quali spazi esclusivi, pertinenze condominiali, scale, lastrici o terrazze, ecc. esso varia da un minimo del -3% per elementi comuni con caratteristiche economiche ad un massimo di +3% per elementi comuni con caratteristiche ottime.

Nel caso in esame, i valori di abitazioni civili in stato conservativo ottimo è pari a 1550€/mq
Dalla verifica dei coefficienti, si ottiene un deprezzamento da applicare pari a -39,67%, pertanto il prezzo unitario applicato è 935€/mq.
Il bene è valutato in € 82.000,00 (diconsi euroottantaduemilaecentesimizero).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8
Garage con attuale destinazione abitativa, collegato all'adiacente appartamento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 75, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.900,00
Valore di mercato

il valore di mercato corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo una adeguata commercializzazione ed assumendo che entrambi le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informativo.

Poiché tale valore presuppone:

un proprietario effettivamente orientato alla vendita;

un bene, oggetto di adeguata commercializzazione prima della data di stima;

l'acquirente non sia disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili aventi lo stesso grado di utilità;

ne consegue che il valore di mercato rappresenta la previsione formulata dall'esperto del valore pagato da un acquirente razionale.



Critério di stima adottato

La determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima verrà eseguita utilizzando il metodo sintetico comparativo (Comparison Market Approach).

Nel valore a mq dell'immobile sono comprese anche le porzioni comuni pertinenziali, quali ingresso, accessi, anditi, vano scale, passaggi, ecc.

I coefficienti applicati ed i valori di stima adottati sono quelli normalmente presenti nelle pubblicazioni del settore (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ag. Entrate, Borsino Immobiliare, immobili in vendita nella zona).

Il criterio, riconducibile alle linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie elaborate da ABI (Associazione Bancaria Italiana), Tecnoborsa, e dai consigli nazionali delle associazioni professionali italiane, prevede l'applicazione dei seguenti coefficienti per la finalizzazione del valore dell'immobile.

Coefficienti relativi alla unità immobiliare

Coefficiente di manutenzione

coefficiente di qualità delle finiture

coefficiente di dotazione servizi

coefficiente di piano

Coefficienti relativi all'edificio ove si trova l'unità immobiliare

coefficiente di vetustà del fabbricato

coefficiente di stato conservativo generale

coefficiente di valutazione delle dotazioni pertinenziali

coefficiente di valutazione degli elementi comuni

Il coefficiente di manutenzione è determinato dal grado di manutenzione complessiva del bene, variabile su cinque livelli, con un minimo del -10% per stato pessimo, ed un massimo di +10% per stato manutentivo ottimo.

Il coefficiente di qualità delle finiture tiene conto del grado di rifinitura interno del bene. Esso varia da un minimo del -10% per finiture popolari ad un massimo del +10% per finiture di pregio, su una scala di cinque livelli.

Il coefficiente di dotazione dei servizi tiene conto del numero di bagni dell'immobile, partendo da un minimo del -5% per immobile privo di servizi ad un massimo del +5% per appartamento con oltre due bagni, su una scala di quattro livelli.

Il coefficiente di piano tiene conto della presenza o meno dell'ascensore, e del piano, partendo da un minimo del -5% per appartamento posto al piano 4° e oltre senza ascensore ad un massimo del +5% per appartamento dal piano 4° e oltre con ascensore, su una scala di sette posizioni.

Il coefficiente di vetustà, tiene conto del deprezzamento conseguente al passare del tempo, a causa del deterioramento strutturale. Esso è calcolato in base all'età del fabbricato, e varia da un minimo di -30% per edifici con vetustà superiore a 50 anni o edifici ove l'ultima ristrutturazione importante sia stata effettuata oltre 50 anni fa, ad un massimo del 0% per edifici realizzati o ristrutturati negli ultimi 5 anni.

NOTA: In presenza di una ristrutturazione importante del fabbricato, il coefficiente si azzerà, ritenendo che la ristrutturazione importante abbia reso pari al nuovo il deterioramento della struttura.

Il coefficiente di stato conservativo generale è determinato dal grado di manutenzione complessiva del fabbricato in cui è posto il bene, e varia da un minimo del -5% per edificio in stato degradato, ad un massimo del +5% per edificio in stato conservativo ottimo, sulla scala degradato-scadente-normale-ottimo.



Il coefficiente di dotazione pertinenziale tiene conto della variazione del valore del bene in funzione del piano al quale è situato. Esso varia da un minimo di -2% ad un massimo di +2% sulla scala carente-normale-elevata.

Il coefficiente di valutazione degli elementi comuni tiene conto delle caratteristiche degli elementi comuni del fabbricato, quali spazi esclusivi, pertinenze condominiali, scale, lastrici o terrazze, ecc. esso varia da un minimo del -3% per elementi comuni con caratteristiche economiche ad un massimo di +3% per elementi comuni con caratteristiche ottime.

Nel caso in esame, i valori di box in stato conservativo normale è pari a 690€/mq
Il bene è valutato in € 6.900,00 (diconsi euroseimilanovecentoecentesimizero).

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8
Magazzino suddiviso in tre vani, direttamente accessibile dalla strada pubblica, con piccola corte esclusiva
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 72, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 18.300,00
Valore di mercato

il valore di mercato corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo una adeguata commercializzazione ed assumendo che entrambi le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informativo.

Poiché tale valore presuppone:

un proprietario effettivamente orientato alla vendita;

un bene, oggetto di adeguata commercializzazione prima della data di stima;

l'acquirente non sia disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari aventi lo stesso grado di utilità;

ne consegue che il valore di mercato rappresenta la previsione formulata dall'esperto del valore pagato da un acquirente razionale.

Criterio di stima adottato

La determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima verrà eseguita utilizzando il metodo sintetico comparativo (Comparison Market Approach).

Nel valore a mq dell'immobile sono comprese anche le porzioni comuni pertinenziali, quali ingresso, accessi, anditi, vano scale, passaggi, ecc.

I coefficienti applicati ed i valori di stima adottati sono quelli normalmente presenti nelle pubblicazioni del settore (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ag. Entrate, Borsino Immobiliare, immobili in vendita nella zona).

Il criterio, riconducibile alle linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie elaborate da ABI (Associazione Bancaria Italiana), Tecnoborsa, e dai consigli nazionali delle associazioni professionali italiane, prevede l'applicazione dei seguenti coefficienti per la finalizzazione del valore dell'immobile.

Coefficienti relativi alla unità immobiliare

Coefficiente di manutenzione

coefficiente di qualità delle finiture

coefficiente di dotazione servizi

coefficiente di piano

Coefficienti relativi all'edificio ove si trova l'unità immobiliare

coefficiente di vetustà del fabbricato



coefficiente di stato conservativo generale
coefficiente di valutazione delle dotazioni pertinentziali
coefficiente di valutazione degli elementi comuni

Il coefficiente di manutenzione è determinato dal grado di manutenzione complessiva del bene, variabile su cinque livelli, con un minimo del -10% per stato pessimo, ed un massimo di +10% per stato manutentivo ottimo.

Il coefficiente di qualità delle finiture tiene conto del grado di rifinitura interno del bene. Esso varia da un minimo del -10% per finiture popolari ad un massimo del +10% per finiture di pregio, su una scala di cinque livelli.

Il coefficiente di dotazione dei servizi tiene conto del numero di bagni dell'immobile, partendo da un minimo del -5% per immobile privo di servizi ad un massimo del +5% per appartamento con oltre due bagni, su una scala di quattro livelli.

Il coefficiente di piano tiene conto della presenza o meno dell'ascensore, e del piano, partendo da un minimo del -5% per appartamento posto al piano 4° e oltre senza ascensore ad un massimo del +5% per appartamento dal piano 4° e oltre con ascensore, su una scala di sette posizioni.

Il coefficiente di vetustà, tiene conto del deprezzamento conseguente al passare del tempo, a causa del deterioramento strutturale. Esso è calcolato in base all'età del fabbricato, e varia da un minimo di -30% per edifici con vetustà superiore a 50 anni o edifici ove l'ultima ristrutturazione importante sia stata effettuata oltre 50 anni fa, ad un massimo del 0% per edifici realizzati o ristrutturati negli ultimi 5 anni.
NOTA: In presenza di una ristrutturazione importante del fabbricato, il coefficiente si azzerà, ritenendo che la ristrutturazione importante abbia reso pari al nuovo il deterioramento della struttura.

Il coefficiente di stato conservativo generale è determinato dal grado di manutenzione complessiva del fabbricato in cui è posto il bene, e varia da un minimo del -5% per edificio in stato degradato, ad un massimo del +5% per edificio in stato conservativo ottimo, sulla scala degradato-scadente-normale-ottimo.

Il coefficiente di dotazione pertinentziale tiene conto della variazione del valore del bene in funzione del piano al quale è situato. Esso varia da un minimo di -2% ad un massimo di +2% sulla scala carente-normale-elevata.

Il coefficiente di valutazione degli elementi comuni tiene conto delle caratteristiche degli elementi comuni del fabbricato, quali spazi esclusivi, pertinenze condominiali, scale, lastrici o terrazze, ecc. esso varia da un minimo del -3% per elementi comuni con caratteristiche economiche ad un massimo di +3% per elementi comuni con caratteristiche ottime.

Nel caso in esame, il bene viene valutato come pertinenza della abitazione di cui al foglio 35 part.75 sub.10, pesando la superficie interna con coefficiente di riduzione, e applicando il valore di riferimento dell'abitazione come costo unitario.

Il prezzo unitario applicato per l'abitazione è 935€/mq, riportato sulla stima del bene 1.

Il bene è pertanto valutato in € 18.300,00 (diconsi eurodicottomilatrecentoecentesimizersero).

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8
Terreno adiacente a magazzino posto fronte strada, parzialmente occupato da rampa di accesso a fabbricato di altra proprietà.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 71, Zc. 2, Categoria F1



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

Valore di stima del bene: € 700,00

Valore di mercato

il valore di mercato corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo una adeguata commercializzazione ed assumendo che entrambi le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informativo.

Poiché tale valore presuppone:

un proprietario effettivamente orientato alla vendita;

un bene, oggetto di adeguata commercializzazione prima della data di stima;

l'acquirente non sia disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili aventi lo stesso grado di utilità;

ne consegue che il valore di mercato rappresenta la previsione formulata dall'esperto del valore pagato da un acquirente razionale.

Critério di stima adottato

La determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima verrà eseguita utilizzando il metodo sintetico comparativo (Comparison Market Approach).

Trattandosi di terreno non seminativo, ma in parte ad uso strada, per il quale non risultano in zona sufficienti beni comparabili, si andrà ad applicare un valore forfetario che nella sua aleatorietà, tiene conto della parziale inutilizzazione della porzione su cui sorge il passaggio per altra proprietà, del fatto che la restante porzione, di piccole dimensioni e superficie triangolare, è su versante inclinato e a bordo della pubblica via, limitandone fortemente l'uso.

Il prezzo unitario applicato per il terreno è 2,05€/mq, analogamente a terreni seminativi in zona.

Il bene è pertanto valutato in € 700,00 (diconsi eurosettecentoecentesimizero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8	87,84 mq	935,00 €/mq	€ 82.000,00	100,00%	€ 82.000,00
Bene N° 2 - Garage Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8	10,00 mq	690,00 €/mq	€ 6.900,00	100,00%	€ 6.900,00
Bene N° 3 - Magazzino Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8	19,58 mq	935,00 €/mq	€ 18.300,00	100,00%	€ 18.300,00
Bene N° 4 - Terreno Ancona (AN) - Via Strada di Posatora, 8	340,00 mq	205,00 €/mq	€ 697,00	100,00%	€ 700,00
Valore di stima:					€ 107.900,00

Valore di stima: € 107.900,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Altro: costo per opere di consolidamento	30000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6500,00	€

Valore finale di stima: € 66.000,00

Detratti i costi di regolarizzazione, i costi ipotetici per la sanatoria delle difformità, e i costi stimati per la realizzazione di opere di sostegno fondale del fabbricato, il costo complessivo è arrotondato ad € 66.000,00 (diconsi eurosessantaseimilaecentesimizero).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che l'appartamento ha una lesione sul pavimento, evidenza di cedimento differenziato, e che pertanto è necessario pianificare nel breve periodo un intervento di consolidamento fondale dell'intero fabbricato, il cui costo andrà diviso con il confinante appartamento.

Si stima sulla scorta di lavori simili effettuati, un costo di consolidamento di 60.000€, di cui sono in capo all'appartamento di cui al bene 1 la quota del 50%.

Si precisa che il costo è puramente indicativo, in quanto variabile sulla scorta di indagini geognostiche e del progetto di consolidamento che verrà attuato, potendo pertanto variare sensibilmente in aumento.

Ai fini della regolarità urbanistica, si segnala la necessità di ripristinare lo stato dei luoghi del garage, e di presentare SCIA in sanatoria per la regolarizzazione delle bucatore esterne, della divisione interna dei vani, e relativa regolarizzazione catastale dell'appartamento, con un costo stimato complessivamente in € 6500,00.

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.

Spoletto, li 01/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pecchioli Matteo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 14/12/2023)



- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 17/11/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura particella 71 (terreno) (Aggiornamento al 29/01/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 17/11/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Relazione fotografica dei beni (Aggiornamento al 14/12/2023)
- ✓ N° 1 Google maps - Ortofoto google maps
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto ravvicinata (Aggiornamento al 17/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica Foglio 35 part.75 Sub.10 (Aggiornamento al 29/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tabella dei coefficienti di stima (Aggiornamento al 29/01/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo immobile (Aggiornamento al 14/12/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - PDC 28-2006 in sanatoria della part.72 (Aggiornamento al 17/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE Appartamento foglio 35 part 75 sub 10 (Aggiornamento al 01/02/2024)

