

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pigliapoco Pamela, nell'Esecuzione Immobiliare 247/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, interno 2, piano T.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, piano S1 .....	6
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, interno 2, piano T.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, piano S1.....	7
Titolarità .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, interno 2, piano T.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, piano S1.....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, interno 2, piano T.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, piano S1.....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, interno 2, piano T.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, piano S1.....	8
Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, interno 2, piano T.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, piano S1.....	10
Precisazioni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, interno 2, piano T.....	10

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, piano S1 .....	12
Stato conservativo .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, interno 2, piano T .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, piano S1 .....	14
Parti Comuni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, interno 2, piano T .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, piano S1 .....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, interno 2, piano T .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, piano S1 .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, interno 2, piano T .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, piano S1 .....	16
Stato di occupazione .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, interno 2, piano T .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, piano S1 .....	18
Provenienze Ventennali .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, interno 2, piano T .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, piano S1 .....	19
Formalità pregiudizievoli .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, interno 2, piano T .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, piano S1 .....	21
Normativa urbanistica .....	22

<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, interno 2, piano T .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, piano S1 .....	23
Regolarità edilizia .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, interno 2, piano T .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, piano S1 .....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	27
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, interno 2, piano T .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, piano S1 .....	27
Stima / Formazione lotti.....	28
Riepilogo bando d'asta.....	34
<b>Lotto Unico</b> .....	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 247/2023 del R.G.E. ....	36
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.700,00</b> .....	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	38
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, interno 2, piano T .....	38
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, piano S1 .....	38

## INCARICO

---

In data 24/11/2023, il sottoscritto Ing. Pigliapoco Pamela, con studio in Via dei Mille n. 7 - 60035 - Jesi (AN), email pamelapigliapoco@gmail.com, PEC pamelapigliapoco@ingpec.eu, Tel. 3333244689, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/11/2023 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 Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, interno 2, piano T (Coord. Geografiche: Lat: 43.388571189941324, Long: 12.912844429833276)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ BORGO DELLE RONDINI N. 11/G, FRAZIONE TRINQUELLI, INTERNO 2, PIANO T**

---

Il bene n. 1 del Lotto unico oggetto della stima consiste in un appartamento posto al piano terra di un complesso residenziale (o turistico/residenziale) sito in località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli del comune di Genga (AN).

L'appartamento è dotato di un box auto al piano primo sottostrada, costituente il bene n. 2 del Lotto unico.

Esso confina a nord-est e sud-ovest con altre unità residenziali dello stesso complesso, mentre sul lato sud-est affaccia su spazi comuni e sul lato nord-ovest su propria corte privata.

Il complesso edilizio, completato nel 2008 solo parzialmente rispetto a quanto previsto in origine, e solo per la parte residenziale, si trova in posizione isolata a circa 8 km dal centro di Genga e circa 6 km dall'abitato di Fabriano. È dotato di un'ottima panoramicità.

Si sviluppa su due piani fuori terra ed un interrato e presenta una pianta degli alloggi ad U attorno ad una corte ed a spazi comuni. L'accesso al complesso è chiuso da un cancello pedonale ed un cancello carrabile. All'esterno di trovano altri spazi per il parcheggio.

L'appartamento ha una superficie lorda complessiva di circa 69 mq. È suddiviso in una zona giorno, composta da soggiorno con angolo cottura, ed una zona notte con una camera con guardaroba ed un bagno. Sia dalla zona giorno che dalla zona notte si accede alla corte esclusiva di circa 82 mq.

L'altezza interna è di 2,75 m sottotrave e 3,00 m sotto tavolato, ad eccezione della zona pranzo-cottura controsoffittata a 2,86 m.

Le finiture sono pressoché tutte originali del 2008, alcune in buona condizione ed altre leggermente deteriorate (alcuni infissi e persiane).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ BORGO DELLE RONDINI N. 11/G, FRAZIONE TRINQUELLI, PIANO S1**

---

Il bene n. 2 del Lotto unico oggetto della stima consiste in un box auto posto al piano seminterrato di un complesso residenziale (o turistico/residenziale) sito in località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli del comune di Genga (AN).

Il box auto è di pertinenza dell'appartamento al piano terra, costituente il bene n. 1 del Lotto unico.

Esso confina a sud-est con altro box auto dello stesso complesso, a nord-ovest con vano scale condominiale, mentre sul lato sud-est affaccia su spazi comuni e sul lato sud-ovest è controterra.

Il complesso edilizio, completato nel 2008 solo parzialmente rispetto a quanto previsto in origine, e solo per la parte residenziale, si trova in posizione isolata a circa 8 km dal centro di Genga e circa 6 km dall'abitato di Fabriano. È dotato di un'ottima panoramicità.

Si sviluppa su due piani fuori terra ed un interrato e presenta una pianta degli alloggi ad U attorno ad una corte ed a spazi comuni. L'accesso al complesso è chiuso da un cancello pedonale ed un cancello carrabile. All'esterno di trovano altri spazi per il parcheggio.

Il box auto ha una superficie lorda complessiva di circa 23 mq. oltre ad un ripostiglio di 3,00 mq.

L'altezza interna è di 2,72 m.

Le finiture sono pressoché tutte originali del 2008 ad eccezione della porta di ingresso che deve essere comunque sostituita ai fini della regolarità.

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 Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, interno 2, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, piano S1

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ BORGO DELLE RONDINI N. 11/G, FRAZIONE TRINQUELLI, INTERNO 2, PIANO T**

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ BORGO DELLE RONDINI N. 11/G,  
FRAZIONE TRINQUELLI, PIANO S1**

---

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

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ BORGO DELLE RONDINI N. 11/G,  
FRAZIONE TRINQUELLI, INTERNO 2, PIANO T**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diviene proprietaria del bene in oggetto per atto di compravendita a rogito Notaio Massimo Pagliarecci di Fabriano (AN) del 17/12/2008 Rep. 64903/12569, trascritto il 22/12/2008 al n. 18265 Reg. Part. e n. 30544 Reg. Gen. (ALLEGATO 10)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ BORGO DELLE RONDINI N. 11/G,  
FRAZIONE TRINQUELLI, PIANO S1**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diviene proprietaria del bene in oggetto per atto di compravendita a rogito Notaio Massimo Pagliarecci di Fabriano (AN) del 17/12/2008 Rep. 64903/12569, trascritto il 22/12/2008 al n. 18265 Reg. Part. e n. 30544 Reg. Gen. (ALLEGATO 10)

## CONFINI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ BORGO DELLE RONDINI N. 11/G,  
FRAZIONE TRINQUELLI, INTERNO 2, PIANO T**

---

## BENE 1

L'immobile confina:

- sul lato nord-est con altra unità residenziale (sub 24);
- sul lato sud-ovest con altra unità residenziale (sub 40);

ed affaccia:

- sul lato sud-est su spazi comuni;
- sul lato nord-ovest su propria corte privata.

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ BORGO DELLE RONDINI N. 11/G, FRAZIONE TRINQUELLI, PIANO S1

## BENE 2

L'immobile confina:

- sul lato sud-est con altro box auto (sub 5);
- sul lato nord-ovest con vano scale condominiale,

ed affaccia:

- sul lato nord-est su spazi comuni;

Sul lato sud-ovest è controterra.

## CONSISTENZA

## BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ BORGO DELLE RONDINI N. 11/G, FRAZIONE TRINQUELLI, INTERNO 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,00 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	0,00 m	T
Giardino	69,00 mq	69,00 mq	0,10	6,90 mq	0,00 m	T
Giardino	13,00 mq	13,00 mq	0,02	0,26 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>76,16 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>76,16 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ BORGO DELLE RONDINI N. 11/G, FRAZIONE TRINQUELLI, PIANO S1

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

Box	21,00 mq	23,00 mq	0,50	11,50 mq	2,72 m	-1
Ripostiglio	2,50 mq	3,00 mq	0,40	1,20 mq	2,72 m	-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,70 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ BORGO DELLE RONDINI N. 11/G, FRAZIONE TRINQUELLI, INTERNO 2, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	210	25		A3	4	3,5 vani	76 mq	148,22 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato il giorno 05/02/2024, si è rilevato che lo stato dei luoghi risulta difforme dalle planimetrie catastali depositate.

In particolare, si rileva innanzitutto una differenza nella consistenza superficiale e volumetrica del bene: la parte di volume aggettante rispetto al filo principale dell'edificio sul lato nord (parte della zona giorno dove si trova l'angolo cottura) presenta la dimensione interna sul lato lungo di 3,95 m circa anziché di 3,60 m come previsto in progetto. Le differenze hanno un'incidenza minore del 2% e rientrano pertanto nelle tolleranze costruttive previste dal comma 1 dell'art. 34/bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non costituendo violazione edilizia.

Sono presenti inoltre differenze riscontrate nelle dimensioni degli infissi esterni, la presenza del controsoffitto nella porzione di immobile descritta sopra, nell'altezza interna degli altri ambienti.

Tali difformità possono essere sanate tramite la redazione di una pratica di aggiornamento catastale (per il BENE 1) per un costo presunto totale di € 450 (per il BENE 1, di cui € 400 per spese tecniche per l'elaborazione della pratica Docfa ed € 50 per diritti di segreteria)

Occorre la verifica delle superfici catastali.

Si allega documentazione catastale (ALLEGATO 3).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ BORGO DELLE RONDINI N. 11/G, FRAZIONE TRINQUELLI, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	210	4		C6	1	23 mq	26 mq	28,51 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato il giorno 05/02/2024, si è rilevato che lo stato dei luoghi risulta difforme dalle planimetrie catastali depositate.

All'interno del box, lo spazio di risulta tra la parete di fondo ed il vano scale condominiale, è stato separato dal resto con una parete divisoria. È leggermente differente l'altezza netta interna, comunque entro le tolleranze di legge (comma 1 dell'art. 34/bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

Tali difformità possono essere sanate tramite la redazione di una pratica di aggiornamento catastale (per il BENE 2) per un costo presunto totale di € 450 (per il BENE 2, di cui € 400 per spese tecniche per l'elaborazione della pratica Docfa ed € 50 per diritti di segreteria)

Occorre la verifica delle superfici catastali.

Si allega documentazione catastale (ALLEGATO 3).

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ BORGO DELLE RONDINI N. 11/G, FRAZIONE TRINQUELLI, INTERNO 2, PIANO T**

Le difformità interessano sia l'appartamento (BENE 1) che il box auto (BENE 2) costituenti LOTTO UNICO. BENE N. 1

Per quanto riguarda l'appartamento, si rileva innanzitutto una differenza nella consistenza superficiale e volumetrica del bene: la parte di volume aggettante rispetto al filo principale dell'edificio sul lato nord (parte della zona giorno dove si trova l'angolo cottura) presenta la dimensione interna sul lato lungo di 3,95 m circa anziché di 3,60 m come previsto in progetto.

Questo incide sui parametri urbanistici, in quanto, facendo sempre riferimento alla sola porzione oggetto della presente, la SUL (Superficie Utile Lorda) realizzata è pari a circa 69,2 mq. anziché 68,2 mq. e, considerando un'altezza lorda di 3,05 m, il volume realizzato è pari a circa 211,0 mc. anziché 208,0 mc. come previsto in progetto. Tuttavia, le differenze di SUL e Volume hanno un'incidenza minore del 2% e rientrano pertanto nelle

tolleranze costruttive previste dal comma 1 dell'art. 34/bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non costituendo violazione edilizia.

Trattandosi di zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136, comma 1 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Bene Paesaggistico AV501 Gola della Rossa, Arcevia-Cerreto d'Esis-Fabriano-Genga-Sassoferrato-Serra San Quirico), non valgono le disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 34/bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; pertanto qualsiasi difformità che incida oltre le tolleranze del 2% è da considerarsi violazione edilizia, da sanare.

Rientrano in questo caso le differenze riscontrate nelle dimensioni degli infissi esterni, la presenza del controsoffitto nella porzione di immobile descritta sopra, l'altezza interna degli altri ambienti. Sono in ogni caso rispettati i rapporti illuminotecnici.

Oltre alle difformità descritte, si rileva anche una problematica relativa al rispetto dei requisiti igienico sanitari; il locale guardaroba in progetto doveva essere parte integrante dell'unica camera da letto presente, così da avere per quest'ultima una superficie netta maggiore di 14 mq. come previsto dal DM sanità 5 luglio 1975. Allo stato attuale l'accesso al locale dalla camera risulta chiuso e il vano risulta indipendente con accesso dal disimpegno, con la conseguenza che la superficie della camera risulta inferiore al minimo di legge.

Si può ovviare al problema attraverso il ripristino della situazione di progetto.

I costi dei lavori necessari sono stimati, esclusivamente ai fini della presente, sulla base dei prezzi ricavati da:

-Prezzario Regionale Marche 2023

-Prezzario DEI II semestre 2022.

Il costo totale arrotondato è stimato in € 815,00, da sottrarsi al valore del bene. Per il dettaglio si rimanda all'Allegato 8\_CME Lavori di regolarizzazione.

Le medesime difformità sono state riscontrate anche a livello catastale.

Date le difformità di sagoma e nelle altezze interne, data la presenza di un solaio di interpiano in legno con travi a vista che non è rappresentato negli elaborati grafici urbanistici, si è approfondita l'analisi della regolarità edilizia con accesso agli atti presso gli uffici dell'Ex Genio Civile estraendo pratica strutturale.

Il progetto delle strutture è stato depositato il 08/06/2006 con il n. 1135/06; si riportano a seguito stralcio di carpenteria di piano (Livello 2) e di dettaglio del solaio di interpiano:

Ad un esame visivo si notano differenze geometriche (probabile posizione del pilastro 10 e della trave 10-18) che tuttavia non costituivano necessità di variante secondo la normativa strutturale di riferimento al momento del deposito; si nota una differenza del pacchetto di solaio (comunque previsto in legno) costituente un elemento portato e che è stato oggetto di collaudo da parte di tecnico abilitato.

Pertanto, dato quanto detto ed in considerazione del fatto che l'iter è stato portato a conclusione e perfezionato attraverso deposito di Relazione a struttura ultimata del 18/09/2008 e Certificato di Collaudo statico e di conformità del 30/09/2008, si ritiene non siano necessarie ulteriori operazioni di verifica e/o di sanatoria.

## BENE N. 2

Anche per quanto riguarda il box auto, si rilevano innanzitutto una differenza nella superficie, maggiore rispetto a quella prevista, senza che questo tuttavia incida sui parametri urbanistici, trattandosi di divisioni interne all'edificio. All'interno del box, lo spazio risulta tra la parete di fondo ed il vano scale condominiale, è stato separato dal resto con una parete divisoria. È leggermente differente l'altezza netta interna, comunque entro le tolleranze di legge (comma 1 dell'art. 34/bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

Oltre alle difformità descritte, si rileva anche una problematica relativa all'installazione di una porta REI di dimensioni che non consentono l'accesso ad un autoveicolo, rendendo di fatto il box auto inutilizzabile per lo scopo previsto.

Si può ovviare al problema attraverso il ripristino della situazione di progetto con l'installazione di una serranda o porta basculante delle corrette dimensioni.

I costi dei lavori necessari sono stimati, esclusivamente ai fini della presente, sulla base dei prezzi ricavati da:

-Prezzario Regionale Marche 2023

-Prezzario DEI II semestre 2022.

Il costo totale arrotondato è stimato in € 961,00, da sottrarsi al valore del bene. Per il dettaglio si rimanda all'Allegato 8\_CME Lavori di regolarizzazione.

Le medesime difformità sono state riscontrate anche a livello catastale, ad eccezione delle dimensioni del box, riportate pressoché nel modo corretto.

Detto quanto sopra, ai fini della regolarità del LOTTO UNICO (BENE 1 + BENE 2), occorre procedere con:

- Realizzazione delle opere di ripristino della cabina armadio per il BENE 1, come sopra descritte per un costo stimato di € 815;
  - Realizzazione delle opere di ripristino dell'accesso carrabile del box auto per il BENE 2, come sopra descritte per un costo stimato di € 961;
  - La redazione di una pratica di S.C.I.A. in sanatoria delle difformità sopra descritte (sia per il BENE 1 che per il BENE 2) per un costo presunto di € 1.200 per spese tecniche di rilievo e redazione pratica, € 500 per la Direzione Lavori delle opere di ripristino (si ipotizza svolgimento affidamento lavori ad un'unica ditta), ad € 1.032 per sanzione amministrativa e € 150 per diritti di segreteria (totale € 2.882, imputabili al 50% al BENE 1 e 50% al BENE 2);
  - La richiesta, all'interno della pratica di S.C.I.A. in sanatoria, di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (che l'ufficio comunale inoltrerà alla Soprintendenza competente per un parere, sulla base del quale rilasciare la compatibilità, che si presuppone rilasciabile in considerazione del tipo di abuso commesso) per un costo presunto di € 500 per spese tecniche di predisposizione della richiesta, oltre ad € 800 per sanzione amministrativa (totale € 1.300 imputabili al BENE 1);
  - La redazione di una pratica di aggiornamento catastale (sia per il BENE 1 che per il BENE 2) per un costo presunto di € 400 x 2 per spese tecniche per l'elaborazione della pratica (Docfa) ed € 50 x 2 per diritti di segreteria (totale € 900, imputabili al 50% al BENE 1 e 50% al BENE 2);
- per un totale di € 6.857 (di cui € 4.006 imputabili al BENE 1 ed € 2.851 imputabili al BENE 2) da sottrarsi al valore del bene.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ BORGO DELLE RONDINI N. 11/G, FRAZIONE TRINQUELLI, PIANO S1**

Le difformità interessano sia l'appartamento (BENE 1) che il box auto (BENE 2) costituenti LOTTO UNICO. BENE N. 1

Per quanto riguarda l'appartamento, si rileva innanzitutto una differenza nella consistenza superficiale e volumetrica del bene: la parte di volume aggettante rispetto al filo principale dell'edificio sul lato nord (parte della zona giorno dove si trova l'angolo cottura) presenta la dimensione interna sul lato lungo di 3,95 m circa anziché di 3,60 m come previsto in progetto.

Questo incide sui parametri urbanistici, in quanto, facendo sempre riferimento alla sola porzione oggetto della presente, la SUL (Superficie Utile Lorda) realizzata è pari a circa 69,2 mq. anziché 68,2 mq. e, considerando un'altezza lorda di 3,05 m, il volume realizzato è pari a circa 211,0 mc. anziché 208,0 mc. come previsto in progetto. Tuttavia, le differenze di SUL e Volume hanno un'incidenza minore del 2% e rientrano pertanto nelle tolleranze costruttive previste dal comma 1 dell'art. 34/bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non costituendo violazione edilizia.

Trattandosi di zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136, comma 1 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Bene Paesaggistico AV501 Gola della Rossa, Arcevia-Cerreto d'Esio-Fabriano-Genga-Sassoferrato-Serra San Quirico), non valgono le disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 34/bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; pertanto qualsiasi difformità che incida oltre le tolleranze del 2% è da considerarsi violazione edilizia, da sanare.

Rientrano in questo caso le differenze riscontrate nelle dimensioni degli infissi esterni, la presenza del controsoffitto nella porzione di immobile descritta sopra, l'altezza interna degli altri ambienti. Sono in ogni caso rispettati i rapporti illuminotecnici.

Oltre alle difformità descritte, si rileva anche una problematica relativa al rispetto dei requisiti igienico sanitari; il locale guardaroba in progetto doveva essere parte integrante dell'unica camera da letto presente, così da

avere per quest'ultima una superficie netta maggiore di 14 mq. come previsto dal DM sanità 5 luglio 1975. Allo stato attuale l'accesso al locale dalla camera risulta chiuso e il vano risulta indipendente con accesso dal disimpegno, con la conseguenza che la superficie della camera risulta inferiore al minimo di legge.

Si può ovviare al problema attraverso il ripristino della situazione di progetto.

I costi dei lavori necessari sono stimati, esclusivamente ai fini della presente, sulla base dei prezzi ricavati da:

-Prezzario Regionale Marche 2023

-Prezzario DEI II semestre 2022.

Il costo totale arrotondato è stimato in € 815,00, da sottrarsi al valore del bene. Per il dettaglio si rimanda all'Allegato 8\_CME Lavori di regolarizzazione.

Le medesime difformità sono state riscontrate anche a livello catastale.

Date le difformità di sagoma e nelle altezze interne, data la presenza di un solaio di interpiano in legno con travi a vista che non è rappresentato negli elaborati grafici urbanistici, si è approfondita l'analisi della regolarità edilizia con accesso agli atti presso gli uffici dell'Ex Genio Civile estraendo pratica strutturale.

Il progetto delle strutture è stato depositato il 08/06/2006 con il n. 1135/06; si riportano a seguito stralcio di carpenteria di piano (Livello 2) e di dettaglio del solaio di interpiano:

Ad un esame visivo si notano differenze geometriche (probabile posizione del pilastro 10 e della trave 10-18) che tuttavia non costituivano necessità di variante secondo la normativa strutturale di riferimento al momento del deposito; si nota una differenza del pacchetto di solaio (comunque previsto in legno) costituente un elemento portato e che è stato oggetto di collaudo da parte di tecnico abilitato.

Pertanto, dato quanto detto ed in considerazione del fatto che l'iter è stato portato a conclusione e perfezionato attraverso deposito di Relazione a struttura ultimata del 18/09/2008 e Certificato di Collaudo statico e di conformità del 30/09/2008, si ritiene non siano necessarie ulteriori operazioni di verifica e/o di sanatoria.

## BENE N. 2

Anche per quanto riguarda il box auto, si rilevano innanzitutto una differenza nella superficie, maggiore rispetto a quella prevista, senza che questo tuttavia incida sui parametri urbanistici, trattandosi di divisioni interne all'edificio. All'interno del box, lo spazio di risulta tra la parete di fondo ed il vano scale condominiale, è stato separato dal resto con una parete divisoria. È leggermente differente l'altezza netta interna, comunque entro le tolleranze di legge (comma 1 dell'art. 34/bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

Oltre alle difformità descritte, si rileva anche una problematica relativa all'installazione di una porta REI di dimensioni che non consentono l'accesso ad un autoveicolo, rendendo di fatto il box auto inutilizzabile per lo scopo previsto.

Si può ovviare al problema attraverso il ripristino della situazione di progetto con l'installazione di una serranda o porta basculante delle corrette dimensioni.

I costi dei lavori necessari sono stimati, esclusivamente ai fini della presente, sulla base dei prezzi ricavati da:

-Prezzario Regionale Marche 2023

-Prezzario DEI II semestre 2022.

Il costo totale arrotondato è stimato in € 961,00, da sottrarsi al valore del bene. Per il dettaglio si rimanda all'Allegato 8\_CME Lavori di regolarizzazione.

Le medesime difformità sono state riscontrate anche a livello catastale, ad eccezione delle dimensioni del box, riportate pressoché nel modo corretto.

Detto quanto sopra, ai fini della regolarità del LOTTO UNICO (BENE 1 + BENE 2), occorre procedere con:

- Realizzazione delle opere di ripristino della cabina armadio per il BENE 1, come sopra descritte per un costo stimato di € 815;

- Realizzazione delle opere di ripristino dell'accesso carrabile del box auto per il BENE 2, come sopra descritte per un costo stimato di € 961;

- La redazione di una pratica di S.C.I.A. in sanatoria delle difformità sopra descritte (sia per il BENE 1 che per il BENE 2) per un costo presunto di € 1.200 per spese tecniche di rilievo e redazione pratica, € 500 per la Direzione Lavori delle opere di ripristino (si ipotizza svolgimento affidamento lavori ad un'unica ditta), ad € 1.032 per sanzione amministrativa e € 150 per diritti di segreteria (totale € 2.882, imputabili al 50% al BENE 1 e 50% al BENE 2);

- La richiesta, all'interno della pratica di S.C.I.A. in sanatoria, di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (che l'ufficio comunale inoltrerà alla Soprintendenza competente per un parere, sulla base del quale rilasciare la compatibilità, che si presuppone rilasciabile in considerazione del tipo di abuso commesso) per un costo presunto di € 500 per spese tecniche di predisposizione della richiesta, oltre ad € 800 per sanzione amministrativa (totale € 1.300 imputabili al BENE 1);
- La redazione di una pratica di aggiornamento catastale (sia per il BENE 1 che per il BENE 2) per un costo presunto di € 400 x 2 per spese tecniche per l'elaborazione della pratica (Docfa) ed € 50 x 2 per diritti di segreteria (totale € 900, imputabili al 50% al BENE 1 e 50% al BENE 2);  
per un totale di € 6.857 (di cui € 4.006 imputabili al BENE 1 ed € 2.851 imputabili al BENE 2) da sottrarsi al valore del bene.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ BORGO DELLE RONDINI N. 11/G, FRAZIONE TRINQUELLI, INTERNO 2, PIANO T**

---

Il bene nel complesso si trova in condizioni di manutenzione "più che normali". Alcune finiture, quali alcuni infissi e persiane, risultano danneggiate o usurate; altre sono in buone condizioni.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ BORGO DELLE RONDINI N. 11/G, FRAZIONE TRINQUELLI, PIANO S1**

---

Il bene nel complesso si trova in condizioni di manutenzione "più che normali".

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ BORGO DELLE RONDINI N. 11/G, FRAZIONE TRINQUELLI, INTERNO 2, PIANO T**

---

Costituiscono parti comuni la rampa, i camminamenti, l'atrio, i vani scala, il locale contatori, i ballatoi di cui al sub 1 della particella 210 del foglio 68.

Al BENE 1 sono attribuiti i 58,40/1000 delle parti condominiali.

Al BENE 2 sono attribuiti i 0,75/1000 delle parti condominiali.

Si allegano tabelle millesimali (ALLEGATO 15).

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ BORGO DELLE RONDINI N. 11/G, FRAZIONE TRINQUELLI, PIANO S1**

---

Costituiscono parti comuni la rampa, i camminamenti, l'atrio, i vani scala, il locale contatori, i ballatoi di cui al sub 1 della particella 210 del foglio 68.

Al BENE 1 sono attribuiti i 58,40/1000 delle parti condominiali.

Al BENE 2 sono attribuiti i 0,75/1000 delle parti condominiali.

Si allegano tabelle millesimali (ALLEGATO 15).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ BORGO DELLE RONDINI N. 11/G, FRAZIONE TRINQUELLI, INTERNO 2, PIANO T**

---

E' presente una Convenzione Edilizia stipulata dalla società venditrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con il Comune di Genga per atto Notaio M. Pagliarecci di Fabriano il 28/07/2004 rep.47414, registrato a Fabriano il 28/07/2004 al n.100027, trascritto il 29/07/2004 al n.11311, per la quale detta società ha dichiarato di assumere a proprio esclusivo carico ogni e qualsiasi onere, diritto e obbligo comunque nascenti da essa venendo l'acquirente tenuta espressamente indenne da qualsiasi azione, ragione, pretesa o eccezione al riguardo (in ALLEGATO 10\_Atto di provenienza dei beni).

La Società venditrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è proprietaria, tra l'altro, di area adiacente il fabbricato di cui trattasi, di mq 1320, censita al F. 68 P. 210 S.2, PT (area urbana di mq 1320), la stessa Società venditrice dichiara di riservarsi espressamente, il diritto di edificare su detta area anche in aderenza al fabbricato di cui trattasi, subordinatamente all'ottenimento delle autorizzazioni edilizie ed urbanistiche.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ BORGO DELLE RONDINI N. 11/G, FRAZIONE TRINQUELLI, PIANO S1**

---

E' presente una Convenzione Edilizia stipulata dalla società venditrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con il Comune di Genga per atto Notaio M. Pagliarecci di Fabriano il 28/07/2004 rep.47414, registrato a Fabriano il 28/07/2004 al n.100027, trascritto il 29/07/2004 al n.11311, per la quale detta società ha dichiarato di assumere a proprio esclusivo carico ogni e qualsiasi onere, diritto e obbligo comunque nascenti da essa venendo l'acquirente tenuta espressamente indenne da qualsiasi azione, ragione, pretesa o eccezione al riguardo (in ALLEGATO 10\_Atto di provenienza dei beni).

La Società venditrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è proprietaria, tra l'altro, di area adiacente il fabbricato di cui trattasi, di mq 1320, censita al F. 68 P. 210 S.2, PT (area urbana di mq 1320), la stessa Società venditrice dichiara di riservarsi espressamente, il diritto di edificare su detta area anche in aderenza al fabbricato di cui trattasi, subordinatamente all'ottenimento delle autorizzazioni edilizie ed urbanistiche.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ BORGO DELLE RONDINI N. 11/G, FRAZIONE TRINQUELLI, INTERNO 2, PIANO T**

---

Fondazioni: in c.a.

Esposizione: nord-ovest

Altezza interna utile: 3,00 m sotto tavolato, 2,75 m sottotrave, 2,86 m su controsoffitto.

Strutture verticali: telaio in c.a.

Solai: in laterocemento per solaio di calpestio, in legno per solaio di interpiano.

Copertura: solaio di interpiano; la copertura dell'edificio è piana a falda inclinata ed in parte a terrazza.

Manto di copertura: laterizio.

Pareti esterne ed interne: le pareti esterne sono Blocchi Isotex D Iii/5 con fori colmati Cls ed intonaco interno ed esterno; le pareti interne sono in laterizio intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: parte in gres e parte in parquet.

Infissi esterni ed interni: porte interne tamburate; gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e persiane in alluminio; sono presenti zanzariere.

Volte: non sono presenti volte.

Scale: scale condominiali in c.a.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

- l'impianto elettrico è sottotraccia;

- l'impianto termico e di produzione di acqua calda sanitaria è costituito da un generatore del tipo caldaia murale a gas metano (2008) posta in interno e distribuzione a radiatori (in alluminio); è presente stufa a legna o pellet;

- è presente impianto di domotica per allarme;

non sono state recuperate le relative conformità (che tuttavia sono dichiarate presenti nei documenti urbanistici).

Terreno esclusivo: a giardino.

Posto auto: box privato (bene 2).

Soffitta, cantina o simili: non presenti.

Dotazioni condominiali: spazi comuni.

Altro: -

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ BORGO DELLE RONDINI N. 11/G,  
FRAZIONE TRINQUELLI, PIANO S1**

---

Fondazioni: in c.a.

Esposizione: -

Altezza interna utile: 2,72 m.

Strutture verticali: telaio in c.a. e setti in c.a.

Solai: in laterocemento.

Copertura: solaio di interpiano; la copertura dell'edificio è piana a falda inclinata ed in parte a terrazza.

Manto di copertura: laterizio.

Pareti esterne ed interne: le pareti esterne sono costituite da setti di c.a.

Pavimentazione interna: liscio di cemento.

Infissi esterni ed interni: porta REI per cantina da sostituire con basculante carrabile.

Volte: non sono presenti volte.

Scale: scale condominiali in c.a.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

- impianto elettrico su canalette a vista;

- allaccio idrico e scarico;

non sono state recuperate le relative conformità (che tuttavia sono dichiarate presenti nei documenti urbanistici).

Terreno esclusivo: .

Posto auto: bene in oggetto di pertinenza del bene n. 1.

Soffitta, cantina o simili: non presenti.

Dotazioni condominiali: spazi comuni.

Altro: -

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ BORGO DELLE RONDINI N. 11/G, FRAZIONE TRINQUELLI, INTERNO 2, PIANO T**

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/09/2020
- Scadenza contratto: 31/08/2026

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 350,00

Alla data del 31/08/2026 ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3.

Si fa presente che risulta versata caparra di € 700.

Si allega contratto di locazione (ALLEGATO 11).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ BORGO DELLE RONDINI N. 11/G, FRAZIONE TRINQUELLI, PIANO S1**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/09/2020
- Scadenza contratto: 31/08/2026

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 350,00

Alla data del 31/08/2026 ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3.

Si fa presente che risulta versata caparra di € 700.

Si allega contratto di locazione (ALLEGATO 11).

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ BORGO DELLE RONDINI N. 11/G, FRAZIONE TRINQUELLI, INTERNO 2, PIANO T**

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

Dal 09/01/2003 al 17/12/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Massimo Pagliarecci di Fabriano	09/01/2003	38074	5748
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	13/01/2003	623	536
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/12/2008 al 04/10/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Massimo Pagliarecci di Fabriano	17/12/2008	64903	12569
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Ancona	22/12/2008	30544	18265
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Fabriano	17/12/2008	2192			

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.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ BORGO DELLE RONDINI N. 11/G, FRAZIONE TRINQUELLI, PIANO S1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 09/01/2003 al 17/12/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Massimo Pagliarecci di Fabriano	09/01/2003	38074	5748
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	13/01/2003	623	536
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/12/2008 al 04/10/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Pagliarecci di Fabriano	17/12/2008	64903	12569
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	22/12/2008	30544	18265
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Fabriano	17/12/2008	2192			

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ BORGO DELLE RONDINI N. 11/G, FRAZIONE TRINQUELLI, INTERNO 2, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 25/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Ancona il 17/10/2005  
Reg. gen. 25154 - Reg. part. 6499  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.000.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Percentuale interessi: 4,313 %

Rogante: Notaio M. Pagliarecci di Fabriano

Data: 14/10/2005

N° repertorio: 54260

N° raccolta: 8485

Note: ANNOTAMENTI: -N. 5333 del 23.12.08 atto del notaio Pagliarecci del 10.12.08 rep.64836/12531. FRAZIONAMENTO DI QUOTA. QUOTA N.2) Genga, CF fg 68 n.210/25 - 4, di capitale € 130.000,00 e ipoteca € 260.000. NON RISULTA LIBERATA.

### **Trascrizioni**

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a Ancona il 28/03/2014

Reg. gen. 4657 - Reg. part. 3370

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Note: SI E' COSTITUITO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 167 DEL CODICE CIVILE, UN FONDO PATRIMONIALE DESTINANDO A FAR FRONTE AI BISOGNI DELLA LORO FAMIGLIA. GLI IMMOBILI CONFERITI NEL QUI COSTITUITO FONDO PATRIMONIALE POTRANNO ESSERE ALIENATI, IPOTECATI O COMUNQUE VINCOLATI CON IL SOLO CONSENSO DI ENTRAMBI I CONIUGI COSTITUENTI, SENZ'UOPO DI ALCUNA AUTORIZZAZIONE GIUDIZIALE, ANCHE QUALORA VI SIANO FIGLI MINORI.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ancona il 07/11/2023

Reg. gen. 24251 - Reg. part. 17124

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Si allegano ispezioni ipotecarie (ALLEGATO 12).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ BORGO DELLE RONDINI N. 11/G, FRAZIONE TRINQUELLI, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 25/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Ancona il 17/10/2005

Reg. gen. 25154 - Reg. part. 6499

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.000.000,00

Percentuale interessi: 4,313 %

Rogante: Notaio M. Pagliarecci di Fabriano

Data: 14/10/2005

N° repertorio: 54260

N° raccolta: 8485

Note: ANNOTAMENTI: -N . 5333 del 23.12.08 atto del notaio Pagliarecci del 10.12.08 rep.64836/12531. FRAZIONAMENTO DI QUOTA. QUOTA N.2) Genga, CF fg 68 n.210/25 - 4, di capitale € 130.000,00 e ipoteca € 260.000. NON RISULTA LIBERATA.

### **Trascrizioni**

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a Ancona il 28/03/2014

Reg. gen. 4657 - Reg. part. 3370

Quota: 1/1

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

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

Note: SI E' COSTITUITO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 167 DEL CODICE CIVILE, UN FONDO PATRIMONIALE DESTINANDO A FAR FRONTE AI BISOGNI DELLA LORO FAMIGLIA. GLI IMMOBILI CONFERITI NEL QUI COSTITUITO FONDO PATRIMONIALE POTRANNO ESSERE ALIENATI, IPOTECATI O COMUNQUE VINCOLATI CON IL SOLO CONSENSO DI ENTRAMBI I CONIUGI COSTITUENTI, SENZ'UOPO DI ALCUNA AUTORIZZAZIONE GIUDIZIALE, ANCHE QUALORA VI SIANO FIGLI MINORI.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ancona il 07/11/2023

Reg. gen. 24251 - Reg. part. 17124

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Si allegano ispezioni ipotecarie (ALLEGATO 12).

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ BORGO DELLE RONDINI N. 11/G, FRAZIONE TRINQUELLI, INTERNO 2, PIANO T**

---

La particella NCEU foglio 68 mappale 210 ai sensi del P.R.G. comunale ricade nella zona:

- M1, zone miste prevalentemente turistiche, di cui all'art. 27 delle NTA.

Ricade inoltre in:

- Zone di rispetto dei crinali, di cui all'art. 17 delle NTA.

Le principali prescrizioni sono riportate in allegato (ALLEGATO 4).

La zona è inoltre sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136, comma 1 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42: Bene Paesaggistico AV501 Gola della Rossa, Arcevia-Cerreto d'Esis-Fabriano-Genga-Sassoferrato-Serra San Quirico.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ BORGO DELLE RONDINI N. 11/G, FRAZIONE TRINQUELLI, PIANO S1**

---

La particella NCEU foglio 68 mappale 210 ai sensi del P.R.G. comunale ricade nella zona:

- M1, zone miste prevalentemente turistiche, di cui all'art. 27 delle NTA.

Ricade inoltre in:

- Zone di rispetto dei crinali, di cui all'art. 17 delle NTA.

Le principali prescrizioni sono riportate in allegato (ALLEGATO 4).

La zona è inoltre sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136, comma 1 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42: Bene Paesaggistico AV501 Gola della Rossa, Arcevia-Cerreto d'Esis-Fabriano-Genga-Sassoferrato-Serra San Quirico.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ BORGO DELLE RONDINI N. 11/G, FRAZIONE TRINQUELLI, INTERNO 2, 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.

Per l'immobile in oggetto il Comune di Genga ha rilasciato i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 2005/23 del 24/11/2005 (Pratica 2005/23/PC), per la Costruzione di edificio turistico
- Permesso di costruire in variante del 06/08/2008 (Pratica 2008/41);
- Fine lavori parziale del 16/12/2008
- Attestazione silenzio assenso di Agibilità del 26/11/2009.

Risulta inoltre:

- la pratica di variante D.I.A. Prot. N. 6392 del 14/10/2008 relativa ad una porzione del complesso non oggetto della presente.

Si allega documentazione urbanistica (ALLEGATO 5) e documentazione strutturale (ALLEGATO 6).

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

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

Si fa presente che non è stato possibile recuperare le dichiarazioni di conformità degli impianti ne l'intera richiesta di agibilità che è andata perduta dagli archivi comunali, come pure la relazione ex L10 relativa ai consumi energetici.

È tuttavia presente attestazione di formazione del silenzio assenso per la richiesta di abitabilità trasmessa in data 23/09/2009 prot. 5807.

Dal sopralluogo effettuato il giorno 05/02/2024, sono state rilevate delle difformità rispetto a quanto autorizzato.

Per quanto riguarda l'appartamento, si rileva innanzitutto una differenza nella consistenza superficiale e volumetrica del bene: la parte di volume aggettante rispetto al filo principale dell'edificio sul lato nord (parte della zona giorno dove si trova l'angolo cottura) presenta la dimensione interna sul lato lungo di 3,95 m circa anziché di 3,60 m come previsto in progetto.

Questo incide sui parametri urbanistici, in quanto, facendo sempre riferimento alla sola porzione oggetto della presente, la SUL (Superficie Utile Lorda) realizzata è pari a circa 69,2 mq. anziché 68,2 mq. e, considerando un'altezza lorda di 3,05 m, il volume realizzato è pari a circa 211,0 mc. anziché 208,0 mc. come previsto in progetto. Tuttavia, le differenze di SUL e Volume hanno un'incidenza minore del 2% e rientrano pertanto nelle tolleranze costruttive previste dal comma 1 dell'art. 34/bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non costituendo violazione edilizia.

Trattandosi di zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136, comma 1 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Bene Paesaggistico AV501 Gola della Rossa, Arcevia-Cerreto d'Esio-Fabriano-Genga-Sassoferrato-Serra San Quirico), non valgono le disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 34/bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; pertanto qualsiasi difformità che incida oltre le tolleranze del 2% è da considerarsi violazione edilizia, da sanare.

Rientrano in questo caso le differenze riscontrate nelle dimensioni degli infissi esterni, la presenza del controsoffitto nella porzione di immobile descritta sopra, l'altezza interna degli altri ambienti. Sono in ogni caso rispettati i rapporti illuminotecnici.

Oltre alle difformità descritte, si rileva anche una problematica relativa al rispetto dei requisiti igienico sanitari; il locale guardaroba in progetto doveva essere parte integrante dell'unica camera da letto presente, così da avere per quest'ultima una superficie netta maggiore di 14 mq. come previsto dal DM sanità 5 luglio 1975. Allo stato attuale l'accesso al locale dalla camera risulta chiuso e il vano risulta indipendente con accesso dal disimpegno, con la conseguenza che la superficie della camera risulta inferiore al minimo di legge.

Si può ovviare al problema attraverso il ripristino della situazione di progetto.

I costi dei lavori necessari sono stimati, esclusivamente ai fini della presente, sulla base dei prezzi ricavati da:

Prezzario Regionale Marche 2023

Prezzario DEI II semestre 2022.

Il costo totale arrotondato è stimato in € 815,00, da sottrarsi al valore del bene. Per il dettaglio si rimanda all'Allegato 8\_CME Lavori di regolarizzazione.

Date le difformità di sagoma e nelle altezze interne, data la presenza di un solaio di interpiano in legno con travi

a vista che non è rappresentato negli elaborati grafici urbanistici, si è approfondita l'analisi della regolarità edilizia con accesso agli atti presso gli uffici dell'Ex Genio Civile estraendo pratica strutturale.

Il progetto delle strutture è stato depositato il 08/06/2006 con il n. 1135/06.

Ad un esame visivo si notano differenze geometriche (probabile posizione del pilastro 10 e della trave 10-18) che tuttavia non costituivano necessità di variante secondo la normativa strutturale di riferimento al momento del deposito; si nota una differenza del pacchetto di solaio (comunque previsto in legno) costituente un elemento portato e che è stato oggetto di collaudo da parte di tecnico abilitato.

Pertanto, dato quanto detto ed in considerazione del fatto che l'iter è stato portato a conclusione e perfezionato attraverso deposito di Relazione a struttura ultimata del 18/09/2008 e Certificato di Collaudo statico e di conformità del 30/09/2008, si ritiene non siano necessarie ulteriori operazioni di verifica e/o di sanatoria.

Detto quanto sopra, ai fini della regolarità del BENE 1, occorre procedere con:

- Realizzazione delle opere di ripristino della cabina armadio per il BENE 1, come sopra descritte per un costo stimato di € 815;

- La redazione di una pratica di S.C.I.A. in sanatoria delle difformità sopra descritte (sia per il BENE 1 che per il BENE 2) per un costo presunto di € 1.200 per spese tecniche di rilievo e redazione pratica, € 500 per la Direzione Lavori delle opere di ripristino (si ipotizza svolgimento affidamento lavori ad un'unica ditta), ad € 1.032 per sanzione amministrativa e € 150 per diritti di segreteria (totale € 2.882, imputabili al 50% al BENE 1);

- La richiesta, all'interno della pratica di S.C.I.A. in sanatoria, di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (che l'ufficio comunale inoltrerà alla Soprintendenza competente per un parere, sulla base del quale rilasciare la compatibilità, che si presuppone rilasciabile in considerazione del tipo di abuso commesso) per un costo presunto di € 500 per spese tecniche di predisposizione della richiesta, oltre ad € 800 per sanzione amministrativa (totale € 1.300 imputabili al BENE 1);

per un totale di € 3.556 da sottrarsi al valore del bene, per il BENE 1.

L'immobile era dotato di Attestato di Prestazione Energetica SCADUTO il 31/12/2021, pertanto il CTU ha prodotto nuova Certificazione Energetica.

(ALLEGATO 14).

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ BORGO DELLE RONDINI N. 11/G, FRAZIONE TRINQUELLI, PIANO S1**

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.

Per l'immobile in oggetto il Comune di Genga ha rilasciato i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 2005/23 del 24/11/2005 (Pratica 2005/23/PC), per la Costruzione di edificio turistico

- Permesso di costruire in variante del 06/08/2008 (Pratica 2008/41);

- Fine lavori parziale del 16/12/2008

- Attestazione silenzio assenso di Agibilità del 26/11/2009.

Risulta inoltre:

- la pratica di variante D.I.A. Prot. N. 6392 del 14/10/2008 relativa ad una porzione del complesso non oggetto della presente.

Si allega documentazione urbanistica (ALLEGATO 5) e documentazione strutturale (ALLEGATO 6).

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

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

Si fa presente che non è stato possibile recuperare le dichiarazioni di conformità degli impianti ne l'intera richiesta di agibilità che è andata perduta dagli archivi comunali.

è tuttavia presente attestazione di formazione del silenzio assenso per la richiesta di abitabilità trasmessa in data 23/09/2009 prot. 5807.

Dal sopralluogo effettuato il giorno 05/02/2024, sono state rilevate delle difformità rispetto a quanto autorizzato.

Per quanto riguarda il box auto, si rilevano innanzitutto una differenza nella superficie, maggiore rispetto a quella prevista, senza che questo tuttavia incida sui parametri urbanistici, trattandosi di divisioni interne all'edificio. All'interno del box, lo spazio di risulta tra la parete di fondo ed il vano scale condominiale, è stato separato dal resto con una parete divisoria. È leggermente differente l'altezza netta interna, comunque entro le tolleranze di legge (comma 1 dell'art. 34/bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

Oltre alle difformità descritte, si rileva anche una problematica relativa all'installazione di una porta REI di dimensioni che non consentono l'accesso ad un autoveicolo, rendendo di fatto il box auto inutilizzabile per lo scopo previsto.

Si può ovviare al problema attraverso il ripristino della situazione di progetto con l'installazione di una serranda o porta basculante delle corrette dimensioni.

I costi dei lavori necessari sono stimati, esclusivamente ai fini della presente, sulla base dei prezzi ricavati da:

- Prezzario Regionale Marche 2023
- Prezzario DEI II semestre 2022.

Il costo totale arrotondato è stimato in € 961,00, da sottrarsi al valore del bene. Per il dettaglio si rimanda all'Allegato 8\_CME Lavori di regolarizzazione.

Detto quanto sopra, ai fini della regolarità del BENE 2, occorre procedere con:

- Realizzazione delle opere di ripristino dell'accesso carrabile del box auto per il BENE 2, come sopra descritte per un costo stimato di € 961;
- La redazione di una pratica di S.C.I.A. in sanatoria delle difformità sopra descritte (sia per il BENE 1 che per il BENE 2) per un costo presunto di € 1.200 per spese tecniche di rilievo e redazione pratica, € 500 per la Direzione Lavori delle opere di ripristino (si ipotizza svolgimento affidamento lavori ad un'unica ditta), ad € 1.032 per sanzione amministrativa e € 150 per diritti di segreteria (totale € 2.882, imputabili al 50% al BENE 2);

per un totale di € 2.401 da sottrarsi al valore del bene, per il BENE 2.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ BORGO DELLE RONDINI N. 11/G, FRAZIONE TRINQUELLI, INTERNO 2, PIANO T

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 782,32

Dai resoconti forniti dallo Studio Daniela Rossi Amministrazioni condominiali, società amministratrice dello stabile, a carico degli esecutati ed in riferimento al bene in oggetto inteso come intero LOTTO UNICO, si hanno le seguenti voci di spesa:

- Spese ordinarie scadute di riporto da anno precedente € 338,41
- Spese ordinarie scadute anno in corso € 221,91 (rata 05.01.2024) ed € 222,00 (rata 05.04.2024).

Non ci sono spese straordinarie deliberate, ma ci sono in previsione delle spese straordinarie come da verbale allegato.

Si allegano tabelle millesimali, spese condominiali e verbale spese previste (ALLEGATO 15).

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ BORGO DELLE RONDINI N. 11/G, FRAZIONE TRINQUELLI, PIANO S1

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 782,32

Dai resoconti forniti dallo Studio Daniela Rossi Amministrazioni condominiali, società amministratrice dello stabile, a carico degli esecutati ed in riferimento al bene in oggetto inteso come intero LOTTO UNICO, si hanno le seguenti voci di spesa:

- Spese ordinarie scadute di riporto da anno precedente € 338,41
- Spese ordinarie scadute anno in corso € 221,91 (rata 05.01.2024) ed € 222,00 (rata 05.04.2024).

Non ci sono spese straordinarie deliberate, ma ci sono in previsione delle spese straordinarie come da verbale allegato.

Si allegano tabelle millesimali, spese condominiali e verbale spese previste (ALLEGATO 15).

## 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 Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, interno 2, piano T

Il bene n. 1 del Lotto unico oggetto della stima consiste in un appartamento posto al piano terra di un complesso residenziale (o turistico/residenziale) sito in località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli del comune di Genga (AN). L'appartamento è dotato di un box auto al piano primo sottostrada, costituente il bene n. 2 del Lotto unico. Esso confina a nord-est e sud-ovest con altre unità residenziali dello stesso complesso, mentre sul lato sud-est affaccia su spazi comuni e sul lato nord-ovest su propria corte privata. Il complesso edilizio, completato nel 2008 solo parzialmente rispetto a quanto previsto in origine, e solo per la parte residenziale, si trova in posizione isolata a circa 8 km dal centro di Genga e circa 6 km dall'abitato di Fabriano. È dotato di un'ottima panoramicità. Si sviluppa su due piani fuori terra ed un interrato e presenta una pianta degli alloggi ad U attorno ad una corte ed a spazi comuni. L'accesso al complesso è chiuso da un cancello pedonale ed un cancello carrabile. All'esterno di trovano altri spazi per il parcheggio. L'appartamento ha una superficie lorda complessiva di circa 69 mq. È suddiviso in una zona giorno, composta da soggiorno con angolo cottura, ed una zona notte con una camera con guardaroba ed un bagno. Sia dalla zona giorno che dalla zona notte si accede alla corte esclusiva di circa 82 mq. L'altezza interna è di 2,75 m sottotrave e 3,00 m sotto tavolato, ad eccezione della zona pranzo-cottura controsoffittata a 2,86 m.. Le finiture sono pressoché tutte originali del 2008, alcune in buona condizione ed altre leggermente deteriorate (alcuni infissi e persiane).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 210, Sub. 25, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 57.900,00

Premessa

La determinazione del valore di un bene immobiliare deve essere basata su appropriati procedimenti e criteri di stima che comportino risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi.

Presupposti della valutazione

L'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima"

non è, come avviene per il “prezzo” un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa.

Infatti il compito dell'estimatore è quello di individuare il “valore più probabile” ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il “giudizio”. Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

La determinazione finale dei valori da attribuire ai beni, sarà quindi formulata sulla base delle nozioni di mercato acquisite e dall'esperienza maturata nel settore.

#### Criteri estimativi adottati

Data la tipologia del bene, la procedura seguita in questa relazione di stima utilizza il metodo della capitalizzazione, ovvero la determinazione del valore di mercato dell'immobile mediante la capitalizzazione del reddito annuo che lo stesso sarà capace di fornire.

Vengono poi utilizzati come confronto i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la cui banca dati costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, poiché l'Osservatorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

I dati OMI vengono confrontati ed integrati con quelli derivanti da un'altra banca dati del settore, forniti dal Borsino Immobiliare, ovvero un listino immobiliare realizzato da personale tecnico qualificato, che raccoglie i dati relativi alla stragrande maggioranza delle transazioni immobiliari effettuate all'interno di un'area di riferimento. Lo strumento viene mantenuto sempre aggiornato grazie al contributo sia di privati che di enti pubblici (ad esempio le camere di commercio).

Se i valori trovati con i due procedimenti si scostano di una percentuale < 5% (o comunque attorno al 10%), si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori.

La stima dei beni è riportata in allegato (ALLEGATO 7).

Al valore dei beni vanno sottratti i costi per la regolarizzazione ai fini della vendita, per un totale di € 4.006,00 per il BENE N. 1.

Il valore complessivo del BENE N. 1 DEL LOTTO UNICO risulta quindi di € 53.900,00 (Eurocinquantatremilanovecento,00).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, piano S1

Il bene n. 2 del Lotto unico oggetto della stima consiste in un box auto posto al piano seminterrato di un complesso residenziale (o turistico/residenziale) sito in località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli del comune di Genga (AN). Il box auto è di pertinenza dell'appartamento al piano terra, costituente il bene n. 1 del Lotto unico. Esso confina a sud-est con altro box auto dello stesso complesso, a nord-ovest con vano scale condominiale, mentre sul lato sud-est affaccia su spazi comuni e sul lato sud-ovest è controterra. Il complesso edilizio, completato nel 2008 solo parzialmente rispetto a quanto previsto in origine, e solo per la parte residenziale, si trova in posizione isolata a circa 8 km dal centro di Genga e circa 6 km dall'abitato di Fabriano. È dotato di un'ottima panoramicità. Si sviluppa su due piani fuori terra ed un interrato e presenta una pianta degli alloggi ad U attorno ad una corte ed a spazi

comuni. L'accesso al complesso è chiuso da un cancello pedonale ed un cancello carrabile. All'esterno di trovano altri spazi per il parcheggio. Il box auto ha una superficie lorda complessiva di circa 23 mq. oltre ad un ripostiglio di 3,00 mq. L'altezza interna è di 2,72 m. Le finiture sono pressoché tutte originali del 2008 ad eccezione della porta di ingresso che deve essere comunque sostituita ai fini della regolarità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 210, Sub. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.700,00

Premessa

La determinazione del valore di un bene immobiliare deve essere basata su appropriati procedimenti e criteri di stima che comportino risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi.

Presupposti della valutazione

L'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo" un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorché diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa.

Infatti il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio". Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

La determinazione finale dei valori da attribuire ai beni, sarà quindi formulata sulla base delle nozioni di mercato acquisite e dall'esperienza maturata nel settore.

Criteri estimativi adottati

Data la tipologia del bene, la procedura seguita in questa relazione di stima utilizza il metodo della capitalizzazione, ovvero la determinazione del valore di mercato dell'immobile mediante la capitalizzazione del reddito annuo che lo stesso sarà capace di fornire.

Vengono poi utilizzati come confronto i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la cui banca dati costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, poiché l'Osservatorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

I dati OMI vengono confrontati ed integrati con quelli derivanti da un'altra banca dati del settore, forniti dal Borsino Immobiliare, ovvero un listino immobiliare realizzato da personale tecnico qualificato, che raccoglie i dati relativi alla stragrande maggioranza delle transazioni immobiliari effettuate all'interno di un'area di riferimento. Lo strumento viene mantenuto sempre aggiornato grazie al contributo sia di privati che di enti pubblici (ad esempio le camere di commercio).

Se i valori trovati con i due procedimenti si scostano di una percentuale < 5% (o comunque attorno al 10%), si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori.

La stima dei beni è riportata in allegato (ALLEGATO 7).

Al valore dei beni vanno sottratti i costi per la regolarizzazione ai fini della vendita, per un totale di € 2.851,00 per il BENE N. 2.

Il valore complessivo del BENE N. 2 DEL LOTTO UNICO risulta quindi di € 6.800,00 (Euroseimilaottocento,00).

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, interno 2, piano T	76,16 mq	0,00 €/mq	€ 57.900,00	100,00%	€ 57.900,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, piano S1	12,70 mq	0,00 €/mq	€ 9.700,00	100,00%	€ 9.700,00
				Valore di stima:	€ 67.600,00

Valore di stima: € 67.600,00

**Valore finale di stima: € 60.700,00**

#### Premessa

La determinazione del valore di un bene immobiliare deve essere basata su appropriati procedimenti e criteri di stima che comportino risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi.

#### Presupposti della valutazione

L'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo" un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa.

Infatti il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio". Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

La determinazione finale dei valori da attribuire ai beni, sarà quindi formulata sulla base delle nozioni di mercato acquisite e dall'esperienza maturata nel settore.

#### Criteri estimativi adottati

Data la tipologia del bene, la procedura seguita in questa relazione di stima utilizza il metodo della capitalizzazione, ovvero la determinazione del valore di mercato dell'immobile mediante la capitalizzazione del reddito annuo che lo stesso sarà capace di fornire.

Vengono poi utilizzati come confronto i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la cui banca dati costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, poiché l'Osservatorio

cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

I dati OMI vengono confrontati ed integrati con quelli derivanti da un'altra banca dati del settore, forniti dal Borsino Immobiliare, ovvero un listino immobiliare realizzato da personale tecnico qualificato, che raccoglie i dati relativi alla stragrande maggioranza delle transazioni immobiliari effettuate all'interno di un'area di riferimento. Lo strumento viene mantenuto sempre aggiornato grazie al contributo sia di privati che di enti pubblici (ad esempio le camere di commercio).

Se i valori trovati con i due procedimenti si scostano di una percentuale < 5% (o comunque attorno al 10%), si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori.

La stima dei beni è riportata in allegato (ALLEGATO 7).

Al valore dei beni vanno sottratti i costi per la regolarizzazione ai fini della vendita, per un totale di € 6.857,00 (di cui € 4.006,00 per il BENE N. 1 e € 2.851,00 per il BENE N. 2).

Il valore complessivo del LOTTO UNICO risulta quindi di (arrotondato):

€ 60.700,00 (€sessantamilaasettecento,00), così ripartito:

BENE N. 1 € 53.900,00

BENE N. 2 € 6.800,00.

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.

Jesi, li 08/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Pigliapoco Pamela

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione inizio lavori peritali (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione catastale (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Stralcio PRG e NTA (Aggiornamento al 08/04/2024)

- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione urbanistica (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione strutturale (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Stima dei beni (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - CME lavori regolarizzazione (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N° 9 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - Atto di provenienza dei beni (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Contratto di locazione (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N° 13 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Tabelle millesimali e spese condominiali (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Ricevute di avvenute consegne (Aggiornamento al 08/04/2024)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, interno 2, piano T

Il bene n. 1 del Lotto unico oggetto della stima consiste in un appartamento posto al piano terra di un complesso residenziale (o turistico/residenziale) sito in località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli del comune di Genga (AN). L'appartamento è dotato di un box auto al piano primo sottostrada, costituente il bene n. 2 del Lotto unico. Esso confina a nord-est e sud-ovest con altre unità residenziali dello stesso complesso, mentre sul lato sud-est affaccia su spazi comuni e sul lato nord-ovest su propria corte privata. Il complesso edilizio, completato nel 2008 solo parzialmente rispetto a quanto previsto in origine, e solo per la parte residenziale, si trova in posizione isolata a circa 8 km dal centro di Genga e circa 6 km dall'abitato di Fabriano. È dotato di un'ottima panoramicità. Si sviluppa su due piani fuori terra ed un interrato e presenta una pianta degli alloggi ad U attorno ad una corte ed a spazi comuni. L'accesso al complesso è chiuso da un cancello pedonale ed un cancello carrabile. All'esterno di trovano altri spazi per il parcheggio. L'appartamento ha una superficie lorda complessiva di circa 69 mq. È suddiviso in una zona giorno, composta da soggiorno con angolo cottura, ed una zona notte con una camera con guardaroba ed un bagno. Sia dalla zona giorno che dalla zona notte si accede alla corte esclusiva di circa 82 mq. L'altezza interna è di 2,75 m sottotrave e 3,00 m sotto tavolato, ad eccezione della zona pranzo-cottura controsoffittata a 2,86 m.. Le finiture sono pressoché tutte originali del 2008, alcune in buona condizione ed altre leggermente deteriorate (alcuni infissi e persiane). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 210, Sub. 25, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La particella NCEU foglio 68 mappale 210 ai sensi del P.R.G. comunale ricade nella zona: - M1, zone miste prevalentemente turistiche, di cui all'art. 27 delle NTA. Ricade inoltre in: - Zone di rispetto dei crinali, di cui all'art. 17 delle NTA. Le principali prescrizioni sono riportate in allegato (ALLEGATO 4). La zona è inoltre sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136, comma 1 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42: Bene Paesaggistico AV501 Gola della Rossa, Arcevia-Cerreto d'Esì-Fabriano-Genga-Sassoferrato-Serra San Quirico.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, piano S1

Il bene n. 2 del Lotto unico oggetto della stima consiste in un box auto posto al piano seminterrato di un complesso residenziale (o turistico/residenziale) sito in località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli del comune di Genga (AN). Il box auto è di pertinenza dell'appartamento al piano terra, costituente il bene n. 1 del Lotto unico. Esso confina a sud-est con altro box auto dello stesso complesso, a nord-ovest con vano scale condominiale, mentre sul lato sud-est affaccia su spazi comuni e sul lato sud-ovest è controterra. Il complesso edilizio, completato nel 2008 solo parzialmente rispetto a quanto previsto in origine, e solo per la parte residenziale, si trova in posizione isolata a circa 8 km dal centro di Genga e circa 6 km dall'abitato di Fabriano. È dotato di un'ottima panoramicità. Si sviluppa su due piani fuori terra ed un interrato e presenta una pianta degli alloggi ad U attorno ad una corte ed a spazi comuni. L'accesso al complesso è chiuso da un cancello pedonale ed un cancello carrabile. All'esterno di trovano altri spazi per il parcheggio. Il box auto ha una superficie lorda complessiva di circa 23 mq. oltre ad un ripostiglio di 3,00 mq. L'altezza interna è di 2,72 m. Le finiture sono pressoché tutte originali del 2008 ad eccezione della porta di ingresso che deve essere comunque sostituita ai fini della regolarità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 210, Sub. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La particella NCEU foglio 68 mappale 210 ai sensi del P.R.G. comunale ricade

nella zona: - M1, zone miste prevalentemente turistiche, di cui all'art. 27 delle NTA. Ricade inoltre in: - Zone di rispetto dei crinali, di cui all'art. 17 delle NTA. Le principali prescrizioni sono riportate in allegato (ALLEGATO 4). La zona è inoltre sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136, comma 1 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42: Bene Paesaggistico AV501 Gola della Rossa, Arcevia-Cerreto d'Esis-Fabriano-Genga-Sassoferrato-Serra San Quirico.

**Prezzo base d'asta: € 60.700,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 247/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.700,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, interno 2, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 210, Sub. 25, Categoria A3	<b>Superficie</b>	76,16 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene nel complesso si trova in condizioni di manutenzione "più che normali". Alcune finiture, quali alcuni infissi e persiane, risultano danneggiate o usurate; altre sono in buone condizioni.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene n. 1 del Lotto unico oggetto della stima consiste in un appartamento posto al piano terra di un complesso residenziale (o turistico/residenziale) sito in località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli del comune di Genga (AN). L'appartamento è dotato di un box auto al piano primo sottostrada, costituente il bene n. 2 del Lotto unico. Esso confina a nord-est e sud-ovest con altre unità residenziali dello stesso complesso, mentre sul lato sud-est affaccia su spazi comuni e sul lato nord-ovest su propria corte privata. Il complesso edilizio, completato nel 2008 solo parzialmente rispetto a quanto previsto in origine, e solo per la parte residenziale, si trova in posizione isolata a circa 8 km dal centro di Genga e circa 6 km dall'abitato di Fabriano. È dotato di un'ottima panoramicità. Si sviluppa su due piani fuori terra ed un interrato e presenta una pianta degli alloggi ad U attorno ad una corte ed a spazi comuni. L'accesso al complesso è chiuso da un cancello pedonale ed un cancello carrabile. All'esterno di trovano altri spazi per il parcheggio. L'appartamento ha una superficie lorda complessiva di circa 69 mq. È suddiviso in una zona giorno, composta da soggiorno con angolo cottura, ed una zona notte con una camera con guardaroba ed un bagno. Sia dalla zona giorno che dalla zona notte si accede alla corte esclusiva di circa 82 mq. L'altezza interna è di 2,75 m sottotrave e 3,00 m sotto tavolato, ad eccezione della zona pranzo-cottura controsoffittata a 2,86 m. Le finiture sono pressoché tutte originali del 2008, alcune in buona condizione ed altre leggermente deteriorate (alcuni infissi e persiane).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genga (AN) - Località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 210, Sub. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene nel complesso si trova in condizioni di manutenzione "più che normali".		
<b>Descrizione:</b>	Il bene n. 2 del Lotto unico oggetto della stima consiste in un box auto posto al piano seminterrato di un complesso residenziale (o turistico/residenziale) sito in località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli del comune di Genga (AN). Il box auto è di pertinenza dell'appartamento al piano terra, costituente il bene n. 1 del Lotto unico. Esso confina a sud-est con altro box auto dello stesso complesso, a nord-ovest con vano scale condominiale, mentre sul lato sud-est affaccia su spazi comuni e sul lato sud-		

	<p>ovest è controterra. Il complesso edilizio, completato nel 2008 solo parzialmente rispetto a quanto previsto in origine, e solo per la parte residenziale, si trova in posizione isolata a circa 8 km dal centro di Genga e circa 6 km dall'abitato di Fabriano. È dotato di un'ottima panoramicità. Si sviluppa su due piani fuori terra ed un interrato e presenta una pianta degli alloggi ad U attorno ad una corte ed a spazi comuni. L'accesso al complesso è chiuso da un cancello pedonale ed un cancello carrabile. All'esterno di trovano altri spazi per il parcheggio. Il box auto ha una superficie lorda complessiva di circa 23 mq. oltre ad un ripostiglio di 3,00 mq. L'altezza interna è di 2,72 m. Le finiture sono pressoché tutte originali del 2008 ad eccezione della porta di ingresso che deve essere comunque sostituita ai fini della regolarità.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ BORGO DELLE RONDINI N. 11/G, FRAZIONE TRINQUELLI, INTERNO 2, PIANO T**

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Ancona il 17/10/2005  
Reg. gen. 25154 - Reg. part. 6499  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.000.000,00  
Percentuale interessi: 4,313 %  
Rogante: Notaio M. Paglierecci di Fabriano  
Data: 14/10/2005  
N° repertorio: 54260  
N° raccolta: 8485  
Note: ANNOTAMENTI: -N . 5333 del 23.12.08 atto del notaio Paglierecci del 10.12.08 rep.64836/12531. FRAZIONAMENTO DI QUOTA. QUOTA N.2) Genga, CF fg 68 n.210/25 - 4, di capitale € 130.000,00 e ipoteca € 260.000. NON RISULTA LIBERATA.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Ancona il 07/11/2023  
Reg. gen. 24251 - Reg. part. 17124  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ BORGO DELLE RONDINI N. 11/G, FRAZIONE TRINQUELLI, PIANO S1**

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Ancona il 17/10/2005  
Reg. gen. 25154 - Reg. part. 6499  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.000.000,00  
Percentuale interessi: 4,313 %  
Rogante: Notaio M. Paglierecci di Fabriano  
Data: 14/10/2005

N° repertorio: 54260

N° raccolta: 8485

Note: ANNOTAMENTI: -N . 5333 del 23.12.08 atto del notaio Pagliarecci del 10.12.08 rep.64836/12531. FRAZIONAMENTO DI QUOTA. QUOTA N.2) Genga, CF fg 68 n.210/25 - 4, di capitale € 130.000,00 e ipoteca € 260.000. NON RISULTA LIBERATA.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ancona il 07/11/2023

Reg. gen. 24251 - Reg. part. 17124

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*