

TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cimarelli Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 70/2022 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****



contro

**** Omissis ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	5
Bene N° 2 - Edificio scolastico ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10	5
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	6
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	6
Bene N° 2 - Edificio scolastico ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10	7
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	7
Bene N° 2 - Edificio scolastico ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10	7
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	8
Bene N° 2 - Edificio scolastico ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10	8
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	8
Bene N° 2 - Edificio scolastico ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10	8
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	9
Bene N° 2 - Edificio scolastico ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	10
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	11
Bene N° 2 - Edificio scolastico ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	11
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	12

Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	13
Bene N° 2 - Edificio scolastico ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	13
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	13
Patti.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	13
Bene N° 2 - Edificio scolastico ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	13
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	13
Stato conservativo.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	14
Bene N° 2 - Edificio scolastico ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	14
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	14
Bene N° 2 - Edificio scolastico ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	14
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	15
Bene N° 2 - Edificio scolastico ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	15
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	15
Bene N° 2 - Edificio scolastico ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	15
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	16
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	16
Bene N° 2 - Edificio scolastico ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	16
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	16
Bene N° 2 - Edificio scolastico ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	17
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	18



Formalità pregiudizievoli.....	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	19
Bene N° 2 - Edificio scolastico ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	21
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	23
Bene N° 2 - Edificio scolastico ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	24
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	25
Regolarità edilizia.....	27
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	27
Bene N° 2 - Edificio scolastico ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	28
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	29
Bene N° 2 - Edificio scolastico ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	29
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	30
Stima / Formazione lotti.....	30
Riserve e particolarità da segnalare.....	34
Riepilogo bando d'asta.....	36
Lotto Unico	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 70/2022 del R.G.E.....	39
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 110.000,00	39
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	41
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	41
Bene N° 2 - Edificio scolastico ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	41
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10.....	42



INCARICO

All'udienza del 25/05/2022, il sottoscritto Ing. Cimarelli Cristiano, con studio in Via Clementina, 28 - 60031 - Castelplanio (AN), email cristiano.cimarelli73@gmail.com, PEC cristiano.cimarelli@ingpec.eu, Tel. 334 9142550, Fax 0731 813953, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10 (Coord. Geografiche: 43.440769, 12.805842)
- **Bene N° 2** - Edificio scolastico ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10 (Coord. Geografiche: 43.440769, 12.805842)
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10 (Coord. Geografiche: 43.440769, 12.805842)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Porzione di edificio da cielo a terra, con danni per cedimenti fondativi e con opere abusive da rimuovere o condonare sito in Comune di Sassoferrato, località Valdolmo n.55 (catastale 10), costituito da una scuola ai piani S1-T della superficie catastale di 103 mq, articolato in ingresso, aula, wc, cucina, con annesso ripostiglio al piano S1; con circostante ampia corte esclusiva della superficie fra coperto e scoperto di 735 mq nonché annessa, contigua e comunicante abitazione del maestro/maestra a raso, della superficie catastale di 62 mq articolata in disimpegno, wc, camera e cucina con accesso dall'aula; il tutto meglio descritto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 72 mappale 562 sub 3 (scuola) località Valdolmo 10, piano S1-T-, categoria B/5, classe U, consistenza 423 metri cubi, r.c. 172,58 € ed al foglio 72 mappale 562 sub2 (appartamento) località Valdolmo 10, P.T, categoria A/3, classe 4 consistenza 2,5 vani , r.c. 108,46 € il tutto confinante

salvo altri.

Il fabbricato evidenzia un disagio statico nella parte a monte ove tutti i divisori lamentano fessure imputabili agli effetti del sisma che ha colpito il fabrianese negli anni 1997-1998 e successivamente nell'anno 2016 e/o a cedimenti fondativi, ipotesi da verificare con idonei saggi.

L'unità in epigrafe è ubicata ai margini della località Valdolmo in zona isolata a circa 5 km dal centro di Sassoferrato, sulla collina che domina la frazione, in zona completamente isolata, con mezzi pubblici nel raggio di 200 m.

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

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Porzione di edificio da cielo a terra, con danni per cedimenti fondativi e con opere abusive da rimuovere o condonare sito in Comune di Sassoferrato, località Valdolmo n.55 (catastale 10), costituito da una scuola ai piani S1-T della superficie catastale di 103 mq, articolato in ingresso, aula, wc, cucina, con annesso ripostiglio al piano S1; con circostante ampia corte esclusiva della superficie fra coperto e scoperto di 735 mq nonché annessa, contigua e comunicante abitazione del maestro/maestra a raso, della superficie catastale di 62 mq articolata in disimpegno, wc, camera e cucina con accesso dall'aula; il tutto meglio descritto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 72 mappale 562 sub 3 (scuola) località Valdolmo 10, piano S1-T-, categoria B/5, classe U, consistenza 423 metri cubi, r.c. 172,58 € ed al foglio 72 mappale 562 sub2 (appartamento) località Valdolmo 10, P.T, categoria A/3, classe 4 consistenza 2,5 vani , r.c. 108,46 € il tutto confinante [REDACTED]

salvo altri.

Il fabbricato evidenzia un disagio statico nella parte a monte ove tutti i divisori lamentano fessure imputabili agli effetti del sisma che ha colpito il fabrianese negli anni 1997-1998 e successivamente nell'anno 2016 e/o a cedimenti fondativi, ipotesi da verificare con idonei saggi.

L'unità in epigrafe è ubicata ai margini della località Valdolmo in zona isolata a circa 5 km dal centro di Sassoferrato, sulla collina che domina la frazione, in zona completamente isolata, con mezzi pubblici nel raggio di 200 m.

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

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Trattasi di entrostante corte esclusiva di pertinenza dell'edificio abitativo/scolastico oggetto di procedura esecutiva.

L'unità in epigrafe è ubicata ai margini della località Valdolmo in zona isolata a circa 5 km dal centro di Sassoferrato, sulla collina che domina la frazione, in zona completamente isolata, con mezzi pubblici nel raggio di 200 m.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10
- **Bene N° 2** - Edificio scolastico ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

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

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

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

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

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 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

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 - CORTE O RESEDE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

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 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Confinante [redacted], salvo altri.

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Confinante [redacted], salvo altri.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Confinante [redacted], salvo altri.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	62,00 mq	1,00	62,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				62,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

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



				e		
Abitazione	63,00 mq	83,00 mq	1,00	83,00 mq	3,00 m	T
Loggia	16,00 mq	17,00 mq	0,50	8,50 mq	3,50 m	T
Taverne e ripostigli	73,00 mq	100,00 mq	0,50	50,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				141,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				141,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non trova rappresentazione nella planimetria catastale in atti della Agenzia delle Entrate la taverna-ripostiglio al piano sotto-strada in corrispondenza (sottostante) l'aula a PT.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale e	Altezza	Piano
Cortile	570,00 mq	570,00 mq	1,00	570,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				570,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				570,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/10/2000 al 06/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 562, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 2,5 Superficie catastale 62 mq Rendita € 108,46 Piano T
Dal 06/12/2001 al 25/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 562, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 2,5 Superficie catastale 62 mq

		Rendita € 108,46 Piano T
Dal 25/09/2014 al 20/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 562, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 2,5 Superficie catastale 103 mq Rendita € 108,46 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/10/2000 al 06/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 562, Sub. 3 Categoria B5 Cl.U, Cons. 423 mc Superficie catastale 103 mq Rendita € 172,58 Piano S1-T
Dal 06/12/2001 al 25/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 562, Sub. 3 Categoria B5 Cl.U, Cons. 423 mc Superficie catastale 103 mq Rendita € 172,58 Piano S1-T
Dal 25/09/2014 al 20/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 562, Sub. 3 Categoria B5 Cl.U, Cons. 423 mc Superficie catastale 103 mq Rendita € 172,58 Piano S1-T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/10/2000 al 06/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 562, Sub. 1 Categoria CO, Cons. 570 mq al netto dell'abitazione Superficie catastale 735 mq
Dal 06/12/2001 al 25/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 562, Sub. 1 Categoria CO, Cons. 570 mq al netto dell'abitazione Superficie catastale 735 mq
Dal 25/09/2014 al 20/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 562, Sub. 1 Categoria CO, Cons. 570 mq al netto dell'area di

	sedime del fabbricato Superficie catastale 735 mq
--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	562	2		A3	4	2,5	62 mq	108,46 €	T	particella 562 Sub.1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non trova rappresentazione nella planimetria catastale in atti della Agenzia delle Entrate la taverna-ripostiglio al piano sotto-strada in corrispondenza (sottostante) l'aula a PT.

L'immobile è stato sicuramente edificato prima del 1 settembre 1967, in Comune non esiste traccia di agibilità, e non esiste rispondenza fra l'edificio esistente e la rappresentazione catastale in quanto non c'è più traccia della vecchia scuola, ma l'aula è diventata un grande soggiorno, i servizi igienici per gli alunni sono stati eliminati così come la cucina per la scuola.

Sono presenti difformità urbanistiche sanabili eliminando i manufatti esterni, rimessa/garage sul retro e veranda/ disimpegno (sempre sul retro), o presentando in comune una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art 37 del T.U. dell'edilizia, pagando il doppio degli oneri di urbanizzazione dovuti, per una sanzione complessiva di 5.850,79 € oltre a 515,00 € per diritti di segreteria. Sono altresì presenti difformità catastali sanabili solo dopo che la SCIA diventerà operativa.

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Catasto fabbricati (CF)											



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	562	3		B5	U	423 mc	103 mq	172,58 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non trova rappresentazione nella planimetria catastale in atti della Agenzia delle Entrate la taverna-ripostiglio al piano sotto-strada in corrispondenza (sottostante) l'aula a PT.

L'immobile è stato sicuramente edificato prima del 1 settembre 1967, in Comune non esiste traccia di agibilità, e non esiste rispondenza fra l'edificio esistente e la rappresentazione catastale in quanto non c'è più traccia della vecchia scuola, ma l'aula è diventata un grande soggiorno, i servizi igienici per gli alunni sono stati eliminati così come la cucina per la scuola.

Sono presenti difformità urbanistiche sanabili eliminando i manufatti esterni, rimessa/garage sul retro e veranda/ disimpegno (sempre sul retro), o presentando in comune una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art 37 del T.U. dell'edilizia, pagando il doppio degli oneri di urbanizzazione dovuti, per una sanzione complessiva di 5.850,79 € oltre a 515,00 € per diritti di segreteria. Sono altresì presenti difformità catastali sanabili solo dopo che la SCIA diventerà operativa.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	562	1		C0		570 mq al netto dell'area di sedime del fabbricato	735 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non trovano rappresentazione nella planimetria catastale in atti della Agenzia delle Entrate i due corpi di fabbrica aggiunti abusivamente.



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Non ci sono precisazioni.

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Non ci sono precisazioni.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Non ci sono precisazioni.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Non ci sono patti.

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Non ci sono patti.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10



Non ci sono patti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero edificio è nel complesso discreto-buono per quanto riguarda i locali fuori terra; è invece in pessimo stato per quanto riguarda i locali sotto strada.

La porzione d'immobile in oggetto è nello specifico in discreto stato di manutenzione per ciò che riguarda gli esterni e in buono stato di conservazione per ciò che riguarda gli interni della porzione abitativa (destinati alla abitazione dell'insegnante).

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero edificio è nel complesso discreto-buono per quanto riguarda i locali fuori terra; è invece in pessimo stato per quanto riguarda i locali sotto strada.

La porzione d'immobile in oggetto è nello specifico in discreto stato di manutenzione per ciò che riguarda gli esterni e discreto-buono stato di conservazione per ciò che riguarda gli interni della porzione abitativa (locali fuori terra con destinazione edificio scolastico); in cattivo se non pessimo stato per quanto concerne invece i locali sotto-strada destinati a taverna e ripostigli per la presenza di dissesti ed infiltrazioni. Necessita di interventi di ripristino alle murature portanti e/o adeguati rinforzi fondali nella porzione a valle.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero edificio è nel complesso discreto-buono per quanto riguarda i locali fuori terra; è invece in pessimo stato per quanto riguarda i locali sotto strada.

La corte esterna è in particolare in discreto stato di manutenzione: si ravvede solamente la necessità di provvedere al taglio del prato erboso come anche alla potatura di piantumazioni ed essenze arboree.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Trattasi di scuola con annessa abitazione dell'insegnante, adibita abusivamente a civile abitazione. Il lotto individuato è unico, in quanto, per l'uso attuale, per la comunione di parte degli impianti, per le dimensioni stesse, non è possibile dividerlo in più lotti funzionali. Pertanto si redige un'unica relazione di stima allegata alla presente perizia.

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Trattasi di scuola con annessa abitazione dell'insegnante, adibita abusivamente a civile abitazione. Il lotto individuato è unico, in quanto, per l'uso attuale, per la comunione di parte degli impianti, per le dimensioni stesse, non è possibile dividerlo in più lotti funzionali. Pertanto si redige un'unica relazione di stima allegata alla presente perizia.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Trattasi di corte esclusiva di pertinenza della scuola con annessa abitazione dell'insegnante, adibita abusivamente a civile abitazione. Il lotto individuato è unico, in quanto, per l'uso attuale, per la comunione di parte degli impianti, per le dimensioni stesse, non è possibile dividerlo in più lotti funzionali. Pertanto si redige un'unica relazione di stima allegata alla presente perizia.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Non risultano servitù e quant'altro.

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Non risultano servitù e quant'altro.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Non risultano servitù e quant'altro.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Trattasi, di una costruzione al piano terra utilizzata in parte abusivamente come abitazione ma in realtà scuola elementare con alloggio attiguo del maestro, nonché locale ripostiglio al piano S1, abusivamente trasformato in cantinetta - bagno, entrostante corte esclusiva.

Alla vista l'immobile si presenta come una villetta con corte e cantinetta al piano S1, con due locali abusivi adibiti uno a locale di sgombero e l'altro a garage, da demolire onde ripristinare lo stato quo ante, con struttura portante in muratura, solai in latero-cemento, copertura a tetto, infissi in legno, rivestimento esterno parte in pietra parte in intonaco a civile, pavimenti in monocottura.

Caminetto, porte in legno lamellare, riscaldamento a termosifone alimentato con caldaia a GPL, sanitari in vetrochina.

Le altezze interne sono di mi. 3,00 al piano terra e 2,40 mi al piano seminterrato.

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Trattasi, di una costruzione al piano terra utilizzata in parte abusivamente come abitazione ma in realtà scuola elementare con alloggio attiguo del maestro, nonché locale ripostiglio al piano S1, abusivamente trasformato in cantinetta - bagno, entrostante corte esclusiva.

Alla vista l'immobile si presenta come una villetta con corte e cantinetta al piano S1, con due locali abusivi adibiti uno a locale di sgombero e l'altro a garage, da demolire onde ripristinare lo stato quo ante, con struttura portante in muratura, solai in latero-cemento, copertura a tetto, infissi in legno, rivestimento esterno parte in pietra parte in intonaco a civile, pavimenti in monocottura.

Caminetto, porte in legno lamellare, riscaldamento a termosifone alimentato con caldaia a GPL, sanitari in vetrochina.

Le altezze interne sono di mi. 3,00 al piano terra e 2,40 mi al piano seminterrato.



BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Trattasi di entrostante corte esclusiva di pertinenza dell'edificio abitativo/scolastico oggetto di procedura esecutiva.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

L'immobile risulta occupato dal debitore.

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

L'immobile risulta occupato dal debitore.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/2001 al 25/09/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini Simonetta sede Ancona	06/12/2001	35369	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona	13/12/2001	23758	15136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/09/2014 al 20/07/2022		**** Omissis ****			
		DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUDICE DELL'ESECUZIONE TRIBUNALE DI ANCONA	25/09/2014	1422/2014	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE	13/10/2014	15847	11704
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza (decreto di trasferimento immobili) viene inserito come allegato alla presente relazione.

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/2001 al 25/09/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini Simonetta sede Ancona	06/12/2001	35369	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona	13/12/2001	23758	15136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/09/2014 al 20/07/2022		**** Omissis ****			
		DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUDICE DELL'ESECUZIONE TRIBUNALE DI ANCONA	25/09/2014	1422/2014	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE	13/10/2014	15847	11704
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza (decreto di trasferimento immobili) viene inserito come allegato alla presente relazione.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/2001 al 25/09/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini Simonetta sede Ancona	06/12/2001	35369	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona	13/12/2001	23758	15136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/09/2014 al 20/07/2022		**** Omissis ****			
		DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUDICE DELL'ESECUZIONE TRIBUNALE DI ANCONA	25/09/2014	1422/2014	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE	13/10/2014	15847	11704
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza (decreto di trasferimento immobili) viene inserito come allegato alla presente relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 26/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ancona il 13/10/2014
Reg. gen. 15848 - Reg. part. 2377
Quota: 1/1 in regime di separazione dei beni
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 72.000,00
Rogante: LATTANZI LUCILLA
Data: 07/02/2014
N° repertorio: 12695
N° raccolta: 5537
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ancona il 07/03/2017
Reg. gen. 3922 - Reg. part. 608
Quota: 1/1 in regime di separazione dei beni
Importo: € 117.800,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 98.234,95
Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA
Data: 01/03/2017
N° repertorio: 740
N° raccolta: 2017

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ancona il 31/03/2022
Reg. gen. 7593 - Reg. part. 4932
Quota: 1/1 in regime di separazione dei beni
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di ANCONA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle suesposte formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotazione, attualmente risultano essere: 294,00 € per il pignoramento, 0,50 % sul prezzo di aggiudicazione per le ipoteche giudiziali e 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria.

Formalità pregiudizievoli come verificate dalla relazione notarile agli atti della procedura e da Ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di ANCONA - Territorio - Servizio di Pubblicità

Immobiliare in data 26/07/2022 le cui risultanze (visure) vengono riportate in allegato.

Alla data del 13 dicembre 2022:

Non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura.

Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge.

Non vi sono domande giudiziali.

Non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitù d'uso, abitazione, ecc.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 26/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ancona il 13/10/2014
Reg. gen. 15848 - Reg. part. 2377
Quota: 1/1 in regime di separazione dei beni
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 72.000,00
Rogante: LATTANZI LUCILLA
Data: 07/02/2014
N° repertorio: 12695
N° raccolta: 5537
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ancona il 07/03/2017
Reg. gen. 3922 - Reg. part. 608
Quota: 1/1 in regime di separazione dei beni
Importo: € 117.800,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 98.234,95
Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA
Data: 01/03/2017
N° repertorio: 740
N° raccolta: 2017

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ancona il 31/03/2022
Reg. gen. 7593 - Reg. part. 4932
Quota: 1/1 in regime di separazione dei beni
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di ANCONA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle suesposte formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotazione, attualmente risultano essere: 294,00 € per il pignoramento, 0,50 % sul prezzo di aggiudicazione per le ipoteche giudiziali e 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria.

Formalità pregiudizievoli come verificate dalla relazione notarile agli atti della procedura e da Ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di ANCONA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/07/2022 le cui risultanze (visure) vengono riportate in allegato.

Alla data del 13 dicembre 2022:

Non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura.

Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge.

Non vi sono domande giudiziali.

Non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitù d'uso, abitazione, ecc.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 13/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ancona il 13/10/2014
Reg. gen. 15848 - Reg. part. 2377
Quota: 1/1 in regime di separazione dei beni
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 72.000,00
Rogante: LATTANZI LUCILLA
Data: 07/02/2014
N° repertorio: 12695
N° raccolta: 5537

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ancona il 31/03/2022
Reg. gen. 7593 - Reg. part. 4932
Quota: 1/1 in regime di separazione dei beni

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



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di ANCONA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle suesposte formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotazione, attualmente risultano essere: 294,00 € per il pignoramento, 0,50 % sul prezzo di aggiudicazione per le ipoteche giudiziali e 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria.

Formalità pregiudizievoli come verificate dalla relazione notarile agli atti della procedura e da Ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di ANCONA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/07/2022 le cui risultanze (visure) vengono riportate in allegato.

Alla data del 13 dicembre 2022:

Non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura.

Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge.

Non vi sono domande giudiziali.

Non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitù d'uso, abitazione, ecc.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

La normativa urbanistica vigente è regolamentata dall'Art. 33 delle NTA del PRG di cui si riporta di seguito un sunto rimandando agli allegati alla relazione per le parti restanti. Presenza di vincolo idrogeologico e vincolo per fascia di rispetto stradale.

Art. 33 - B5 - Parti dell'insediamento con impianto prevalentemente concluso ed insediamento extraurbano con impianto incongruente (nuclei sparsi e frazioni). La ricostruzione del rapporto tra nucleo edilizio e territorio circostante potrà essere realizzata, a secondo della compromissione del rapporto, tramite fasce-filtro alberate e/o qualificando ulteriormente la destinazione agricola e/o migliorando la qualità dell'edificato.

Destinazioni d'uso:

prevalenti:

- residenziale.

complementari:

- distributiva e terziaria;

- di servizio;

- produttiva a basso carico urbanistico;

- agriturismo e country house.

Vedere tabella all'art.9.

Parametri urbanistici edilizi:

- indice di fabbricabilità fondiaria (If) 1 mc/mq



- altezza massima (H max) 7.5 m.
- distanze minime *:
- dalle strade (Ds)
 - 5 metri per le strade veicolari con larghezza fino a 7 metri. In ogni caso nel rispetto di quanto fissato al punto C.3 del Dm 33/1975 in applicazione della legge n. 64/74
 - 7.5 metri per le strade veicolari con larghezza da 7 metri fino a 15 metri;
 - 10 metri per le strade veicolari con larghezza oltre i 15 metri;
- tra edifici (De) 10 m.
- dai confini (Dc) 5 m.

* La distanza del fabbricato dal ciglio stradale sarà regolata dalla vigente normativa. Nelle zone di completamento ricadenti all'interno dei centri abitati per interventi edificatori è consentito l'allineamento con edifici contigui esistenti. Nel caso di edifici con diversa distanza dalla strada, la nuova costruzione potrà essere posizionata ad una distanza pari alla media ponderata della distanza dei fabbricati contermini. Nel caso di ampliamenti di fabbricati prospicienti strade, il nuovo manufatto potrà essere sviluppato parallelamente all'asse viario mantenendo la minima distanza esistente sul lato più vicino alla strada, mentre potrà essere effettuato sul prolungamento dell'esistente dalla parte opposta. Nel caso di sopraelevazione potrà essere mantenuto l'attuale filo del fabbricato esistente. Quanto sopra nel rispetto degli indici volumetrici e fatto salvo eventuali disposizioni più restrittive in materia di distanze dalle strade (es. incroci, ecc.).

Categorie di intervento:

Edifici esistenti:

- manutenzione ordinaria (Mo),
- manutenzione straordinaria (Ms),
- modifiche interne (Mi),
- risanamento conservativo (Rc),
- ristrutturazione edilizia (Re),
- demolizione (D),
- demolizione e ricostruzione.

Nuovi edifici:

Modalità di attuazione:

- diretta.

Parcheggi:

- Primari ai sensi della L.122/89;
 - Per le destinazioni complementari (commerciali) deve essere rispettato quanto previsto dalla L.R. 26/99 e successive modifiche e integrazioni.
- I progetti dovranno prevedere le sistemazioni esterne.

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

La normativa urbanistica vigente è regolamentata dall'Art. 33 delle NTA PRG di cui si riporta di seguito un sunto rimandando agli allegati alla relazione per le parti restanti. Presenza di vincolo idrogeologico e vincolo per fascia di rispetto stradale.

Art. 33 - B5 - Parti dell'insediamento con impianto prevalentemente concluso ed insediamento extraurbano con impianto incongruente (nuclei sparsi e frazioni). La ricostruzione del rapporto tra nucleo edilizio e territorio circostante potrà essere realizzata, a secondo della compromissione del rapporto, tramite fasce-filtro alberate e/o qualificando ulteriormente la destinazione agricola e/o migliorando la qualità dell'edificato.

Destinazioni d'uso:

prevalenti:

- residenziale.

complementari:

- distributiva e terziaria;

- di servizio;

- produttiva a basso carico urbanistico;

- agriturismo e country house.

Vedere tabella all'art.9.

Parametri urbanistici edilizi:

- indice di fabbricabilità fondiaria (If) 1 mc/mq

- altezza massima (H max) 7.5 m.

- distanze minime *:

- dalle strade (Ds)

- 5 metri per le strade veicolari con larghezza fino a 7 metri. In ogni caso nel rispetto di quanto fissato al punto C.3 del Dm 33/1975 in applicazione della legge n. 64/74

- 7.5 metri per le strade veicolari con larghezza da 7 metri fino a 15 metri;

- 10 metri per le strade veicolari con larghezza oltre i 15 metri;

- tra edifici (De) 10 m.

- dai confini (Dc) 5 m.

* La distanza del fabbricato dal ciglio stradale sarà regolata dalla vigente normativa. Nelle zone di completamento ricadenti all'interno dei centri abitati per interventi edificatori è consentito l'allineamento con edifici contigui esistenti. Nel caso di edifici con diversa distanza dalla strada, la nuova costruzione potrà essere posizionata ad una distanza pari alla media ponderata della distanza dei fabbricati contermini. Nel caso di ampliamenti di fabbricati prospicienti strade, il nuovo manufatto potrà essere sviluppato parallelamente all'asse viario mantenendo la minima distanza esistente sul lato più vicino alla strada, mentre potrà essere effettuato sul prolungamento dell'esistente dalla parte opposta. Nel caso di sopraelevazione potrà essere mantenuto l'attuale filo del fabbricato esistente. Quanto sopra nel rispetto degli indici volumetrici e fatto salvo eventuali disposizioni più restrittive in materia di distanze dalle strade (es. incroci, ecc.).

Categorie di intervento:

Edifici esistenti:

- manutenzione ordinaria (Mo),

- manutenzione straordinaria (Ms),

- modifiche interne (Mi),

- risanamento conservativo (Rc),

- ristrutturazione edilizia (Re),

- demolizione (D),

- demolizione e ricostruzione.

Nuovi edifici:

Modalità di attuazione:

- diretta.

Parcheggi:

- Primari ai sensi della L.122/89;

- Per le destinazioni complementari (commerciali) deve essere rispettato quanto previsto dalla L.R. 26/99 e successive modifiche e integrazioni.

I progetti dovranno prevedere le sistemazioni esterne.

La normativa urbanistica vigente è regolamentata dall'Art. 33 delle NTA del PRG di cui si riporta di seguito un sunto rimandando agli allegati alla relazione per le parti restanti. Presenza di vincolo idrogeologico e vincolo per fascia di rispetto stradale.

Art. 33 - B5 - Parti dell'insediamento con impianto prevalentemente concluso ed insediamento extraurbano con impianto incongruente (nuclei sparsi e frazioni). La ricostruzione del rapporto tra nucleo edilizio e territorio circostante potrà essere realizzata, a secondo della compromissione del rapporto, tramite fasce-filtro alberate e/o qualificando ulteriormente la destinazione agricola e/o migliorando la qualità dell'edificato.

Destinazioni d'uso:

prevalenti:

- residenziale.

complementari:

- distributiva e terziaria;

- di servizio;

- produttiva a basso carico urbanistico;

- agriturismo e country house.

Vedere tabella all'art.9.

Parametri urbanistici edilizi:

- indice di fabbricabilità fondiaria (If) 1 mc/mq

- altezza massima (H max) 7.5 m.

- distanze minime *:

- dalle strade (Ds)

- 5 metri per le strade veicolari con larghezza fino a 7 metri. In ogni caso nel rispetto di quanto fissato al punto C.3 del Dm 33/1975 in applicazione della legge n. 64/74

- 7.5 metri per le strade veicolari con larghezza da 7 metri fino a 15 metri;

- 10 metri per le strade veicolari con larghezza oltre i 15 metri;

- tra edifici (De) 10 m.

- dai confini (Dc) 5 m.

* La distanza del fabbricato dal ciglio stradale sarà regolata dalla vigente normativa. Nelle zone di completamento ricadenti all'interno dei centri abitati per interventi edificatori è consentito l'allineamento con edifici contigui esistenti. Nel caso di edifici con diversa distanza dalla strada, la nuova costruzione potrà essere posizionata ad una distanza pari alla media ponderata della distanza dei fabbricati contermini. Nel caso di ampliamenti di fabbricati prospicienti strade, il nuovo manufatto potrà essere sviluppato parallelamente all'asse viario mantenendo la minima distanza esistente sul lato più vicino alla strada, mentre potrà essere effettuato sul prolungamento dell'esistente dalla parte opposta. Nel caso di sopraelevazione potrà essere mantenuto l'attuale filo del fabbricato esistente. Quanto sopra nel rispetto degli indici volumetrici e fatto salvo eventuali disposizioni più restrittive in materia di distanze dalle strade (es. incroci, ecc.).

Categorie di intervento:

Edifici esistenti:

- manutenzione ordinaria (Mo),

- manutenzione straordinaria (Ms),

- modifiche interne (Mi),

- risanamento conservativo (Rc),

- ristrutturazione edilizia (Re),

- demolizione (D),

- demolizione e ricostruzione.

Nuovi edifici:

Modalità di attuazione:

- diretta.

Parcheggi:

- Primari ai sensi della L.122/89;

- Per le destinazioni complementari (commerciali) deve essere rispettato quanto previsto dalla L.R. 26/99 e successive modifiche e integrazioni.

I progetti dovranno prevedere le sistemazioni esterne.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

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

Il fabbricato risulta essere stato edificato a seguito di stipula di contratto di appalto in data 31.03.1961 con successivi stralci e varianti negli anni 1965 e 1967 come da documentazione reperita con accesso agli atti in Comune di Sassoferrato che si allega. In Comune è stata altresì reperita anche una concessione edilizia n. 18826/4935 del 03/04/2002 per modifica prospetti su ex edificio scolastico della quale si allegano tavole di progetto e altra documentazione tecnica ritenuta di interesse.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Le difformità riscontrate sono state ampiamente descritte nella presente relazione.

Sono presenti difformità urbanistiche. La situazione abusiva è sanabile eliminando i manufatti esterni, rimessa/garage e veranda/disimpegno, o presentando in comune una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del T.U. dell'Edilizia, pagando il doppio degli oneri di urbanizzazione dovuti, per una sanzione complessiva di 5.850,79 € oltre a 515,00 € per diritti di segreteria così come conteggiato dal tecnico del Comune di Sassoferrato, il cui elaborato si allega in copia.

Peraltro a seguito dell'entrata in vigore delle Norme Tecniche sulle Costruzioni (NTC 2008) di cui al D.M. 14 gennaio 2008 e ss.mm.ii. di cui al D.M. 17 gennaio 2018 Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni» la procedura di sanatoria verrebbe a riguardare anche la conformità alle norme sismiche vigenti ed essendo i manufatti esterni realizzati in difformità/assenza di titolo abilitativo in aderenza alla struttura in muratura preesistente ed in assenza di giunto sismico ciò comporterebbe il doversi procedere all'adeguamento sismico del corpo di fabbrica originario (realizzato circa 60 anni or sono) comportando con questo certamente un esborso in termini di risorse economiche per opere edili ed oneri di progettazione (oltre che per oneri



concessori in misura doppia) di gran lunga superiore al tornaconto e rivelandosi dunque antieconomico. Conviene procedere pertanto con la demolizione dei manufatti suddetti con tutti i costi di demolizione che ne conseguono e che vengono quantificati nella presente relazione e decurtati dalla stima dell'intero lotto (unico). Per di più la struttura della rimessa/garage risulta in buona sostanza realizzata con elementi lignei e tamponata con pannelli in legno usualmente impiegati nelle cassature delle opere in conglomerato cementizio armato fortemente sottodimensionati rispetto alle azioni esterne che sarebbero tenuti a sopportare (neve e vento oltre che sismiche). Lo stesso dicasi per la struttura della copertura della veranda/locale di sgombero. Non esiste il certificato energetico dell'immobile (APE) che pertanto viene redatto dal tecnico sottoscritto. Per quanto concerne il libretto dell'impianto il proprietario ha dichiarato di non esserne in possesso o di averlo smarrito dato anche il lungo periodo di disuso del fabbricato. Pertanto l'APE che viene redatto ha validità fino al 31.12.2023.

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

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

Il fabbricato risulta essere stato edificato a seguito di stipula di contratto di appalto in data 31.03.1961 con successivi stralci e varianti negli anni 1965 e 1967 come da documentazione reperita con accesso agli atti in Comune di Sassoferrato che si allega. In Comune è stata altresì reperita anche una concessione edilizia n. 18826/4935 del 03/04/2002 per modifica prospetti su ex edificio scolastico della quale si allegano tavole di progetto e altra documentazione tecnica ritenuta di interesse.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Le difformità riscontrate sono state ampiamente descritte nella presente relazione.

Sono presenti difformità urbanistiche. La situazione abusiva è sanabile eliminando i manufatti esterni, rimessa/garage e veranda/disimpegno, o presentando in comune una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del T.U. dell'Edilizia, pagando il doppio degli oneri di urbanizzazione dovuti, per una sanzione complessiva di 5.850,79 € oltre a 515,00 € per diritti di segreteria così come conteggiato dal tecnico del Comune di Sassoferrato, il cui elaborato si allega in copia.

Peraltro a seguito dell'entrata in vigore delle Norme Tecniche sulle Costruzioni (NTC 2008) di cui al D.M. 14 gennaio 2008 e ss.mm.ii. di cui al D.M. 17 gennaio 2018 Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni» la procedura di sanatoria verrebbe a riguardare anche la conformità alle norme sismiche vigenti ed essendo i manufatti esterni realizzati in difformità/assenza di titolo abilitativo in aderenza alla struttura in muratura preesistente ed in assenza di giunto sismico ciò comporterebbe il doversi procedere all'adeguamento sismico del corpo di fabbrica originario (realizzato circa 60 anni or sono) comportando con questo certamente

un esborso in termini di risorse economiche per opere edili ed oneri di progettazione (oltre che per oneri concessori in misura doppia) di gran lunga superiore al tornaconto e rivelandosi dunque antieconomico. Conviene procedere pertanto con la demolizione dei manufatti suddetti con tutti i costi di demolizione che ne conseguono e che vengono quantificati nella presente relazione e decurtati dalla stima dell'intero lotto (unico). Per di più la struttura della rimessa/garage risulta in buona sostanza realizzata con elementi lignei e tamponata con pannelli in legno usualmente impiegati nelle cassature delle opere in conglomerato cementizio armato fortemente sottodimensionati rispetto alle azioni esterne che sarebbero tenuti a sopportare (neve e vento oltre che sismiche). Lo stesso dicasi per la struttura della copertura della veranda/locale di sgombero. Non esiste il certificato energetico dell'immobile (APE) che pertanto viene redatto dal tecnico sottoscritto. Per quanto concerne il libretto dell'impianto il proprietario ha dichiarato di non esserne in possesso o di averlo smarrito dato anche il lungo periodo di disuso del fabbricato. Pertanto l'APE che viene redatto ha validità fino al 31.12.2023.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli od oneri condominiali.

Non esistono le tabelle millesimali condominiali;

Non esiste amministratore del condominio;

Non esiste una quantificazione delle spese condominiali;

Non esistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Non esistono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Non vi sono cause in corso.

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli od oneri condominiali.
Non esistono le tabelle millesimali condominiali;
Non esiste amministratore del condominio;
Non esiste una quantificazione delle spese condominiali;
Non esistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
Non esistono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
Non vi sono cause in corso.



BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non esistono vincoli od oneri condominiali.
Non esistono le tabelle millesimali condominiali;
Non esiste amministratore del condominio;
Non esiste una quantificazione delle spese condominiali;
Non esistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
Non esistono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
Non vi sono cause in corso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di scuola con annessa abitazione dell'insegnante, adibita abusivamente a civile abitazione. Il lotto individuato è unico, in quanto, per l'uso attuale, per la comunione di parte degli impianti, per le dimensioni stesse, non è possibile dividerlo in più lotti funzionali. Pertanto si redige un'unica relazione di stima allegata alla presente perizia.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10
Porzione di edificio da cielo a terra, con danni per cedimenti fondativi e con opere abusive da rimuovere o condonare sito in Comune di Sassoferrato, località Valdolmo n.55 (catastale 10), costituito da una scuola ai piani S1-T della superficie catastale di 103 mq, articolato in ingresso, aula, wc, cucina, con annesso ripostiglio al piano S1; con circostante ampia corte esclusiva della superficie fra coperto e scoperto di 735 mq nonché annessa, contigua e comunicante abitazione del maestro/maestra a raso, della superficie catastale di 62 mq articolata in disimpegno, wc, camera e cucina con accesso dall'aula; il tutto meglio descritto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 72 mappale 562 sub 3 (scuola) località Valdolmo 10, piano S1-T-, categoria B/5, classe U, consistenza 423 metri cubi, r.c. 172,58 € ed al foglio 72 mappale 562 sub2 (appartamento) località Valdolmo 10, P.T, categoria A/3, classe 4 consistenza 2,5 vani , r.c. 108,46 € il tutto confinante [REDACTED], salvo altri. Il fabbricato evidenzia un disagio statico nella parte a monte ove tutti i divisori lamentano fessure imputabili agli effetti del sisma



che ha colpito il fabrianese negli anni 1997-1998 e successivamente nell'anno 2016 e/o a cedimenti fondativi, ipotesi da verificare con idonei saggi. L'unità in epigrafe è ubicata ai margini della località Valdolmo in zona isolata a circa 5 km dal centro di Sassoferrato, sulla collina che domina la frazione, in zona completamente isolata, con mezzi pubblici nel raggio di 200 m.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 562, Sub. 2, Categoria A3, Graffato particella 562 Sub.1

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

Valore di stima del bene: € 46.500,00

Il metodo di stima utilizzato e le relative motivazioni sono indicate nel paragrafo relativo alla formazione dei lotti. Nella determinazione del valore finale del bene vengono indicati gli oneri di regolarizzazione urbanistica o per la bonifica a carico dell'acquirente (sempre se sanabile ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001) tramite un permesso di sanatoria sempre nella sezione relativa alla stima dell'intero lotto unico. In essa si perviene alla determinazione del prezzo considerando altresì i costi di abbattimento delle porzioni di fabbricato che risultano abusive.

- **Bene N° 2** - Edificio scolastico ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10

Porzione di edificio da cielo a terra, con danni per cedimenti fondativi e con opere abusive da rimuovere o condonare sito in Comune di Sassoferrato, località Valdolmo n.55 (catastale 10), costituito da una scuola ai piani S1-T della superficie catastale di 103 mq, articolato in ingresso, aula, wc, cucina, con annesso ripostiglio al piano S1; con circostante ampia corte esclusiva della superficie fra coperto e scoperto di 735 mq nonché annessa, contigua e comunicante abitazione del maestro/maestra a raso, della superficie catastale di 62 mq articolata in disimpegno, wc, camera e cucina con accesso dall'aula; il tutto meglio descritto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 72 mappale 562 sub 3 (scuola) località Valdolmo 10, piano S1-T-, categoria B/5, classe U, consistenza 423 metri cubi, r.c. 172,58 € ed al foglio 72 mappale 562 sub2 (appartamento) località Valdolmo 10, P.T, categoria A/3, classe 4 consistenza 2,5 vani , r.c. 108,46 € il tutto confinante

[redacted], salvo altri. Il fabbricato evidenzia un disagio statico nella parte a monte ove tutti i divisori lamentano fessure imputabili agli effetti del sisma che ha colpito il fabrianese negli anni 1997-1998 e successivamente nell'anno 2016 e/o a cedimenti fondativi, ipotesi da verificare con idonei saggi. L'unità in epigrafe è ubicata ai margini della località Valdolmo in zona isolata a circa 5 km dal centro di Sassoferrato, sulla collina che domina la frazione, in zona completamente isolata, con mezzi pubblici nel raggio di 200 m.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 562, Sub. 3, Categoria B5

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

Valore di stima del bene: € 106.125,00

Il metodo di stima utilizzato e le relative motivazioni sono indicate nel paragrafo relativo alla formazione dei lotti. Nella determinazione del valore finale del bene vengono indicati gli oneri di regolarizzazione urbanistica o per la bonifica a carico dell'acquirente (sempre se sanabile ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001) tramite un permesso di sanatoria sempre nella sezione relativa alla stima dell'intero lotto unico. In essa si perviene alla determinazione del prezzo considerando altresì i costi di abbattimento delle porzioni di fabbricato che risultano abusive.

- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10

Trattasi di entrostante corte esclusiva di pertinenza dell'edificio abitativo/scolastico oggetto di procedura esecutiva. L'unità in epigrafe è ubicata ai margini della località Valdolmo in zona isolata a circa 5 km dal centro di Sassoferrato, sulla collina che domina la frazione, in zona completamente isolata, con mezzi pubblici nel raggio di 200 m.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 562, Sub. 1, Categoria CO

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

Valore di stima del bene: € 11.400,00

Il metodo di stima utilizzato e le relative motivazioni sono indicate nel paragrafo relativo alla

formazione dei lotti. Nella determinazione del valore finale del bene vengono indicati gli oneri di regolarizzazione urbanistica o per la bonifica a carico dell'acquirente (sempre se sanabile ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001) tramite un permesso di sanatoria sempre nella sezione relativa alla stima dell'intero lotto unico. In essa si perviene alla determinazione del prezzo considerando altresì i costi di abbattimento delle porzioni di fabbricato che risultano abusive.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10	62,00 mq	750,00 €/mq	€ 46.500,00	100,00%	€ 46.500,00
Bene N° 2 - Edificio scolastico Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10	141,50 mq	750,00 €/mq	€ 106.125,00	100,00%	€ 106.125,00
Bene N° 3 - Corte o resede Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10	570,00 mq	20,00 €/mq	€ 11.400,00	100,00%	€ 11.400,00
				Valore di stima:	€ 164.025,00

Valore di stima: € 164.025,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
A detrarre per lavori di ripristino, demolizione delle opere abusive (rimessa/garage e veranda/sgombero) e certificazione di agibilità e quant'altro	54025,00	€

Valore finale di stima: € 110.000,00

Il valore commerciale 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.

E' stato utilizzato il metodo di stima per Comparazione Diretta.



Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione:

Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.

Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.

Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili.

Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.

Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

Caratteristiche di posizione:

Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.

Eventuale panoramicità.

Luminosità.

Prospicienza.

Altezza dal piano stradale.

Caratteristiche tipologiche:

Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.

Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione.

Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.

Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.

Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.

Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi, telefoni interni etc.

Caratteristiche produttive

Situazione locativa attuale dell'unità immobiliare.

Presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura.

Eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo.

Stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali: successioni, fallimenti, liti etc.

Modalità di pagamento del prezzo richiesto.

Presenza di mutui bancari.

Eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto.

CORREZIONI DEL GIUDIZIO ESTIMATIVO FINALE

Di seguito si riportano le correzioni (nello specifico detrazioni) operate al valore complessivo.

- Relativamente allo stato d'uso: sono stati previsti interventi 43.525,00 € per rendere agibile l'appartamento per sondaggi, sottofondazioni e ripresa di intonaco, compreso progetto e direzione dei lavori;
- Relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili con la procedura: non si è in grado di



determinare il deprezzamento all'esito dei vincoli non eliminabili con la procedura;

- Quanto all'abbattimento forfetario per differenza di oneri tributari: non vi sono correzioni in quanto la stima tiene già conto di questo ed il valore espresso compensa bene tale voce;
- Per assenza di garanzia per vizi occulti : non vi sono correzioni in quanto la stima tiene già conto di questo ed il valore espresso compensa bene tale voce;
- Per eventuali spese condominiali insolute: non vi sono spese condominiali insolute;
- Per la bonifica di eventuali rifiuti: non vi sono oneri per la bonifica di eventuali rifiuti;
- Per la regolazione urbanistica: 5.000,00 euro per demolizione delle superfetazioni abusive oltre a ad altri 1.500,00 € per redazione SCIA;
- Per la regolazione catastale: vi sono circa 1.500,00 euro per la regolarizzazione catastale;
- Per la certificazione di agibilità: circa 2.500,00 euro per tutta la pratica di certificazione, compreso l'onere per il professionista.
- Oneri complessivi : 54.025,00 euro vengono detratti dal valore di stima, il quale esprime il valore del cespite allo stato attuale.

GIUDIZIO ESTIMATIVO FINALE

Il sottoscritto tecnico, tenuto conto dei risultati ottenuti mediante il criterio estimativo adottato, e di quanto altro possa comunque influire sul GIUDIZIO DI STIMA, ritiene di poter attribuire al bene in esame, un valore commerciale di 110.000,00 (diconsi euro centodiecimila/00)

GIUDIZIO SULLA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE

L'immobile è in posizione isolata , ai margini della frazione di Valdolmo ed a circa 5 km dal centro di Sassoferrato, per cui al di là della panoramicità e della tranquillità, non si ravvedono particolari pregi commerciali se non la scomodità dell'uso quotidiano dell'auto ed i problemi connessi con la presenza della neve in inverno , oltre alla limitazione commerciale dovuta al fatto che al momento l'immobile è formalmente una scuola , mostra segni di cedimenti, e deve essere sottoposto a lavori di sistemazione, demolizione delle opere abusive o sanatoria edilizia (certamente molto più onerosa) e pratiche per la certificazione di agibilità.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Le difformità riscontrate sono state ampiamente descritte nella presente relazione.

Sono presenti difformità urbanistiche sanabili eliminando i manufatti esterni abusivi, rimessa/garage (sul retro) e veranda/ disimpegno (sempre sul retro), o presentando in comune una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art 37 del T.U. dell'edilizia, pagando il doppio degli oneri di urbanizzazione dovuti, per una sanzione complessiva di 5.850,79 € oltre a 515,00 € per diritti di segreteria.

Peraltro a seguito dell'entrata in vigore delle Norme Tecniche sulle Costruzioni (NTC 2008) di cui al D.M. 14 gennaio 2008 e ss.mm.ii. di cui al D.M. 17 gennaio 2018 Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni» la procedura di sanatoria verrebbe a riguardare anche la conformità alle norme sismiche vigenti ed essendo i manufatti esterni realizzati in difformità/assenza di titolo abilitativo in aderenza alla struttura in muratura preesistente ed in assenza di giunto sismico ciò comporterebbe il doversi procedere all'adeguamento sismico del corpo di fabbrica originario (realizzato circa 60 anni or sono) comportando con questo certamente un esborso in termini di risorse economiche per opere edili ed oneri di progettazione (oltre che per oneri concessori in misura doppia) di gran lunga superiore al tornaconto e rivelandosi dunque antieconomico.

Conviene procedere pertanto con la demolizione dei manufatti suddetti con tutti i costi di demolizione che ne conseguono e che vengono quantificati nella presente relazione e decurtati dalla stima dell'intero lotto (unico). Per di più la struttura della rimessa/garage risulta in buona sostanza realizzata con elementi lignei e tamponata con pannelli in legno usualmente impiegati nelle cassature delle opere in conglomerato cementizio armato fortemente sottodimensionati rispetto alle azioni esterne che sarebbero tenuti a sopportare (neve e vento oltre

che sismiche). Lo stesso dicasi per la struttura della copertura della veranda/locale di sgombero.
Non esiste il certificato energetico dell'immobile (APE) che pertanto viene redatto dal tecnico sottoscritto.
Per quanto concerne il libretto dell'impianto il proprietario ha dichiarato di non esserne in possesso o di averlo smarrito dato anche il lungo periodo di disuso del fabbricato. Pertanto l'APE che viene redatto ha validità fino al 31.12.2023.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Castelplano, li 13/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cimarelli Cristiano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10
Porzione di edificio da cielo a terra, con danni per cedimenti fondativi e con opere abusive da rimuovere o condonare sito in Comune di Sassoferrato, località Valdolmo n.55 (catastale 10), costituito da una scuola ai piani S1-T della superficie catastale di 103 mq, articolato in ingresso, aula, wc, cucina, con annesso ripostiglio al piano S1; con circostante ampia corte esclusiva della superficie fra coperto e scoperto di 735 mq nonché annessa, contigua e comunicante abitazione del maestro/maestra a raso, della superficie catastale di 62 mq articolata in disimpegno, wc, camera e cucina con accesso dall'aula; il tutto meglio descritto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 72 mappale 562 sub 3 (scuola) località Valdolmo 10, piano S1-T, categoria B/5, classe U, consistenza 423 metri cubi, r.c. 172,58 € ed al foglio 72 mappale 562 sub2 (appartamento) località Valdolmo 10, P.T, categoria A/3, classe 4 consistenza 2,5 vani, r.c. 108,46 € il tutto confinante [REDACTED], salvo altri. Il fabbricato evidenzia un disagio statico nella parte a monte ove tutti i divisori lamentano fessure imputabili agli effetti del sisma che ha colpito il fabrianese negli anni 1997-1998 e successivamente nell'anno 2016 e/o a cedimenti fondativi, ipotesi da verificare con idonei saggi. L'unità in epigrafe è ubicata ai margini della località Valdolmo in zona isolata a circa 5 km dal centro di Sassoferrato, sulla collina che domina la frazione, in zona completamente isolata, con mezzi pubblici nel raggio di 200 m. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 562, Sub. 2, Categoria A3, Graffato particella 562 Sub.1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica vigente è regolamentata dall'Art. 33 delle NTA del PRG di cui si riporta di seguito un sunto rimandando agli allegati alla relazione per le parti restanti. Presenza di vincolo idrogeologico e vincolo per fascia di rispetto stradale. Art. 33 - B5 - Parti dell'insediamento con impianto prevalentemente concluso ed insediamento extraurbano con impianto incongruente (nuclei sparsi e frazioni). La ricostruzione del rapporto tra nucleo edilizio e territorio circostante potrà essere realizzata, a secondo della compromissione del rapporto, tramite fasce-filtro alberate e/o qualificando ulteriormente la destinazione agricola e/o migliorando la qualità dell'edificato. Destinazioni d'uso: prevalenti: - residenziale. complementari: - distributiva e terziaria; - di servizio; - produttiva a basso carico urbanistico; - agriturismo e country house. Vedere tabella all'art.9. Parametri urbanistici edilizi: - indice di fabbricabilità fondiaria (If) 1 mc/mq - altezza massima (H max) 7.5 m. - distanze minime *: - dalle strade (Ds) - 5 metri per le strade veicolari con larghezza fino a 7 metri. In ogni caso nel rispetto di quanto fissato al punto C.3 del Dm 33/1975 in applicazione della legge n. 64/74 - 7.5 metri per le strade veicolari con larghezza da 7 metri fino a 15 metri; - 10 metri per le strade veicolari con larghezza oltre i 15 metri; - tra edifici (De) 10 m. - dai confini (Dc) 5 m. * La distanza del fabbricato dal ciglio stradale sarà regolata dalla vigente normativa. Nelle zone di completamento ricadenti all'interno dei centri abitati per interventi edificatori è consentito l'allineamento con edifici contigui esistenti. Nel caso di edifici con diversa distanza dalla strada, la nuova costruzione potrà essere posizionata ad una distanza pari alla media ponderata della distanza dei fabbricati contermini. Nel caso di ampliamenti di fabbricati prospicienti strade, il nuovo manufatto potrà essere sviluppato parallelamente all'asse viario mantenendo la minima distanza esistente sul lato più vicino alla strada, mentre potrà essere effettuato sul prolungamento dell'esistente dalla parte opposta. Nel caso di sopraelevazione potrà essere mantenuto l'attuale filo del fabbricato esistente. Quanto sopra nel rispetto degli indici volumetrici e fatto salvo eventuali disposizioni più restrittive in materia di distanze dalle strade (es. incroci, ecc.). Categorie di intervento: Edifici esistenti: - manutenzione ordinaria (Mo), - manutenzione straordinaria (Ms), - modifiche interne (Mi), - risanamento conservativo (Rc), - ristrutturazione edilizia (Re), - demolizione (D), - demolizione e ricostruzione. Nuovi edifici: Modalità di attuazione: - diretta. Parcheggi: - Primari ai sensi della

L.122/89; - Per le destinazioni complementari (commerciali) deve essere rispettato quanto previsto dalla L.R. 26/99 e successive modifiche e integrazioni. I progetti dovranno prevedere le sistemazioni esterne.

- **Bene N° 2** - Edificio scolastico ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10
Porzione di edificio da cielo a terra, con danni per cedimenti fondativi e con opere abusive da rimuovere o condonare sito in Comune di Sassoferrato, località Valdolmo n.55 (catastale 10), costituito da una scuola ai piani S1-T della superficie catastale di 103 mq, articolato in ingresso, aula, wc, cucina, con annesso ripostiglio al piano S1; con circostante ampia corte esclusiva della superficie fra coperto e scoperto di 735 mq nonché annessa, contigua e comunicante abitazione del maestro/maestra a raso, della superficie catastale di 62 mq articolata in disimpegno, wc, camera e cucina con accesso dall'aula; il tutto meglio descritto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 72 mappale 562 sub 3 (scuola) località Valdolmo 10, piano S1-T-, categoria B/5, classe U, consistenza 423 metri cubi, r.c. 172,58 € ed al foglio 72 mappale 562 sub2 (appartamento) località Valdolmo 10, P.T, categoria A/3, classe 4 consistenza 2,5 vani , r.c. 108,46 € il tutto confinante

[REDACTED], salvo altri. Il fabbricato evidenzia un disagio statico nella parte a monte ove tutti i divisori lamentano fessure imputabili agli effetti del sisma che ha colpito il fabrianese negli anni 1997-1998 e successivamente nell'anno 2016 e/o a cedimenti fondativi, ipotesi da verificare con idonei saggi. L'unità in epigrafe è ubicata ai margini della località Valdolmo in zona isolata a circa 5 km dal centro di Sassoferrato, sulla collina che domina la frazione, in zona completamente isolata, con mezzi pubblici nel raggio di 200 m. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 562, Sub. 3, Categoria B5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica vigente è regolamentata dall'Art. 33 delle NTA del PRG di cui si riporta di seguito un sunto rimandando agli allegati alla relazione per le parti restanti. Presenza di vincolo idrogeologico e vincolo per fascia di rispetto stradale. Art. 33 - B5 - Parti dell'insediamento con impianto prevalentemente concluso ed insediamento extraurbano con impianto incongruente (nuclei sparsi e frazioni). La ricostruzione del rapporto tra nucleo edilizio e territorio circostante potrà essere realizzata, a secondo della compromissione del rapporto, tramite fasce-filtro alberate e/o qualificando ulteriormente la destinazione agricola e/o migliorando la qualità dell'edificato. Destinazioni d'uso: prevalenti: - residenziale. complementari: - distributiva e terziaria; - di servizio; - produttiva a basso carico urbanistico; - agriturismo e country house. Vedere tabella all'art.9. Parametri urbanistici edilizi: - indice di fabbricabilità fondiaria (If) 1 mc/mq - altezza massima (H max) 7.5 m. - distanze minime *: - dalle strade (Ds) - 5 metri per le strade veicolari con larghezza fino a 7 metri. In ogni caso nel rispetto di quanto fissato al punto C.3 del Dm 33/1975 in applicazione della legge n. 64/74 - 7.5 metri per le strade veicolari con larghezza da 7 metri fino a 15 metri; - 10 metri per le strade veicolari con larghezza oltre i 15 metri; - tra edifici (De) 10 m. - dai confini (Dc) 5 m. * La distanza del fabbricato dal ciglio stradale sarà regolata dalla vigente normativa. Nelle zone di completamento ricadenti all'interno dei centri abitati per interventi edificatori è consentito l'allineamento con edifici contigui esistenti. Nel caso di edifici con diversa distanza dalla strada, la nuova costruzione potrà essere posizionata ad una distanza pari alla media ponderata della distanza dei fabbricati contermini. Nel caso di ampliamenti di fabbricati prospicienti strade, il nuovo manufatto potrà essere sviluppato parallelamente all'asse viario mantenendo la minima distanza esistente sul lato più vicino alla strada, mentre potrà essere effettuato sul prolungamento dell'esistente dalla parte opposta. Nel caso di sopraelevazione potrà essere mantenuto l'attuale filo del fabbricato esistente. Quanto sopra nel rispetto degli indici volumetrici e fatto salvo eventuali disposizioni più restrittive in materia di distanze dalle strade (es. incroci, ecc.). Categorie di intervento: Edifici esistenti: - manutenzione ordinaria (Mo), - manutenzione straordinaria (Ms), - modifiche interne (Mi), - risanamento conservativo (Rc), - ristrutturazione edilizia (Re), - demolizione (D) , - demolizione e ricostruzione. Nuovi edifici: Modalità di attuazione: - diretta. Parcheggi: - Primari ai sensi della L.122/89; - Per le destinazioni complementari (commerciali) deve essere rispettato quanto previsto

GIUDIZIARIE.it



dalla L.R. 26/99 e successive modifiche e integrazioni. I progetti dovranno prevedere le sistemazioni esterne.

• **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10

Trattasi di entrostante corte esclusiva di pertinenza dell'edificio abitativo/scolastico oggetto di procedura esecutiva. L'unità in epigrafe è ubicata ai margini della località Valdolmo in zona isolata a circa 5 km dal centro di Sassoferrato, sulla collina che domina la frazione, in zona completamente isolata, con mezzi pubblici nel raggio di 200 m. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 562, Sub. 1, Categoria CO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica vigente è regolamentata dall'Art. 33 delle NTA del PRG di cui si riporta di seguito un sunto rimandando agli allegati alla relazione per le parti restanti. Presenza di vincolo idrogeologico e vincolo per fascia di rispetto stradale. Art. 33 - B5 - Parti dell'insediamento con impianto prevalentemente concluso ed insediamento extraurbano con impianto incongruente (nuclei sparsi e frazioni). La ricostruzione del rapporto tra nucleo edilizio e territorio circostante potrà essere realizzata, a secondo della compromissione del rapporto, tramite fasce-filtro alberate e/o qualificando ulteriormente la destinazione agricola e/o migliorando la qualità dell'edificato. Destinazioni d'uso: prevalenti: - residenziale. complementari: - distributiva e terziaria; - di servizio; - produttiva a basso carico urbanistico; - agriturismo e country house. Vedere tabella all'art.9. Parametri urbanistici edilizi: - indice di fabbricabilità fondiaria (If) 1 mc/mq - altezza massima (H max) 7.5 m. - distanze minime *: - dalle strade (Ds) - 5 metri per le strade veicolari con larghezza fino a 7 metri. In ogni caso nel rispetto di quanto fissato al punto C.3 del Dm 33/1975 in applicazione della legge n. 64/74 - 7.5 metri per le strade veicolari con larghezza da 7 metri fino a 15 metri; - 10 metri per le strade veicolari con larghezza oltre i 15 metri; - tra edifici (De) 10 m. - dai confini (Dc) 5 m. * La distanza del fabbricato dal ciglio stradale sarà regolata dalla vigente normativa. Nelle zone di completamento ricadenti all'interno dei centri abitati per interventi edificatori è consentito l'allineamento con edifici contigui esistenti. Nel caso di edifici con diversa distanza dalla strada, la nuova costruzione potrà essere posizionata ad una distanza pari alla media ponderata della distanza dei fabbricati contermini. Nel caso di ampliamenti di fabbricati prospicienti strade, il nuovo manufatto potrà essere sviluppato parallelamente all'asse viario mantenendo la minima distanza esistente sul lato più vicino alla strada, mentre potrà essere effettuato sul prolungamento dell'esistente dalla parte opposta. Nel caso di sopraelevazione potrà essere mantenuto l'attuale filo del fabbricato esistente. Quanto sopra nel rispetto degli indici volumetrici e fatto salvo eventuali disposizioni più restrittive in materia di distanze dalle strade (es. incroci, ecc.). Categorie di intervento: Edifici esistenti: - manutenzione ordinaria (Mo), - manutenzione straordinaria (Ms), - modifiche interne (Mi), - risanamento conservativo (Rc), - ristrutturazione edilizia (Re), - demolizione (D), - demolizione e ricostruzione. Nuovi edifici: Modalità di attuazione: - diretta. Parcheggi: - Primari ai sensi della L.122/89; - Per le destinazioni complementari (commerciali) deve essere rispettato quanto previsto dalla L.R. 26/99 e successive modifiche e integrazioni. I progetti dovranno prevedere le sistemazioni esterne.

Prezzo base d'asta: € 110.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 70/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.000,00

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 562, Sub. 2, Categoria A3, Graffato particella 562 Sub.1	Superficie	62,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero edificio è nel complesso discreto-buono per quanto riguarda i locali fuori terra; è invece in pessimo stato per quanto riguarda i locali sotto strada. La porzione d'immobile in oggetto è nello specifico in discreto stato di manutenzione per ciò che riguarda gli esterni e in buono stato di conservazione per ciò che riguarda gli interni della porzione abitativa (destinati alla abitazione dell'insegnante).		
Descrizione:	Porzione di edificio da cielo a terra, con danni per cedimenti fondativi e con opere abusive da rimuovere o condonare sito in Comune di Sassoferrato, località Valdolmo n.55 (catastale 10), costituito da una scuola ai piani S1-T della superficie catastale di 103 mq, articolato in ingresso, aula, wc, cucina, con annesso ripostiglio al piano S1; con circostante ampia corte esclusiva della superficie fra coperto e scoperto di 735 mq nonché annessa, contigua e comunicante abitazione del maestro/maestra a raso, della superficie catastale di 62 mq articolata in disimpegno, wc, camera e cucina con accesso dall'aula; il tutto meglio descritto al M.C.E.U di detto Comune al foglio 72 mappale 562 sub 3 (scuola) località Valdolmo 10, piano S1-T-, categoria B/5, classe U, consistenza 423 metri cubi, r.c. 172,58 € ed al foglio 72 mappale 562 sub2 (appartamento) località Valdolmo 10, P.T, categoria A/3, classe 4 consistenza 2,5 vani , r.c. 108,46 € il tutto confinante [REDACTED] salvo altri. Il fabbricato evidenzia un disagio statico nella parte a monte ove tutti i divisori lamentano fessure imputabili agli effetti del sisma che ha colpito il fabrianese negli anni 1997-1998 e successivamente nell'anno 2016 e/o a cedimenti fondativi, ipotesi da verificare con idonei saggi. L'unità in epigrafe è ubicata ai margini della località Valdolmo in zona isolata a circa 5 km dal centro di Sassoferrato, sulla collina che domina la frazione, in zona completamente isolata, con mezzi pubblici nel raggio di 200 m.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.		

Bene N° 2 - Edificio scolastico			
Ubicazione:	Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Edificio scolastico Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 562, Sub. 3, Categoria B5	Superficie	141,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero edificio è nel complesso discreto-buono per quanto riguarda i locali fuori terra; è invece in pessimo stato per quanto riguarda i locali sotto strada. La porzione d'immobile in oggetto è nello specifico in discreto stato di manutenzione per ciò che riguarda gli esterni e		

	discreto-buono stato di conservazione per ciò che riguarda gli interni della porzione abitativa (locali fuori terra con destinazione edificio scolastico); in cattivo se non pessimo stato per quanto concerne invece i locali sotto-strada destinati a taverna e ripostigli per la presenza di dissesti ed infiltrazioni. Necessità di interventi di ripristino alle murature portanti e/o adeguati rinforzi fondali nella porzione a valle.
Descrizione:	Porzione di edificio da cielo a terra, con danni per cedimenti fondativi e con opere abusive da rimuovere o condonare sito in Comune di Sassoferrato, località Valdolmo n.55 (catastale 10), costituito da una scuola ai piani S1-T della superficie catastale di 103 mq, articolato in ingresso, aula, wc, cucina, con annesso ripostiglio al piano S1; con circostante ampia corte esclusiva della superficie fra coperto e scoperto di 735 mq nonché annessa, contigua e comunicante abitazione del maestro/maestra a raso, della superficie catastale di 62 mq articolata in disimpegno, wc, camera e cucina con accesso dall'aula; il tutto meglio descritto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 72 mappale 562 sub 3 (scuola) località Valdolmo 10, piano S1-T, categoria B/5, classe U, consistenza 423 metri cubi, r.c. 172,58 € ed al foglio 72 mappale 562 sub 2 (appartamento) località Valdolmo 10, P.T, categoria A/3, classe 4 consistenza 2,5 vani, r.c. 108,46 € il tutto confinante [redacted] a, salvo altri. Il fabbricato evidenzia un disagio statico nella parte a monte ove tutti i divisori lamentano fessure imputabili agli effetti del sisma che ha colpito il fabrianese negli anni 1997-1998 e successivamente nell'anno 2016 e/o a cedimenti fondativi, ipotesi da verificare con idonei saggi. L'unità in epigrafe è ubicata ai margini della località Valdolmo in zona isolata a circa 5 km dal centro di Sassoferrato, sulla collina che domina la frazione, in zona completamente isolata, con mezzi pubblici nel raggio di 200 m.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.

Bene N° 3 - Corte o resede		
Ubicazione:	Sassoferrato (AN) - Località Valdolmo n. 10	
Diritto reale:	Proprietà	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 562, Sub. 1, Categoria CO	Superficie 570,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero edificio è nel complesso discreto-buono per quanto riguarda i locali fuori terra; è invece in pessimo stato per quanto riguarda i locali sotto strada. La corte esterna è in particolare in discreto stato di manutenzione: si ravvede solamente la necessità di provvedere al taglio del prato erboso come anche alla potatura di piantumazioni ed essenze arboree.	
Descrizione:	Trattasi di entrostante corte esclusiva di pertinenza dell'edificio abitativo/scolastico oggetto di procedura esecutiva. L'unità in epigrafe è ubicata ai margini della località Valdolmo in zona isolata a circa 5 km dal centro di Sassoferrato, sulla collina che domina la frazione, in zona completamente isolata, con mezzi pubblici nel raggio di 200 m.	
Vendita soggetta a IVA:	N.D.	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.	



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Iscrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ancona il 13/10/2014
Reg. gen. 15848 - Reg. part. 2377
Quota: 1/1 in regime di separazione dei beni
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 72.000,00
Rogante: LATTANZI LUCILLA
Data: 07/02/2014
N° repertorio: 12695
N° raccolta: 5537
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ancona il 07/03/2017
Reg. gen. 3922 - Reg. part. 608
Quota: 1/1 in regime di separazione dei beni
Importo: € 117.800,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 98.234,95
Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA
Data: 01/03/2017
N° repertorio: 740
N° raccolta: 2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ancona il 13/10/2014
Reg. gen. 15848 - Reg. part. 2377
Quota: 1/1 in regime di separazione dei beni
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 72.000,00
Rogante: LATTANZI LUCILLA
Data: 07/02/2014
N° repertorio: 12695
N° raccolta: 5537
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ancona il 07/03/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Reg. gen. 3922 - Reg. part. 608
Quota: 1/1 in regime di separazione dei beni
Importo: € 117.800,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 98.234,95
Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA
Data: 01/03/2017
N° repertorio: 740
N° raccolta: 2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ VALDOLMO N. 10

iscrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ancona il 13/10/2014
Reg. gen. 15848 - Reg. part. 2377
Quota: 1/1 in regime di separazione dei beni
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 72.000,00
Rogante: LATTANZI LUCILLA
Data: 07/02/2014
N° repertorio: 12695
N° raccolta: 5537

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

