

TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lucarini Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Stato conservativo	8
Stato di occupazione.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2	11
Descrizione	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Confini	13
Consistenza	13
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	14
Stato conservativo	14
Stato di occupazione	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 3	17
Descrizione	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità	18
Confini	18
Consistenza	18
Dati Catastali	19
Precisazioni.....	19
Stato conservativo	19
Stato di occupazione	20



Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Lotto 3	23
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto 1	25
Lotto 2	25
Lotto 3	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 97/2022 del R.G.E.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	26
Lotto 3	27



INCARICO

All'udienza del 22/07/2022, il sottoscritto Ing. Lucarini Giuseppe, con studio in Via Trento, 18 - 60124 - Ancona (AN), email giuseppe.lucarini@studiolucarini.it, PEC giuseppe.lucarini@ingpec.eu, Tel. 071 56 742, Fax 071 206 059, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Grazie n°31, piano PT - 1°P (Coord. Geografiche: 43.43325 - 13.34280)
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Filottrano (AN) - Via Grazie n°31, piano PSI (Coord. Geografiche: 43.43325 - 13.34280)
- **Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Filottrano (AN) - Via Della Pace n°6/e, piano PSI (Coord. Geografiche: 43.43276 - 13.34470)



LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Grazie n°31, piano PT - 1°P

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato urbano, costituita da un appartamento al piano terra, occupante l'intero piano di una palazzina monofamiliare, sita a Filottrano (An), Via Grazie n°31, , con soffitta al sottotetto. L'accesso all'u. i. de qua, avviene dal portoncino, che si trova sul prospetto Ovest, a cui si accede dalla corte comune. L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, bagno e terrazza a cui si accede dalla porta della cucina, prospetto Sud, e dalla terrazza, sul prospetto est si accede, tramite scala esterna retrattile, alla soffitta al primo piano. Il fabbricato ha una corte comune recintata, con poca possibilità di parcheggio, facilità di parcheggio, esternamente alla proprietà, lungo le vie comunali, la zona è completa di servizi ed infrastrutture, tranquilla ; il quartiere è a pochi chilometri dal centro storico di Filottrano.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/18)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 10/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/18)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/18)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



**** Omissis ****

CONFINI

Confini da nord ed in senso orario: confina con corte comune sui quattro lati, **** Omissis ****, salvi altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,00 mq	118,50 mq	1,00	118,50 mq	3,00 m	PT
Soffitta	100,00 mq	118,50 mq	0,20	23,70 mq	1,62 m	1P
Terrazza	67,00 mq	77,00 mq	0,20	15,40 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				157,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				157,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	262	3		A3	5	7	165 mq	339,83 €	PSI-PT-PI	Sub.1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Difformità nella zona cucina, al piano terra, che è un unico ambiente con il vano cucinino/rip. Nella planimetria catastale, nello spigolo Nord-Est, è riportato un locale pollaio, non più esistente. Segnalo che, della planimetria del Lotto 1, non è riportato lo scantinato, al piano seminterrato, che faceva parte del progetto depositato agli atti del Comune, del 1963, con l'appartamento, che invece, in maniera impropria, è stato rappresentato nella planimetria del Lotto 2. Senza nessuna pratica edilizia che legittimi questa situazione.

PRECISAZIONI

Nella planimetria catastale, del Lotto 1, planimetria del 1990, unica reperita agli atti del portale del Catasto, non è riportato lo scantinato, al piano seminterrato, come da progetto depositato e legittimato, agli atti del Comune, del 1963, è "sparito" questo locale, che, invece, in maniere impropria, e non legittima, è stato rappresentato nella planimetria catastale del Lotto 2, del 1990, come porzione di "laboratorio", con bagno, a cui si accede, dalla prima porta a sinistra, una volta entrati nel Lotto 2, dalla porta d'ingresso prospetto Ovest, niente legittima il passaggio della porzione di "scantinato" con cambio d'uso a laboratorio, e l'accorpamento con un altro sub, creando anche una servitù di passaggio, tra i due Lotti. In più segnalo che la porzione di scantinato nel progetto del 1963, con gli atti anche agibilità rilasciata, con sopralluogo dei tecnici, era rappresentato in una posizione diversa, (nel retro-prospetto del fabbricato, si sviluppava, per una porzione da Nord a Sud, ora allo stato dei luoghi, si trova, per una porzione di seminterrato, da Ovest a Est, e c'è la presenza di un bagno.)

Vedi allegato 1 alla perizia che cerca di chiarire la situazione.

Agli atti non c'è nessuna pratica edilizia che legittimi questa situazione.

Prima di vendere l'immobile, bisognerà sistemare, tra il Lotto 1 ed il Lotto 2, le situazioni che non risultano legittimate, sanarle, se sanabili, richiedere l'agibilità, riaccatastare, e poi procedere alla vendita.

Demolire, se non sanabile, la stanza illegittima nello spigolo Nord-Est, piano seminterrato.

In questa fase, non è possibile "distribuire" le situazioni, bisognerà andare a parlare con i funzionari degli uffici tecnici, del Catasto, e capire insieme, l'iter da intraprendere per cercare di sistemare la situazione,

STATO CONSERVATIVO

La porzione del fabbricato in epigrafe, oggetto di perizia, costruita nel 1963, è in buono stato di manutenzione, internamente, i pavimenti, le rifiniture, i rivestimenti, le porte, sono di bassa qualità. Segnalo presenza di umidità su soffitti e le pareti e la presenza di alcune filature non critiche per la pubblica incolumità, sempre su soffitti e pareti. Esternamente il fabbricato, in cui è inserita l'unità de qua, andrebbe sottoposto a manutenzione, essenzialmente opere da pittore. Gli infissi sono con vetri doppi, telaio in alluminio. L'impianto termico è autonomo, e manutentato l'anno scorso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Edificio costruito in forza di permesso di esecuzione di opere edili n°36 del 20/05/1963 - Nuova costruzione, casa a civile abitazione.

Lavori ultimati 29/09/1963 - Dichiarazione abitabilità rilasciata il 14/12/1963.

Permesso di esecuzione di opere edili n°101 del 11/11/1963 costruzione piccolo locale da adibire a rimessa auto, accessorio al fabbricato.

Domanda per permesso di esecuzione lavori prot. n°1644 del 06/03/1973 - sopraelevazione di una casa di civile abitazione, il geom.**** Omissis **** nella richiesta richiama una precedente concessione rilasciata dal Comune di Filottrano per la sopraelevazione del 27/06/1968, poi scaduta per motivi economici del committente, (il progettista chiede di tenere conto della precedente licenza), concessione mai rilasciata, non c'è il parere favorevole del Comune.

Pratica Edilizia n°6 del 1984 - Parere favorevole del 31/01/1984- Realizzazione di portico con balcone. Variante alla realizzazione di un portico-Prot. n° 9872 del 21/11/1984-Pratica n°246/84 - parere favorevole del 15/12/1984. Deposito Regione Marche - Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del suolo Progetto n°1208/84 - Variante n°39/85 del 4/4/85 Rilascio autorizzazione di abitabilità n° 11 del 18/09/1985.

Domanda di Condono prot. n° 2704 - del 28/02/1995 - Concessione Edilizia in Sanatoria - accessorio adibito a legnaia (non più esistente) - n°239 del 10/04/1997 - Concessione mai ritirata dal proprietario. Legnaia non più presente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

Allo stato dei luoghi, i prospetti non coincidono con lo stato legittimato, nello specifico: sul prospetto Est, dove con il Condono n°238 è stata dichiarata la chiusura del portico, verso la strada comunale, Via della Pace, a nord, è presente un'altra stanza, a cui si accede dalla porta, presente in fondo al laboratorio, piano seminterrato, oggetto di perizia e descritto come "Lotto 2", il locale non legittimo, ha una copertura a terrazza, a cui si accede dalla porta finestra della cucina dell'appartamento oggetto di perizia, "Lotto1", prospetto Sud. Sul prospetto Ovest, le scale di accesso all'appartamento hanno accesso dal lato Sud e non Ovest come da progetto, sopra la porta è presente una pensilina, ed è stato creato un muretto con una finestra, non presenti nel progetto legittimato. Per quanto concerne il laboratorio al piano seminterrato, Lotto 2, sul prospetto Sud era prevista una finestra in realtà è una porta. Internamente, l'appartamento al piano terra, Lotto 1, nella stanza cucina è un unico ambiente con il cucinino, diversa distribuzione interna degli spazi.

Agli atti c'è l'agibilità, ma non vi è nulla che descriva gli impianti e le loro certificazioni, però c'è agibilità con sopralluogo dei tecnici.

Unico atto è in riferimento alla caldaia, del Lotto 1, che è stata sottoposta a manutenzione.

Per quanto concerne il Lotto 1, in oggetto, l'appartamento al piano terra è dotato di soffitta, il pollaio

rappresentato in planimetria catastale non è più esistente, e nella planimetria non vi è rappresentato, al piano seminterrato, lo scantinato, come invece presente, da progetto approvato del 1963. Guardando la planimetria di progetto, legittimata del 1963, agli atti del Comune, sembrerebbe che lo scantinato si sviluppasse da nord a sud, nel retro-prospetto, ed avesse un'altezza di 2,70. Vedi anche dimensioni in pianta e sezione agli atti del Comune.

Ci fu anche il sopralluogo dei funzionari che rilasciarono l'agibilità, il 14/12/1963, quella volta si facevano i sopralluoghi, perciò lo scantinato c'era, probabilmente era già nella posizione attuale, dello stato dei luoghi, difforme dal progetto legittimato, ma l'agibilità fu rilasciata, agli atti sul portale dell'Agenzia delle Entrate la planimetria storica risale al 1990, lo scantinato non è rappresentato in planimetria.

Poi il geometra**** Omissis **** che seguiva sempre i lavori per l'esecutato, presentando nel 1973 una richiesta di sopraelevazione, rappresenta lo stato attuale, con lo scantinato disposto come in realtà è nello stato dei luoghi, da est verso ovest, nella parete sud, con un'altezza di 2,10, sul posto è H=2,52.

Ma cosa abbia legittimato quello stato dei luoghi non è chiaro, lui richiama una licenza del 27/06/1968, non reperita agli atti. Poi questo scantinato fu accorpato nella planimetria catastale del Lotto 2, e diventò Laboratorio, con anche un bagno, non presente nel progetto del 1963. Nella planimetria catastale del Lotto 2, nel 1990, faceva parte del laboratorio, niente legittima questo frazionamento, accorpamento con cambio d'uso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Filottrano (AN) - Via Grazie n°31, piano PSI

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato urbano, costituita da un laboratorio artigianale al piano seminterrato, di una palazzina, sita a Filottrano (An), Via Grazie n°31. L'accesso al locale de quo avviene dalla porta, che si trova sul prospetto Ovest, a cui si accede dalla corte comune. Il fabbricato ha una corte comune, recintata, con poca possibilità di parcheggio, esternamente alla proprietà, possibilità di parcheggio lungo le vie comunali, la zona è completa di servizi ed infrastrutture, tranquilla; il quartiere è a pochi chilometri dal centro storico di Filottrano

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/18)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 10/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/18)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/18)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**** Omissis ****



CONFINI

Confini da nord ed in senso orario: confina con ##porzione di locale abusivo proprietà esecutato#, corte comune su tre lati, salvi altri e più esatti confini.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio Artigianale	89,00 mq	104,00 mq	1,00	104,00 mq	2,57 m	PSI
Totale superficie convenzionale:				104,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	262	2		C3	3	85	101 mq	105,36 €	PSI	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Difformità, sul prospetto Sud, dove nel progetto agli atti del Comune, è legittimata, una finestra, in realtà c'è una porta. Il locale, Lotto 2 ha due ambienti, legittimati, che in progetto erano divisi da un muro con una porta, come anche catastalmente, ma nella realtà non c'è divisione, unico ambiente. Il Lotto 2, ha acquisito, senza nessuna pratica di fusione e frazionamento, e cambio d'uso, la porzione di scantinato del Lotto 1,(dove è presenta anche un bagno non legittimato da nessuna pratica edilizia),che è diventato tutto laboratorio, vedi planimetria catastale che rappresenta la situazione, ed è stato accatastato come unico sub.

Agli atti non c'è niente che legittimi questa situazione.

Andrà presentata una pratica edilizia in sanatoria che legittimi lo stato dei luoghi.

Segnalo che nella planimetria catastale, a sinistra del bagno,nel locale laboratorio ex scantinato, verso parete Nord, c'è scritto terrapieno, in realtà lì c'è porzione del locale, il muro va dritto non c'è il dente rappresentato in



pianta.

Andrà richiesta l'agibilità, non richiesta a suo tempo con il condono, e accatastato nuovamente il vero stato dei luoghi.

Porto all'attenzione che, in fondo al locale, verso il prospetto Nord c'è una porta, non rappresentata catastalmente, che consente l'accesso ad un locale, non legittimato, abusivo, che non ha le distanze di Legge dai confini.

Questa stanza non legittimata non è rappresentata nella planimetria catastale.

Bisognerà, comunque sistemare la situazione, la soluzione ottimale appare quella della demolizione, giacché sismicamente tale locale non verificherà mai il requisito di doppia conformità previsto dalla norma.

Segnalo che nella visura c'è un'errata descrizione delle quote degli intestatari.

PRECISAZIONI

Prima della vendita dei due Lotti, 1 e 2, andranno sistemate, sanate, le situazioni, che coinvolgono entrambi i Lotti.

Allo stato attuale non sono commerciabili, per tutte le irregolarità riportate.

All'interno del laboratorio ci sono i macchinari ed i materiali delle lavorazioni.

STATO CONSERVATIVO

La porzione del fabbricato in epigrafe, oggetto di perizia, costruita nel 1984, è in cattivo stato di manutenzione, internamente, i pavimenti, le rifiniture, i rivestimenti, le porte, sono di qualità scadente, e non soggetti a manutenzione da tempo. Esternamente il fabbricato, in cui è inserito il locale de quo, andrebbe mantenuto. Gli infissi sono vetusti, con vetri singoli, telaio in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Locale costruito in forza di pratica Edilizia n°6 del 1984 - Parere favorevole del 31/01/1984- Realizzazione di portico con balcone.

Variante alla realizzazione di un portico-Prot. n° 9872 del 21/11/1984-Pratica n°246/84 - parere favorevole

del 15/12/1984 Deposito Regione Marche - Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del suolo Progetto n°1208/84 - Variante n°39/85 del 4/4/85 Rilascio autorizzazione di abitabilità n° 11 del 18/09/1985.
Domanda di Condono prot. n° 2703 - del 28/02/1995 - Concessione Edilizia in Sanatoria -Chiusura portico per realizzazione locale ad uso laboratorio artigianale ed ampliamento dello stesso - n°238 del 10/04/1997.
Concessione mai ritirata dal proprietario. Non fu chiesta agibilità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Allo stato dei luoghi, i prospetti non coincidono con lo stato legittimato, nello specifico: sul prospetto Est, dove con il Condono n°238 è stata dichiarata la chiusura del portico, verso la strada comunale, Via della Pace, a nord, è presente un'altra stanza, a cui si accede dalla porta, presente in fondo al laboratorio, piano seminterrato, oggetto di perizia e descritto come "Lotto 2", il locale non legittimo, ha una copertura a terrazza, a cui si accede dalla porta finestra della cucina dell'appartamento oggetto di perizia, "Lotto 1", prospetto Sud. Per quanto concerne il laboratorio al piano seminterrato, Lotto 2, sul prospetto Sud era prevista una finestra in realtà è una porta.

Dopo il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria, mai ritirate dal proprietario, non fu richiesta l'agibilità, agli atti non vi è nulla che descriva gli impianti e le loro certificazioni.

Il locale, Lotto 2, ha due ambienti, legittimati, (erano la porzione di portico chiusa e condonata), che in progetto erano divisi da un muro con una porta, nella realtà non c'è divisione, unico ambiente. In riferimento alla stanza abusivamente realizzata in spregio alle distanze e alla normativa sismica, dovrà essere demolita. Il locale abusivo non ha le distanze di Legge dai confini. Per la parte legittimata, andrà presentata una pratica edilizia in sanatoria, andrà chiusa la porta che accede al locale abusivo, legittimata la porta sul prospetto Sud, e la diversa distribuzione interna degli spazi.

In particolare, il Lotto 2, ha acquisito, senza nessuna pratica di fusione, frazionamento, cambio d'uso, la porzione di scantinato del Lotto 1, che è diventato tutto laboratorio, senza nessuna pratica edilizia, ed il tutto è stato accatastato come unico sub. nel 1990; nella porzione di scantinato del Lotto 1 è stato creato un bagno, altezze diverse dalla situazione legittimata nel 1963, non legittimato da nessuna pratica edilizia.

Agli atti non c'è niente che legittimi questa situazione.

Andrà presentata una pratica edilizia in sanatoria, se sanabile, che legittimi lo stato dei luoghi.

Andrà richiesta l'agibilità, non richiesta a suo tempo con il condono, e accatastato nuovamente il vero stato dei luoghi.

Non è possibile computare gli oneri per gli impianti, tecnici specializzati dovranno fare un sopralluogo e valutare lo stato dei luoghi ed eventuali interventi, se necessari, per portare a norma l'impianto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Filottrano (AN) - Via Della Pace n°6/e, piano PSI

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato urbano, costituita da un laboratorio artigianale al piano terra, di una palazzina condominiale, sita a Filottrano (An), Via Delle Pace n°6/e. L'accesso locale de quo, avviene dalla rampa privata che conduce alla porta, sulla sinistra, per chi accede alla corte privata che si trova sul prospetto Sud. Il fabbricato ha possibilità di parcheggio, nella corte privata, o lungo le vie comunali, la zona è completa di servizi ed infrastrutture, tranquilla; il quartiere è a pochi chilometri dal centro storico di Filottrano.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confini da nord ed in senso orario: confina con**** Omissis ****, vana scala condominiale, corte comune , salvi altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio Artigianale	186,45 mq	206,00 mq	1,00	206,00 mq	3,00 m	PSI
Cortile	74,00 mq	80,00 mq	0,10	8,00 mq	0,00 m	PSI
Totale superficie convenzionale:				214,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				214,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	733	13		C3	4	193	214 mq	289,06 €	PSI	Sub.5

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lievi difformità, la planimetria catastale, non riporta, nello spigolo Sud - Ovest, un locale, delimitata da due pareti, legittimate, e agli atti, in Comune le pareti e il locale ci sono. Andrà aggiornata la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

All'interno del locale sono depositate tutte le macchine ed i materiali delle lavorazioni.

STATO CONSERVATIVO

La porzione del fabbricato in epigrafe, oggetto di perizia, costruita nel 1994, è in buono stato di manutenzione, internamente, i pavimenti, le rifiniture, i rivestimenti, le porte, sono di buona qualità. Gli infissi sono in buono

stato, con vetri doppi, telaio in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Edificio costruito in forza di Concessione Edilizia n°156/1992 del, successiva Variante finale n°225/94 del 31/10/1994 Lottizzazione 3 - Nuova costruzione Palazzina A - Civile abitazione, garage e magazzini.

Deposito Regione Marche - Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del suolo Progetto n°729/1993 del 24/05/1993 - variante n°1386/1993 del 02/09/1993 e Variante n°488/94 del 06/04/1994. Certificato di collaudo statico prot. 10997 del 17/11/1994. Certificato di abitabilità n°11/1995 del 07/04/1995.

Domanda di Condonò prot. n° 764 - del 20/01/1995 - Concessione Edilizia in Sanatoria n°22 -Aumento cubatura piano seminterrato conseguente ad un minor interrimento dell'edificio e realizzazione di una finestra. Mai ritirata. Non richiesta l'agibilità. Superata poi da pratica successiva.

Autorizzazione Edilizia Cambio d'uso, magazzino a laboratorio n°42 del 12/06/1995.

Agibilità n°36/1995 del 17/10/1995 .



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

Nello spigolo Sud - Ovest è stata ricavata, posizionando due pareti, una stanza, nella tavola depositata in Comune, come si faceva una volta, sono state disegnate a matita sulla tavola, le pareti, e c'è l'agibilità, con sopralluogo dei tecnici.

La situazione è legittima, andrà aggiornata la planimetria catastale.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi è un condominio con amministratore, uno dei sigg. Condomini **** Omissis **** gestisce le spese condominiali, importo di 125 euro ogni 4 mesi, al momento del sopralluogo, l'esecutato aveva pendenze da versare al Condominio, per un importo di 375 euro.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:



LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Grazie n°31, piano PT - 1°P
Porzione di fabbricato urbano, costituita da un appartamento al piano terra, occupante l'intero piano di una palazzina monofamiliare, sita a Filottrano (An), Via Grazie n°31, , con soffitta al sottotetto. L'accesso all'u. i. de qua, avviene dal portoncino, che si trova sul prospetto Ovest, a cui si accede dalla corte comune. L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, bagno e terrazza a cui si accede dalla porta della cucina, prospetto Sud, e dalla terrazza, sul prospetto est si accede, tramite scala esterna retrattile, alla soffitta al primo piano. Il fabbricato ha una corte comune recintata, con poca possibilità di parcheggio, facilità di parcheggio, esternamente alla proprietà, lungo le vie comunali, la zona è completa di servizi ed infrastrutture, tranquilla ; il quartiere è a pochi chilometri dal centro storico di Filottrano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 262, Sub. 3, Categoria A3, Graffato Sub.1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/18)

Valore di stima del bene: € 34.987,20

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La palazzina ha un valore intrinseco, se acquistata da un unico proprietario, sia il Lotto 1 che il Lotto 2, è una palazzina dignitosa, isolata, con corte circostante, zona tranquilla, l'appartamento è grande, ampia soffitta, una bella terrazza con vista sulla campagna.

Prima, però, bisognerà definire bene le situazioni e le legittimità tra i due Lotti, 1 e 2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Filottrano (AN) - Via Grazie n°31, piano PT - 1°P	157,60 mq	1.000,00 €/mq	€ 157.600,00	22,20%	€ 34.987,20
Valore di stima:					€ 34.987,20

LOTTO 2



- Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Filottrano (AN) - Via Grazie n°31, piano PSI
 Porzione di fabbricato urbano, costituita da un laboratorio artigianale al piano seminterrato, di una palazzina, sita a Filottrano (An), Via Grazie n°31. L'accesso al locale de quo avviene dalla porta, che si trova sul prospetto Ovest, a cui si accede dalla corte comune. Il fabbricato ha una corte comune,recintata, con poca possibilità di parcheggio, esternamente alla proprietà, possibilità di parcheggio lungo le vie comunali, la zona è completa di servizi ed infrastrutture, tranquilla ; il quartiere è a pochi chilometri dal centro storico di Filottrano
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 262, Sub. 2, Categoria C3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/18)
 Valore di stima del bene: € 15.020,72
 Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
 La palazzina ha un valore intrinseco, se acquistata da un unico proprietario, sia il Lotto 1 che il Lotto 2, è una palazzina dignitosa, isolata, con corte circostante, zona tranquilla.
 Prima, però, bisognerà definire bene le situazioni e le legittimità tra i due Lotti, 1 e 2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale Filottrano (AN) - Via Grazie n°31, piano PSI	104,00 mq	650,00 €/mq	€ 67.600,00	22,22%	€ 15.020,72
Valore di stima:					€ 15.020,72

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Filottrano (AN) - Via Della Pace n°6/e, piano PSI
 Porzione di fabbricato urbano, costituita da un laboratorio artigianale al piano terra, di una palazzina condominiale, sita a Filottrano (An), Via Delle Pace n°6/e. L'accesso locale de quo, avviene dalla rampa privata che conduce alla porta, sulla sinistra, per chi accede alla corte privata che si trova sul prospetto Sud. Il fabbricato ha possibilità di parcheggio, nella corte privata, o lungo le vie comunali, la zona è completa di servizi ed infrastrutture, tranquilla; il quartiere è a pochi chilometri dal centro storico di Filottrano.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 733, Sub. 13, Categoria C3, Graffato Sub.5
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 214.000,00
 Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di



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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale Filottrano (AN) - Via Della Pace n°6/e, piano PSI	214,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 214.000,00	100,00%	€ 214.000,00
				Valore di stima:	€ 214.000,00

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

Ancona, li 15/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lucarini Giuseppe



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Grazie n°31, piano PT - 1°P
Porzione di fabbricato urbano, costituita da un appartamento al piano terra, occupante l'intero piano di una palazzina monofamiliare, sita a Filottrano (An), Via Grazie n°31,, con soffitta al sottotetto. L'accesso all'u. i. de qua, avviene dal portoncino, che si trova sul prospetto Ovest, a cui si accede dalla corte comune. L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, bagno e terrazza a cui si accede dalla porta della cucina, prospetto Sud, e dalla terrazza, sul prospetto est si accede, tramite scala esterna retrattile, alla soffitta al primo piano. Il fabbricato ha una corte comune recintata, con poca possibilità di parcheggio, facilità di parcheggio, esternamente alla proprietà, lungo le vie comunali, la zona è completa di servizi ed infrastrutture, tranquilla ; il quartiere è a pochi chilometri dal centro storico di Filottrano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 262, Sub. 3, Categoria A3, Graffato Sub.1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/18)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Filottrano (AN) - Via Grazie n°31, piano PSI
Porzione di fabbricato urbano, costituita da un laboratorio artigianale al piano seminterrato, di una palazzina, sita a Filottrano (An), Via Grazie n°31. L'accesso al locale de quo avviene dalla porta, che si trova sul prospetto Ovest, a cui si accede dalla corte comune. Il fabbricato ha una corte comune, recintata, con poca possibilità di parcheggio, esternamente alla proprietà, possibilità di parcheggio lungo le vie comunali, la zona è completa di servizi ed infrastrutture, tranquilla ; il quartiere è a pochi chilometri dal centro storico di Filottrano
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 262, Sub. 2, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/18)

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Filottrano (AN) - Via Della Pace n°6/e, piano PSI
Porzione di fabbricato urbano, costituita da un laboratorio artigianale al piano terra, di una palazzina condominiale, sita a Filottrano (An), Via Delle Pace n°6/e. L'accesso locale de quo, avviene dalla rampa privata che conduce alla porta, sulla sinistra, per chi accede alla corte privata che si trova sul prospetto Sud. Il fabbricato ha possibilità di parcheggio, nella corte privata, o lungo le vie comunali, la zona è completa di servizi ed infrastrutture, tranquilla; il quartiere è a pochi chilometri dal centro storico di Filottrano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 733, Sub. 13, Categoria C3, Graffato Sub.5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 97/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Filottrano (AN) - Via Grazie n°31, piano PT - 1°P		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	4/18
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 262, Sub. 3, Categoria A3, Graffato Sub.1	Superficie	157,60 mq
Stato conservativo:	La porzione del fabbricato in epigrafe, oggetto di perizia, costruita nel 1963, è in buono stato di manutenzione, internamente, i pavimenti, le rifiniture, i rivestimenti, le porte, sono di bassa qualità. Segnalo presenza di umidità su soffitti e le pareti e la presenza di alcune filature non critiche per la pubblica incolumità, sempre su soffitti e pareti. Esternamente il fabbricato, in cui è inserita l'unità de qua, andrebbe sottoposto a manutenzione, essenzialmente opere da pittore. Gli infissi sono con vetri doppi, telaio in alluminio. L'impianto termico è autonomo, e manutentato l'anno scorso.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato urbano, costituita da un appartamento al piano terra, occupante l'intero piano di una palazzina monofamiliare, sita a Filottrano (An), Via Grazie n°31, , con soffitta al sottotetto. L'accesso all'u. i. de qua, avviene dal portoncino, che si trova sul prospetto Ovest, a cui si accede dalla corte comune. L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, bagno e terrazza a cui si accede dalla porta della cucina, prospetto Sud, e dalla terrazza, sul prospetto est si accede, tramite scala esterna retrattile, alla soffitta al primo piano. Il fabbricato ha una corte comune recintata, con poca possibilità di parcheggio, facilità di parcheggio, esternamente alla proprietà, lungo le vie comunali, la zona è completa di servizi ed infrastrutture, tranquilla ; il quartiere è a pochi chilometri dal centro storico di Filottrano.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Filottrano (AN) - Via Grazie n°31, piano PSI		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	4/18
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 262, Sub. 2, Categoria C3	Superficie	104,00 mq
Stato conservativo:	La porzione del fabbricato in epigrafe, oggetto di perizia, costruita nel 1984, è in cattivo stato di manutenzione, internamente, i pavimenti, le rifiniture, i rivestimenti, le porte, sono di qualità scadente, e non soggetti a manutenzione da tempo. Esternamente il fabbricato, in cui è inserito il locale de quo, andrebbe manutentato. Gli infissi sono vetusti, con vetri singoli, telaio in alluminio.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato urbano, costituita da un laboratorio artigianale al piano seminterrato, di una palazzina, sita a Filottrano (An), Via Grazie n°31. L'accesso al locale de quo avviene dalla porta, che si trova sul prospetto Ovest, a cui si accede dalla corte comune. Il fabbricato ha una corte comune,recintata, con poca possibilità di parcheggio, esternamente alla proprietà, possibilità di parcheggio lungo le vie comunali, la zona è completa di servizi ed infrastrutture, tranquilla ; il quartiere è a pochi chilometri dal centro		



	storico di Filottrano
Vendita soggetta a IVA:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

Bene N° 3 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Filottrano (AN) - Via Della Pace n°6/e, piano PSI		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 733, Sub. 13, Categoria C3, Graffato Sub.5	Superficie	214,00 mq
Stato conservativo:	La porzione del fabbricato in epigrafe, oggetto di perizia, costruita nel 1994, è in buono stato di manutenzione, Internamente, i pavimenti, le rifiniture, i rivestimenti, le porte, sono di buona qualità. Gli infissi sono in buono stato, con vetri doppi, telaio in legno.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato urbano, costituita da un laboratorio artigianale al piano terra, di una palazzina condominiale, sita a Filottrano (An), Via Delle Pace n°6/e. L'accesso locale de quo, avviene dalla rampa privata che conduce alla porta, sulla sinistra, per chi accede alla corte privata che si trova sul prospetto Sud. Il fabbricato ha possibilità di parcheggio, nella corte privata, o lungo le vie comunali, la zona è completa di servizi ed infrastrutture, tranquilla; il quartiere è a pochi chilometri dal centro storico di Filottrano.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

