

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---

SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

**INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. ING.  
CALLARI IGNAZIO EZIO,**

**NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE 256/2016 DEL R.G.E.**

**CON INSERIMENTO DI UN BENE (N°23) NEL LOTTO 3**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

promossa da

**Banca di Credito Cooperativo di Pergola -Società Cooperativa**

Codice fiscale: 00141120410

Partita IVA: 00141120410

V.le Martiri della Libertà 46/B

61045 - Pergola (PU)

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



## SOMMARIO

Incarico.....	12
Premessa.....	12
Lotto 1.....	13
<b>BENE 1</b> .....	14
Descrizione.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	14
Confini.....	15
Consistenza.....	15
Dati Catastali.....	15
Precisazioni.....	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
<b>BENE 2</b> .....	19
Descrizione.....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità.....	19
Confini.....	20
Consistenza.....	20
Dati Catastali.....	20
Precisazioni.....	21
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione.....	22
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	22
<b>BENE 3</b> .....	24
Descrizione.....	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità.....	24



Confini .....	25
Consistenza .....	25
Dati Catastali .....	25
Precisazioni .....	26
Stato conservativo .....	26
Parti Comuni.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione .....	27
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	27
<b>BENE 4.....</b>	<b>29</b>
Descrizione .....	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Titolarità.....	29
Confini .....	30
Consistenza .....	30
Dati Catastali .....	30
Precisazioni .....	31
Stato conservativo .....	31
Parti Comuni.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione .....	32
Normativa urbanistica.....	32
Regolarità edilizia .....	32
<b>BENE N° 5.....</b>	<b>34</b>
Descrizione .....	34
Completezza documentazione ex art. 567.....	34
Titolarità.....	34
Confini .....	35
Consistenza .....	35
Dati Catastali .....	35
Precisazioni .....	36
Stato conservativo .....	36
Parti Comuni.....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione .....	37



Normativa urbanistica.....	37
Regolarità edilizia.....	37
<b>BENE N° 6.....</b>	<b>39</b>
Descrizione.....	39
Completezza documentazione ex art. 567.....	39
Titolarità.....	39
Confini.....	40
Consistenza.....	40
Dati Catastali.....	40
Precisazioni.....	41
Stato conservativo.....	41
Parti Comuni.....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Stato di occupazione.....	42
Normativa urbanistica.....	42
Regolarità edilizia.....	42
<b>BENE N° 7.....</b>	<b>44</b>
Descrizione.....	44
Completezza documentazione ex art. 567.....	44
Titolarità.....	44
Confini.....	45
Consistenza.....	45
Dati Catastali.....	46
Precisazioni.....	46
Stato conservativo.....	46
Parti Comuni.....	47
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Stato di occupazione.....	48
Normativa urbanistica.....	48
Regolarità edilizia.....	48
<b>BENE N° 8.....</b>	<b>50</b>
Descrizione.....	50
Completezza documentazione ex art. 567.....	50
Titolarità.....	50
Confini.....	51
Consistenza.....	51



Dati Catastali .....	52
Precisazioni .....	52
Stato conservativo .....	52
Parti Comuni.....	53
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	53
Stato di occupazione .....	54
Normativa urbanistica.....	54
Regolarità edilizia .....	54
<b>BENE N° 9</b> .....	56
Descrizione .....	56
Completezza documentazione ex art. 567.....	56
Titolarità.....	56
Confini .....	57
Consistenza .....	57
Dati Catastali .....	58
Precisazioni .....	58
Stato conservativo .....	58
Parti Comuni.....	59
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	59
Stato di occupazione .....	60
Normativa urbanistica.....	60
Regolarità edilizia .....	60
<b>BENE N° 10</b> .....	62
Descrizione .....	62
Completezza documentazione ex art. 567.....	62
Titolarità.....	62
Confini .....	63
Consistenza .....	63
Dati Catastali .....	64
Precisazioni .....	64
Stato conservativo .....	64
Parti Comuni.....	65
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	65
Stato di occupazione .....	66
Normativa urbanistica.....	66
Regolarità edilizia.....	66



Lotto 2 .....	68
<b>BENE N° 11</b> .....	69
Descrizione .....	69
Completezza documentazione ex art. 567.....	69
Titolarità.....	70
Confini .....	70
Consistenza .....	70
Dati Catastali .....	71
Precisazioni .....	71
Stato conservativo .....	71
Parti Comuni.....	72
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	72
Stato di occupazione .....	72
Normativa urbanistica.....	73
Regolarità edilizia .....	73
<b>BENE N° 12</b> .....	75
Descrizione .....	75
Completezza documentazione ex art. 567.....	75
Titolarità.....	76
Confini .....	76
Consistenza .....	76
Dati Catastali .....	77
Precisazioni .....	77
Stato conservativo .....	77
Parti Comuni.....	78
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	78
Stato di occupazione .....	78
Normativa urbanistica.....	79
Regolarità edilizia .....	79
<b>BENE N° 13</b> .....	81
Descrizione .....	81
Completezza documentazione ex art. 567.....	81
Titolarità.....	81
Confini .....	82
Consistenza .....	82
Dati Catastali .....	83



Precisazioni .....	83
Stato conservativo .....	83
Parti Comuni.....	84
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	84
Stato di occupazione .....	84
Normativa urbanistica.....	85
Regolarità edilizia .....	85
<b>BENE N° 14</b> .....	<b>87</b>
Descrizione .....	87
Completezza documentazione ex art. 567.....	87
Titolarietà.....	87
Confini .....	88
Consistenza .....	88
Dati Catastali .....	88
Precisazioni .....	89
Stato conservativo .....	89
Parti Comuni.....	89
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	89
Stato di occupazione .....	90
Normativa urbanistica.....	90
Regolarità edilizia .....	90
<b>BENE N° 15</b> .....	<b>91</b>
Descrizione .....	91
Completezza documentazione ex art. 567.....	91
Titolarietà.....	91
Confini .....	92
Consistenza .....	92
Dati Catastali .....	92
Precisazioni .....	93
Stato conservativo .....	93
Parti Comuni.....	94
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	94
Stato di occupazione .....	94
Normativa urbanistica.....	95
Regolarità edilizia.....	95
Lotto 3.....	96



<b>BENE N° 16</b> .....	97
Descrizione .....	97
Completezza documentazione ex art. 567.....	97
Titolarità.....	98
Confini .....	98
Consistenza .....	98
Dati Catastali .....	99
Precisazioni .....	99
Stato conservativo .....	99
Parti Comuni.....	100
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	100
Stato di occupazione .....	100
Normativa urbanistica.....	101
Regolarità edilizia .....	101
<b>BENE N° 17</b> .....	103
Descrizione .....	103
Completezza documentazione ex art. 567.....	103
Titolarità.....	104
Confini .....	104
Consistenza .....	104
Dati Catastali .....	105
Precisazioni .....	105
Stato conservativo .....	106
Parti Comuni.....	106
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	106
Stato di occupazione .....	107
Normativa urbanistica.....	107
Regolarità edilizia .....	107
<b>BENE N° 18</b> .....	110
Descrizione .....	110
Completezza documentazione ex art. 567.....	110
Titolarità.....	111
Confini .....	111
Consistenza .....	111
Dati Catastali .....	112
Precisazioni .....	112



Stato conservativo .....	112
Parti Comuni.....	113
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	113
Stato di occupazione .....	113
Normativa urbanistica.....	114
Regolarità edilizia .....	114
<b>BENE N° 19</b> .....	116
Descrizione .....	116
Completezza documentazione ex art. 567.....	116
Titolarità.....	116
Confini .....	117
Consistenza .....	117
Dati Catastali .....	118
Precisazioni .....	118
Stato conservativo .....	119
Parti Comuni.....	119
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	119
Stato di occupazione .....	120
Normativa urbanistica.....	120
Regolarità edilizia .....	120
<b>BENE N° 20</b> .....	122
Descrizione .....	122
Completezza documentazione ex art. 567.....	122
Titolarità.....	122
Confini .....	123
Consistenza .....	123
Dati Catastali .....	124
Precisazioni .....	124
Stato conservativo .....	124
Parti Comuni.....	125
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	125
Stato di occupazione .....	125
Normativa urbanistica.....	125
Regolarità edilizia .....	126
<b>BENE N° 21</b> .....	128
Descrizione .....	128



Completezza documentazione ex art. 567.....	128
Titolarità.....	129
Confini .....	129
Consistenza .....	129
Dati Catastali .....	130
Precisazioni .....	130
Stato conservativo .....	130
Parti Comuni.....	130
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	130
Stato di occupazione.....	131
Normativa urbanistica.....	131
Regolarità edilizia.....	131
<b>BENE N° 22</b> .....	<b>133</b>
Descrizione .....	133
Completezza documentazione ex art. 567.....	133
Titolarità.....	133
Confini .....	134
Consistenza .....	134
Dati Catastali .....	135
Precisazioni .....	135
Parti Comuni.....	135
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	135
Stato di occupazione.....	136
Normativa urbanistica.....	136
Regolarità edilizia.....	136
<b>BENE N° 23</b> .....	<b>137</b>
Descrizione .....	137
Completezza documentazione ex art. 567.....	137
Titolarità.....	137
Confini .....	138
Consistenza .....	138
Dati Catastali .....	138
Precisazioni .....	139
Stato conservativo .....	139
Parti Comuni.....	139
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	139



Stato di occupazione .....	139
Normativa urbanistica.....	140
Regolarità edilizia .....	140
Stima / Formazione lotti .....	141
Lotto 1 .....	141
Lotto 2 .....	154
Lotto 3 .....	163



## INCARICO

---

All'udienza del 29/03/2017, il sottoscritto Ing. Callari Ignazio Ezio, con studio in Via Tiziano, 39 - 60125 - Ancona (AN), email callari@studiocallari.191.it, PEC ignazioezio.callari@ingpec.eu, Tel. 0712805068, Fax 0712839766, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/04/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi
- **Bene N° 11** - Magazzino ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Piano di Frassineta
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Piano di Frassineta
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Piano di Frassineta
- **Bene N° 14** - Magazzino ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Felcioni
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Felcioni
- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Roma 76
- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Roma 76
- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Roma 76
- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Roma 76
- **Bene N° 20** - Cantina ubicata a Sassoferrato (AN) - Via Roma 76
- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Roma
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Roma
- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Felcioni



## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## BENE 1

---

### DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà della Società \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* s.r.l. risulta essere un garage sito al piano interrato di un complesso edilizio ubicato nel Comune di Genga in Frazione Osteria di Colleponi, zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune ma ampiamente urbanizzata.

Il comune di Genga è situato nella zona preappenninica delle Marche, il territorio, uno dei più vasti della regione, è caratterizzato da un suolo quasi tutto di tipo collinare, con la sola eccezione dei tratti pianeggianti che delimitano il fiume Sentino, che scorre parallelo alla strada comunale Frasassi e che attraversa il paese in tutto il suo spazio. Le linee di confine sono costituite dai comuni di Arcevia, Serra San Quirico, Fabriano e Sassoferrato.

Dista circa 70km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria. In ogni caso al di là della posizione geografica, Genga risulta piuttosto nota per la presenza delle famose Grotte di Frasassi che la rendono una meta turistica molto conosciuta e il complesso termale di San Vittore.

Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è di recente edificazione, si compone di n.15 garage e n.15 unità immobiliari tutte destinate a civile abitazione ed è inserito all'interno di una lottizzazione residenziale dove sono presenti sia aree destinate a verde che aree destinate a parcheggio pubblico.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si rileva infatti la presenza in atti della "Certificazione Notarile" ai sensi dell'art.1 Legge N.302 del 5 agosto 1989 a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona dove si dichiara che il bene oggetto della presente stima è in piena ed esclusiva proprietà della Società \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* s.r.l..

### TITOLARITÀ

---

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

- 

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

- 



Da quanto si evince dalla visura della "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Ancona" (CCIAA), depositata in atti, la Società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* s.r.l. con sede legale ne e avente come Amministratore Unico risulta composta da n.3 soci ovvero il Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* che detiene il 50% delle quote, il Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* proprietario del 48% delle quote e infine avente il solo 2%.



## CONFINI

Come si è premesso l'unita immobiliare in questione è all'interno di un complesso edilizio che a nord-est e sud-est confina con una strada di lottizzazione, a sud-ovest si rileva un altro complesso edilizio a sua volta prospiciente la Strada Provinciale 22 e a nord-ovest si individua una villetta singola. In merito al garage oggetto di stima, come premesso è ubicato al piano interrato dell'immobile ed è posizionato sullo spigolo nord dell'edificio, pertanto in direzione nord-est e nord-ovest confina con le pareti controterra, mentre a sud-est con un altro garage contraddistinto al catasto fabbricati del Comune di Genga al subalterno 8, a sud-ovest con la corte carrabile interna distinta come bene comune non censibile (sub.2).

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - FRAZIONE OSTERIA DI COLLEPONI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,40 mq	24,48 mq	1,00	24,48 mq	2,40 m	-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>24,48 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>24,48 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nell'attribuire la destinazione al bene oggetto di stima, trattandosi di un locale inserito nel garage condominiale ma completamente chiuso su tre lati da pareti e sul quarto da un'apertura carrabile, non può essere considerato un semplice posto auto bensì un box.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - FRAZIONE OSTERIA DI COLLEPONI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	660	7		C6	1	20	24	24,79	S1	



### Corrispondenza catastale

L'immobile, allo stato dei luoghi, risulta corrispondente a quanto riportato nella planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio Catasto fabbricati del Comune di Genga.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma del c.p.c., in particolare sulla base di quanto riportato nella relazione notarile a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona, il bene in oggetto risulta di piena ed esclusiva proprietà della Società \*\*\*\*\* s.r.l.

Al momento, come è stato possibile verificare durante un sopralluogo sul posto, ma anche sulla base di quanto dichiarato dal Legale Avv. Daniele Allegrezza, procuratore del Sig. \*\*\*\*\* , socio di capitale insieme al Sig. \*\*\*\*\* della suddetta società, l'immobile non essendo stato venduto ne dato in locazione è inutilizzato e pertanto completamente sgombero.

### STATO CONSERVATIVO

Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima risulta di recente edificazione, infatti come si evince dalla documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Genga, il Permesso di costruire originario è dell'anno 2004, a cui sono susseguite due varianti urbanistiche, pertanto le caratteristiche costruttive sono piuttosto contemporanee con i tempi.

Il bene in esame, come premesso è un box autonomo destinato a garage sito all'interno della rimessa condominiale. Risulta caratterizzato da semplici finiture, quali pavimentazione industriale in cemento, pareti costituite da blocchi in cemento tinteggiate, un punto luce e serranda in alluminio; pertanto lo stato conservativo può ritenersi discreto.

### PARTI COMUNI

Come risulta dall'elaborato planimetrico reperito presso l'Agenzia del Territorio-Catasto Fabbricati del Comune di Genga, il complesso edilizio è caratterizzato dalla presenza di beni comuni non censibili distinti con precisi mappali e subalterni. Nello specifico, per il bene oggetto di stima, come beni comuni non censibili si individuano: la corte esterna sul lato sud-ovest distinta al Sub.1, lo spazio di manovra distinto al Sub.2, il marciapiede e la scala distinti al Sub 3 e la corte lato sud-est distinta al Sub. 4.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio in cui è inserito il garage oggetto di stima è una struttura in cemento armato, che si sviluppa su tre livelli fuori terra, in particolare piano terra, piano primo e piano sottotetto, dove si



individuano n.15 unità immobiliari destinate a civile abitazione e un livello interrato destinato a garage condominiale. Come si è premesso la struttura portante dell'edificio risulta essere a telai in cemento armato che si sviluppano lungo due direzioni una ortogonale all'altra, i solai sono in latero-cemento tranne quello di copertura, che è stato realizzato in legno con travi lamellari sormontate da tavolato, caratterizzato da falde inclinate e rivestito con manto in tegole. Le pareti perimetrali esterne risultano in parte rivestite a mattoncini faccia vista e in parte intonacate e tinteggiate e si rileva la presenza di balconi sia al piano primo che al piano di sottotetto.

Ciascun appartamento situato al piano terra è dotato di una piccola corte esclusiva, a quota strada, dalla quale si accede all'unità immobiliare, mentre per raggiungere le abitazioni al piano primo sono presenti della scale esterne, nello specifico si individuano tre scale lungo i prospetti lunghi e una scala lungo il prospetto corto in direzione sud-est.

Il piano interrato è destinato ad autorimessa e al suo interno si contano n.15 box-garage tutti indipendenti l'uno dall'altro che si raggiungono percorrendo una rampa carrabile condominiale che converge su un corridoio interno che ha la funzione di via di transito e di manovra per le autovetture.

Il garage in questione, è un box delimitato su tre lati da pareti costituite da blocchi in cemento del tipo rei tinteggiate, il quarto lato è caratterizzato da una serranda basculante in alluminio. Si sviluppa per una superficie netta di circa 20,40mq ed è caratterizzato da un'altezza interna di 2,40ml. La pavimentazione è del tipo industriale in cemento caratterizzata da idonei giunti tecnici per ovviare alle eventuali dilatazioni termiche e si rileva un unico punto luce.

---

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile in questione, un box auto all'interno di un garage condominiale, come si evince dagli atti è di proprietà della Società \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* s.r.l. che dalla Visura della Camera di Commercio Agricoltura e Artigianato della Provincia di Ancona risulta essere una società immobiliare che si occupa di compra-vendita di immobile. Visto che il bene, al momento è rimasto invenduto e non essendo in essere nessun contratto di locazione, come dichiarato dal legale della Società, il bene può definirsi libero.

---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

A seguito di un accesso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Genga e dalla consultazione del Piano Regolatore Generale (PRG), "variante dell'anno 2015", risulta che l'immobile oggetto di stima ricade nella zona B ossia all'interno delle "Zone territoriali omogenee" ovvero zone urbanizzate di recente edificazione. In particolare, il bene rientra nella sottozona B1 ossia zone di completamento per le quali vige l'art.24 delle Norme tecniche di attuazione.

Per la zona in questione, l'articolo non prevede prescrizioni particolari ma si limita ad indicare le tipologie di intervento consentite, le destinazioni d'uso ammesse, quindi le grandezze, gli indici e i parametri urbanistici da rispettare, quali indice di fabbricabilità fondiaria, distanze dai confini, distanze degli edifici tra pareti finestrate, altezze e numero massimo di piani realizzabili e indice di copertura.

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il complesso edilizio in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato con Permesso di Costruire N.2004/8 del 08.06.2004 rilasciato dal Comune di Genga alla Ditta \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\*



avente per oggetto la realizzazione di un edificio di civile abitazione. A seguire è stato rilasciato un secondo Permesso di Costruire N.2005/27 del 13.10.2005 in variante a quanto precedentemente autorizzato che prevede le seguenti modifiche:

- aumento della SUL (superficie utile lorda) al piano sottotetto, a seguito dell'acquisizione da parte del committente di una porzione di terreno adiacente all'area di parcheggio pubblico;
- conseguente modifica dell'andamento delle falde della copertura;
- frazionamento di un'unità immobiliare con la creazione di due distinti appartamenti;
- modifiche della scala di accesso alle suddette unità immobiliari e dei balconi ad esse collegate;
- realizzazione di un box auto in più al piano garage;
- incremento del numero di bocche di lupo al piano interrato e delle loro dimensioni;
- aumento dello sbalzo del cornicione, per evitare la realizzazione delle pensiline previste in prima fase sopra alcune aperture.

Successivamente è stata depositata una DIA (Dichiarazione d'inizio attività) Prot.8188 del 22.12.2006 che risulta essere una variante in corso d'opera con la quale si attuano alcune modifiche distributive interne e lievi variazioni delle bucatore.

Si è rilevato inoltre che sono state depositate altre n.3 DIA per la modifica di opere interne (prot.3364 del 27 Mag.2009 - Prot.2450 del 23 Apr. 2010 - Prot.7131 del 21 Dic.2010) che coinvolgono esclusivamente alcune unità immobiliari (Sub. 24-15 la prima, Sub. 28-10 la seconda e Sub. 26-21 l'ultima) e non l'intero complesso edilizio.

Per quanto concerne l'Agibilità, dal momento che alcune unità immobiliari sono rimaste invendute e pertanto non sono state completate, sono state rilasciate solo delle Agibilità parziali per le unità terminate, già distinte al catasto fabbricati del Comune di Genga, che vengono di seguito elencate:

-Agibilità parziale Prot. 3156 del 15 Mag. 2007 per le unità immobiliari identificate ai subalterni: 22-23-27-31-32-8-14-16-18-19

-Agibilità parziale Prot. 6619 del 23 Ott. 2007 per le unità immobiliari identificate ai subalterni: 13-30

-Agibilità parziale Prot. 253 del 15 Gen.2010 per le unità immobiliari identificate ai subalterni: 24-15.

L'immobile oggetto di stima, distinto al catasto fabbricati del Comune di Genga al Sub.7 non ricade nell'elenco sopra riportato pertanto non è caratterizzato dalla certificazione di agibilità.

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

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

A seguito di un sopralluogo eseguito in data 7 settembre 2017 presso l'immobile oggetto di stima e avendo reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genga la documentazione urbanistica facente parte del progetto architettonico dell'immobile, autorizzato con i permessi già menzionati, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato non si rilevano difformità. Per quanto concerne l'impianto elettrico, non essendo stata richiesta l'agibilità, non è stato possibile rilevare se esiste la necessaria certificazione dello stesso.



## BENE 2

---

### DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà della Società \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* s.r.l. risulta essere un garage sito al piano interrato di un complesso edilizio ubicato nel Comune di Genga in Frazione Osteria di Colleponi, zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune ma ampiamente urbanizzata.

Il comune di Genga è situato nella zona preappenninica delle Marche, il territorio, uno dei più vasti della regione, è caratterizzato da un suolo quasi tutto di tipo collinare, con la sola eccezione dei tratti pianeggianti che delimitano il fiume Sentino, che scorre parallelo alla strada comunale Frassasi e che attraversa il paese in tutto il suo spazio. Le linee di confine sono costituite dai comuni di Arcevia, Serra San Quirico, Fabriano e Sassoferrato.

Dista circa 70km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria. In ogni caso al di là della posizione geografica, Genga risulta piuttosto nota per la presenza delle famose Grotte di Frassasi che la rendono una meta turistica molto conosciuta e il complesso termale di San Vittore.

Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è di recente edificazione, si compone di n.15 garage e n.15 unità immobiliari tutte destinate a civile abitazione ed è inserito all'interno di una lottizzazione residenziale dove sono presenti sia aree destinate a verde che aree destinate a parcheggio pubblico.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si rileva infatti la presenza in atti della "Certificazione Notarile" ai sensi dell'art.1 Legge N.302 del 5 agosto 1989 a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona dove si dichiara che il bene oggetto della presente stima è in piena ed esclusiva proprietà della Società "\*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* s.r.l."

### TITOLARITÀ

---

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

- 

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

- 



Da quanto si evince dalla visura della "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Ancona" (CCIAA), depositata in atti, la Società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* s.r.l. con sede legale ne e avente come Amministratore Unico risulta composta da n.3 soci ovvero il Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* che detiene il 50% delle quote, il Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* proprietario



## CONFINI

Come si è premesso l'unita immobiliare in questione è all'interno di un complesso edilizio che a nord-est e sud-est confina con una strada di lottizzazione, a sud-ovest si rileva un altro complesso edilizio a sua volta prospiciente la Strada Provinciale 22 e a nord-ovest si individua una villetta singola.

In merito al garage oggetto di stima, come premesso è ubicato al piano interrato dell'immobile, a ridosso della parete controterra nord-est. Lateralmente, in direzione sud-est, confina con un altro garage distinto al Catasto fabbricati al sub. 12 nel lato opposto con altro garage contraddistinto al Sub. 10 mentre in direzione sud-ovest con la corte carrabile interna distinta come bene comune non censibile (sub.2).

## CONSISTENZA

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - FRAZIONE OSTERIA DI COLLEPONI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,90 mq	20,77 mq	1,00	20,77 mq	2,40 m	-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,77 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,77 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nell'attribuire la destinazione al bene oggetto di stima, trattandosi di un locale inserito nel garage condominiale ma completamente chiuso su tre lati da pareti e sul quarto da un'apertura carrabile, non può essere considerato un semplice posto auto bensì un box.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - FRAZIONE OSTERIA DI COLLEPONI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	21	660	11		C6	1	18	21	22,31	S1		



## Corrispondenza catastale

L'immobile, allo stato dei luoghi, risulta corrispondente a quanto riportato nella planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Genga.



---

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma del c.p.c., in particolare sulla base di quanto riportato nella relazione notarile a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona, il bene in oggetto risulta di piena ed esclusiva proprietà della Società \*\*\*\*\* s.r.l..

Al momento, come è stato possibile verificare durante un sopralluogo sul posto, ma anche sulla base di quanto dichiarato dal Legale Avv. Daniele Allegrezza, procuratore del Sig. \*\*\*\*\* , socio di capitale insieme al Sig. \*\*\*\*\* della suddetta società, l'immobile non essendo stato venduto ne dato in locazione è inutilizzato e pertanto sgombero.

---

## STATO CONSERVATIVO

---

Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima risulta di recente edificazione, infatti come si evince dalla documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Genga, il Permesso di costruire originario è dell'anno 2004, a cui sono susseguite due varianti urbanistiche, pertanto le caratteristiche costruttive sono piuttosto contemporanee con i tempi.

Il bene in esame, come premesso è un box autonomo destinato a garage sito all'interno della rimessa condominiale. Risulta caratterizzato da semplici finiture, quali pavimentazione industriale in cemento, pareti costituite da blocchi in cemento tinteggiati, un punto luce e serranda in alluminio; pertanto lo stato conservativo può ritenersi discreto.



---

## PARTI COMUNI

---

Come risulta dall'elaborato planimetrico reperito presso l'Agenzia del Territorio-Catasto Fabbricati del Comune di Genga, il complesso edilizio è caratterizzato dalla presenza di beni comuni non censibili distinti con precisi mappali e subalterni. Nello specifico, per il bene oggetto di stima, come beni comuni non censibili si individuano: la corte esterna sul lato sud-ovest distinta al Sub.1, lo spazio di manovra distinto al Sub.2, il marciapiede e la scala distinti al Sub 3 e la corte lato sud-est distinta al Sub. 4.

---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il complesso edilizio in cui è inserito il garage oggetto di stima è una struttura in cemento armato, che si sviluppa su tre livelli fuori terra, in particolare piano terra, piano primo e piano sottotetto, dove si individuano n.15 unità immobiliari destinate a civile abitazione e un livello interrato destinato a garage condominiale. Come si è premesso la struttura portante dell'edificio risulta essere a telai in cemento armato che si sviluppano lungo due direzioni una ortogonale all'altra, i solai sono in latero-cemento tranne quello di copertura, che è stato realizzato in legno con travi lamellari sormontate da tavolato, caratterizzato da falde inclinate e rivestito con manto in tegole. Le pareti perimetrali esterne risultano in



parte rivestite a mattoncini faccia vista e in parte intonacate e tinteggiate e si rileva la presenza di balconi sia al piano primo che al piano di sottotetto.

Ciascun appartamento situato al piano terra è dotato di una piccola corte esclusiva, a quota strada, dalla quale si accede all'unità immobiliare, mentre per raggiungere le abitazioni al piano primo sono presenti della scale esterne, nello specifico si individuano tre scale lungo i prospetti lunghi e una scala lungo il prospetto corto in direzione sud-est.

Il piano interrato è destinato ad autorimessa e al suo interno si contano n.15 box-garage tutti indipendenti l'uno dall'altro che si raggiungono percorrendo una rampa carrabile condominiale che converge su un corridoio interno che ha la funzione di via di transito e di manovra per le autovetture.

Il garage in questione, è un box delimitato su tre lati da pareti costituite da blocchi in cemento del tipo rei tinteggiate, il quarto lato è caratterizzato da una serranda basculante in alluminio. Si sviluppa per una superficie netta di circa 18,90mq ed è caratterizzato da un'altezza interna di 2,40ml. La pavimentazione è del tipo industriale in cemento caratterizzata da idonei giunti tecnici per ovviare alle eventuali dilatazioni termiche e si rileva un unico punto luce.

---

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile in questione, un box auto all'interno di un garage condominiale, come si evince dagli atti è di proprietà della Società \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* s.r.l. che dalla Visura della Camera di Commercio Agricoltura e Artigianato della Provincia di Ancona risulta essere una società immobiliare che si occupa di compra-vendita di immobile. Visto che il bene è rimasto invenduto e non essendo in essere nessun contratto di locazione, come dichiarato dal legale della Società, il bene può definirsi libero.

---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

A seguito di un accesso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Genga e dalla consultazione del Piano Regolatore Generale (PRG), "variante dell'anno 2015", risulta che l'immobile oggetto di stima ricade nella zona B ossia all'interno delle "Zone territoriali omogenee" ovvero zone urbanizzate di recente edificazione. In particolare, il bene rientra nella sottozona B1 ossia zone di completamento per le quali vige l'art.24 delle Norme tecniche di attuazione.

Per la zona in questione, l'articolo non prevede prescrizioni particolari ma si limita ad indicare le tipologie di intervento consentite, le destinazioni d'uso ammesse, quindi le grandezze, gli indici e i parametri urbanistici da rispettare, quali indice di fabbricabilità fondiaria, distanze dai confini, distanze degli edifici tra pareti finestrate, altezze e numero massimo di piani realizzabili e indice di copertura.

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il complesso edilizio in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato con Permesso di Costruire N.2004/8 del 08.06.2004 rilasciato dal Comune di Genga alla Ditta \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* avente per oggetto la realizzazione di un edificio di civile abitazione. A seguire è stato rilasciato un secondo Permesso di Costruire N.2005/27 del 13.10.2005 in variante a quanto precedentemente autorizzato che prevede le seguenti modifiche:

-aumento della SUL (superficie utile lorda) al piano sottotetto, a seguito dell'acquisizione da parte del



committente di una porzione di terreno adiacente all'area di parcheggio pubblico;  
-conseguente modifica dell'andamento delle falde della copertura;  
-frazionamento di un'unità immobiliare con la creazione di due distinti appartamenti;  
-modifiche della scala di accesso alle suddette unità immobiliari e dei balconi ad esse collegate;  
-realizzazione di un box auto in più al piano garage;  
-incremento del numero di bocche di lupo al piano interrato e delle loro dimensioni;  
-aumento dello sbalzo del cornicione, per evitare la realizzazione delle pensiline previste in prima fase sopra alcune aperture.

Successivamente è stata depositata una DIA (Dichiarazione d'inizio attività) Prot.8188 del 22.12.2006 che risulta essere una variante in corso d'opera con la quale si attuano alcune modifiche distributive interne e lievi variazioni delle bucatore.

Si è rilevato inoltre che sono state depositate altre n.3 DIA per la modifica di opere interne (prot.3364 del 27 Mag.2009 - Prot.2450 del 23 Apr. 2010 - Prot.7131 del 21 Dic.2010) che coinvolgono esclusivamente alcune unità immobiliari (Sub. 24-15 la prima, Sub. 28-10 la seconda e Sub. 26-21 l'ultima) e non l'intero complesso edilizio.

Per quanto concerne l'Agibilità, dal momento che alcune unità immobiliari sono rimaste invendute e pertanto non sono state completate, sono state rilasciate solo delle Agibilità parziali per le unità terminate, già distinte al catasto fabbricati del Comune di Genga, che vengono di seguito elencate:

-Agibilità parziale Prot. 3156 del 15 Mag. 2007 per le unità immobiliari identificate ai subalterni: 22-23-27-31-32-8-14-16-18-19

-Agibilità parziale Prot. 6619 del 23 Ott. 2007 per le unità immobiliari identificate ai subalterni: 13-30

-Agibilità parziale Prot. 253 del 15 Gen.2010 per le unità immobiliari identificate ai subalterni: 24-15.

L'immobile oggetto di stima, distinto al catasto fabbricati del Comune di Genga al Sub.11 non ricade nell'elenco sopra riportato pertanto non è caratterizzato dalla certificazione di agibilità.

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

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

A seguito di un sopralluogo eseguito in data 7 settembre 2017 presso l'immobile oggetto di stima e avendo reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genga la documentazione urbanistica facente parte del progetto architettonico dell'immobile, autorizzato con i permessi già menzionati, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato non si rilevano difformità. Per quanto concerne l'impianto elettrico, non essendo stata richiesta l'agibilità, non è stato possibile rilevare se esiste la necessaria certificazione dello stesso.



## BENE 3

---

### DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà della Società \*\*\*\*\* s.r.l. risulta essere un garage sito al piano interrato di un complesso edilizio ubicato nel Comune di Genga in Frazione Osteria di Colleponi, zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune ma ampiamente urbanizzata.

Il comune di Genga è situato nella zona preappenninica delle Marche, il territorio, uno dei più vasti della regione, è caratterizzato da un suolo quasi tutto di tipo collinare, con la sola eccezione dei tratti pianeggianti che delimitano il fiume Sentino, che scorre parallelo alla strada comunale Frassasi e che attraversa il paese in tutto il suo spazio. Le linee di confine sono costituite dai comuni di Arcevia, Serra San Quirico, Fabriano e Sassoferrato.

Dista circa 70km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria. In ogni caso al di là della posizione geografica, Genga risulta piuttosto nota per la presenza delle famose Grotte di Frassasi che la rendono una meta turistica molto conosciuta e il complesso termale di San Vittore.

Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è di recente edificazione, si compone di n.15 garage e n.15 unità immobiliari tutte destinate a civile abitazione ed è inserito all'interno di una lottizzazione residenziale dove sono presenti sia aree destinate a verde che aree destinate a parcheggio pubblico.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si rileva infatti la presenza in atti della "Certificazione Notarile" ai sensi dell'art.1 Legge N.302 del 5 agosto 1989 a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona dove si dichiara che il bene oggetto della presente stima è in piena ed esclusiva proprietà della Società "\*\*\*\*\* s.r.l."

### TITOLARITÀ

---

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

- 

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

- 

Da quanto si evince dalla visura della "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Ancona" (CCIAA), depositata in atti, la Società \*\*\*\*\* s.r.l. con sede legale ne



e avente come Amministratore Unico  
, risulta composta da n.3 soci ovvero il Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* che detiene il 50% delle quote, il Sig.  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* proprietario del 48% delle quote e infine  
avente il solo 2%.



## CONFINI

Come si è premesso l'unita immobiliare in questione è all'interno di un complesso edilizio che a nord-est e sud-est confina con una strada di lottizzazione, a sud-ovest si rileva un altro complesso edilizio a sua volta prospiciente la Strada Provinciale 22 e a nord-ovest si individua una villetta singola.

In merito al garage oggetto di stima, come premesso è ubicato al piano interrato dell'immobile, a ridosso della parete controterra nord-est. Lateralmente, in direzione sud-est, confina con un altro garage distinto al Catasto fabbricati al sub. 13 nel lato opposto con altro garage contraddistinto al Sub. 11 mentre in direzione sud-ovest con la corte carrabile interna, distinta come bene comune non censibile (sub.2).

## CONSISTENZA

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - FRAZIONE OSTERIA DI COLLEPONI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,90 mq	20,77 mq	1,00	20,77 mq	2,40 m	-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,77 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,77 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nell'attribuire la destinazione al bene oggetto di stima, trattandosi di un locale inserito nel garage condominiale ma completamente chiuso su tre lati da pareti e sul quarto da un'apertura carrabile, non può essere considerato un semplice posto auto bensì un box.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - FRAZIONE OSTERIA DI COLLEPONI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	21	660	12		C6	1	18	20	22,31	S1		



### **Corrispondenza catastale**

L'immobile, allo stato dei luoghi, risulta corrispondente a quanto riportato nella planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Genga.



---

### **PRECISAZIONI**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma del c.p.c., in particolare sulla base di quanto riportato nella relazione notarile a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona, il bene in oggetto risulta di piena ed esclusiva proprietà della Società \*\*\*\*\* s.r.l..

Al momento, come è stato possibile verificare durante un sopralluogo sul posto, ma anche sulla base di quanto dichiarato dal Legale Avv. Daniele Allegrezza, procuratore del Sig. \*\*\*\*\* , socio di capitale insieme al Sig. \*\*\*\*\* della suddetta società, l'immobile non essendo stato venduto, ne dato in locazione è inutilizzato e pertanto sgombero.

---

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima risulta di recente edificazione, infatti come si evince dalla documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Genga, il Permesso di costruire originario è dell'anno 2004, a cui sono susseguite due varianti urbanistiche, pertanto le caratteristiche costruttive sono piuttosto contemporanee con i tempi.

Il bene in esame, come premesso è un box autonomo destinato a garage sito all'interno della rimessa condominiale. Risulta caratterizzato da semplici finiture, quali pavimentazione industriale in cemento, pareti costituite da blocchi in cemento tinteggiati, un punto luce e serranda in alluminio; pertanto lo stato conservativo può ritenersi discreto.



---

### **PARTI COMUNI**

---

Come risulta dall'elaborato planimetrico reperito presso l'Agenzia del Territorio-Catasto Fabbricati del Comune di Genga, il complesso edilizio è caratterizzato dalla presenza di beni comuni non censibili distinti con precisi mappali e subalterni. Nello specifico, per il bene oggetto di stima, come beni comuni non censibili si individuano: la corte esterna sul lato sud-ovest distinta al Sub.1, lo spazio di manovra distinto al Sub.2, il marciapiede e la scala distinti al Sub 3 e la corte lato sud-est distinta al Sub. 4.

---

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Il complesso edilizio in cui è inserito il garage oggetto di stima è una struttura in cemento armato, che si sviluppa su tre livelli fuori terra, in particolare piano terra, piano primo e piano sottotetto, dove si individuano n.15 unità immobiliari destinate a civile abitazione e un livello interrato destinato a garage condominiale. Come si è premesso la struttura portante dell'edificio risulta essere a telai in cemento armato che si sviluppano lungo due direzioni una ortogonale all'altra, i solai sono in latero-cemento tranne quello di copertura, che è stato realizzato in legno con travi lamellari sormontate da tavolato, caratterizzato da falde inclinate e rivestito con manto in tegole. Le pareti perimetrali esterne risultano in parte rivestite a mattoncini faccia vista e in parte intonacate e tinteggiate e si rileva la presenza di balconi sia al piano primo che al piano di sottotetto.



Ciascun appartamento situato al piano terra è dotato di una piccola corte esclusiva, a quota strada, dalla quale si accede all'unità immobiliare, mentre per raggiungere le abitazioni al piano primo sono presenti della scale esterne, nello specifico si individuano tre scale lungo i prospetti lunghi e una scala lungo il prospetto corto in direzione sud-est.

Il piano interrato è destinato ad autorimessa e al suo interno si contano n.15 box-garage tutti indipendenti l'uno dall'altro che si raggiungono percorrendo una rampa carrabile condominiale che converge su un corridoio interno che ha la funzione di via di transito e di manovra per le autovetture.

Il garage in questione è un box delimitato su tre lati da pareti costituite da blocchi in cemento del tipo rei tinteggiate, il quarto lato è caratterizzato da una serranda basculante in alluminio. Si sviluppa per una superficie netta di circa 18,90mq ed è caratterizzato da un'altezza interna di 2,40ml. La pavimentazione è del tipo industriale in cemento caratterizzata da idonei giunti tecnici per ovviare alle eventuali dilatazioni termiche e si rileva un unico punto luce.

---

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile in questione, un box auto all'interno di un garage condominiale, come si evince dagli atti è di proprietà della Società \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* s.r.l. che dalla Visura della Camera di Commercio Agricoltura e Artigianato della Provincia di Ancona risulta essere una società immobiliare che si occupa di compra-vendita di immobile. Visto che il bene è rimasto invenduto e non essendo in essere nessun contratto di locazione, come dichiarato dal legale della Società, il bene può definirsi libero.

---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

A seguito di un accesso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Genga e dalla consultazione del Piano Regolatore Generale (PRG), "variante dell'anno 2015", risulta che l'immobile oggetto di stima ricade nella zona B ossia all'interno delle "Zone territoriali omogenee" ovvero zone urbanizzate di recente edificazione. In particolare, il bene rientra nella sottozona B1 ossia zone di completamento per le quali vige l'art.24 delle Norme tecniche di attuazione.

Per la zona in questione, l'articolo non prevede prescrizioni particolari ma si limita ad indicare le tipologie di intervento consentite, le destinazioni d'uso ammesse, quindi le grandezze, gli indici e i parametri urbanistici da rispettare, quali indice di fabbricabilità fondiaria, distanze dai confini, distanze degli edifici tra pareti finestrate, altezze e numero massimo di piani realizzabili e indice di copertura.

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il complesso edilizio in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato con Permesso di Costruire N.2004/8 del 08.06.2004 rilasciato dal Comune di Genga alla Ditta \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* avente per oggetto la realizzazione di un edificio di civile abitazione. A seguire è stato rilasciato un secondo Permesso di Costruire N.2005/27 del 13.10.2005 in variante a quanto precedentemente autorizzato che prevede le seguenti modifiche:

- aumento della SUL (superficie utile lorda) al piano sottotetto, a seguito dell'acquisizione da parte del committente di una porzione di terreno adiacente all'area di parcheggio pubblico;
- conseguente modifica dell'andamento delle falde della copertura;
- frazionamento di un'unità immobiliare con la creazione di due distinti appartamenti;



- modifiche della scala di accesso alle suddette unità immobiliari e dei balconi ad esse collegate;
- realizzazione di un box auto in più al piano garage;
- incremento del numero di bocche di lupo al piano interrato e delle loro dimensioni;
- aumento dello sbalzo del cornicione, per evitare la realizzazione delle pensiline previste in prima fase sopra alcune aperture.

Successivamente è stata depositata una DIA (Dichiarazione d'inizio attività) Prot.8188 del 22.12.2006 che risulta essere una variante in corso d'opera con la quale si attuano alcune modifiche distributive interne e lievi variazioni delle bucaure.

Si è rilevato inoltre che sono state depositate altre n.3 DIA per la modifica di opere interne (prot.3364 del 27 Mag.2009 - Prot.2450 del 23 Apr. 2010 - Prot.7131 del 21 Dic.2010) che coinvolgono esclusivamente alcune unità immobiliari (Sub. 24-15 la prima, Sub. 28-10 la seconda e Sub. 26-21 l'ultima) e non l'intero complesso edilizio.

Per quanto concerne l'Agibilità, dal momento che alcune unità immobiliari sono rimaste invendute e pertanto non sono state completate, sono state rilasciate solo delle Agibilità parziali per le unità terminate, già distinte al catasto fabbricati del Comune di Genga, che vengono di seguito elencate:

-Agibilità parziale Prot. 3156 del 15 Mag. 2007 per le unità immobiliari identificate ai subalterni: 22-23-27-31-32-8-14-16-18-19

-Agibilità parziale Prot. 6619 del 23 Ott. 2007 per le unità immobiliari identificate ai subalterni: 13-30

-Agibilità parziale Prot. 253 del 15 Gen.2010 per le unità immobiliari identificate ai subalterni: 24-15.

L'immobile oggetto di stima, distinto al catasto fabbricati del Comune di Genga al Sub.12 non ricade nell'elenco sopra riportato, pertanto non è caratterizzato dalla certificazione di agibilità.

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

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

A seguito di un sopralluogo eseguito in data 7 settembre 2017 presso l'immobile oggetto di stima e avendo reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genga la documentazione urbanistica facente parte del progetto architettonico dell'immobile, autorizzato con i permessi già menzionati, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato non si rilevano difformità. Per quanto concerne l'impianto elettrico, non essendo stata richiesta l'agibilità, non è stato possibile rilevare se esiste la necessaria certificazione dello stesso.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## BENE 4

---

### DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà della Società \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* s.r.l. risulta essere un garage sito al piano interrato di un complesso edilizio ubicato nel Comune di Genga in Frazione Osteria di Colleponi, zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune ma ampiamente urbanizzata.

Il comune di Genga è situato nella zona preappenninica delle Marche, il territorio, uno dei più vasti della regione, è caratterizzato da un suolo quasi tutto di tipo collinare, con la sola eccezione dei tratti pianeggianti che delimitano il fiume Sentino, che scorre parallelo alla strada comunale Frasassi e che attraversa il paese in tutto il suo spazio. Le linee di confine sono costituite dai comuni di Arcevia, Serra San Quirico, Fabriano e Sassoferrato.

Dista circa 70km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria. In ogni caso al di là della posizione geografica, Genga risulta piuttosto nota per la presenza delle famose Grotte di Frasassi che la rendono una meta turistica molto conosciuta e il complesso termale di San Vittore.

Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è di recente edificazione, si compone di n.15 garage e n.15 unità immobiliari tutte destinate a civile abitazione ed è inserito all'interno di una lottizzazione residenziale dove sono presenti sia aree destinate a verde che aree destinate a parcheggio pubblico.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si rileva infatti la presenza in atti della "Certificazione Notarile" ai sensi dell'art.1 Legge N.302 del 5 agosto 1989 a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona dove si dichiara che il bene oggetto della presente stima è in piena ed esclusiva proprietà della Società "\*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* s.r.l."

### TITOLARITÀ

---

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

- 

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

- 



Da quanto si evince dalla visura della "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Ancona" (CCIAA), depositata in atti, la Società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* s.r.l. con sede legale ne e avente come Amministratore Unico risulta composta da n.3 soci ovvero il Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* che detiene il 50% delle quote, il Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* proprietario del 48% delle quote e infine avente il solo 2%.



## CONFINI

Come si è premesso l'unita immobiliare in questione è all'interno di un complesso edilizio che a nord-est e sud-est confina con una strada di lottizzazione, a sud-ovest si rileva un altro complesso edilizio a sua volta prospiciente la Strada Provinciale 22 e a nord-ovest si individua una villetta singola. In merito al garage oggetto di stima, come premesso è ubicato al piano interrato dell'immobile, a ridosso della parete controterra nord-est. Lateralmente, in direzione sud-est, confina con un garage di spigolo, distinto al Catasto fabbricati al sub. 18 nel lato opposto con altro garage contraddistinto al Sub. 16 mentre in direzione sud-ovest con la corte carrabile interna, distinta come bene comune non censibile (sub.2).

## CONSISTENZA

### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - FRAZIONE OSTERIA DI COLLEPONI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,90 mq	20,77 mq	1,00	20,77 mq	2,40 m	-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,77 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,77 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nell'attribuire la destinazione al bene oggetto di stima, trattandosi di un locale inserito nel garage condominiale ma completamente chiuso su tre lati da pareti e sul quarto da un'apertura carrabile, non può essere considerato un semplice posto auto bensì un box.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - FRAZIONE OSTERIA DI COLLEPONI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	21	660	17		C6	1	18	21	22,31	S1		



## Corrispondenza catastale

L'immobile, allo stato dei luoghi, risulta corrispondente a quanto riportato nella planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Genga.



## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma del c.p.c., in particolare sulla base di quanto riportato nella relazione notarile a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona, il bene in oggetto risulta di piena ed esclusiva proprietà della Società \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* s.r.l..

Al momento, come è stato possibile verificare durante un sopralluogo sul posto, ma anche sulla base di quanto dichiarato dal Legale Avv. Daniele Allegrezza, procuratore del Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , socio di capitale insieme al Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* della suddetta società, l'immobile non essendo stato venduto, né dato in locazione è inutilizzato e pertanto sgombero.

## STATO CONSERVATIVO

Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima risulta di recente edificazione, infatti come si evince dalla documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Genga, il Permesso di costruire originario è dell'anno 2004, a cui sono susseguite due varianti urbanistiche, pertanto le caratteristiche costruttive sono piuttosto contemporanee con i tempi.

Il bene in esame, come premesso è un box autonomo destinato a garage sito all'interno della rimessa condominiale. Risulta caratterizzato da semplici finiture, quali pavimentazione industriale in cemento, pareti costituite da blocchi in cemento tinteggiati, un punto luce e serranda in alluminio; pertanto lo stato conservativo può ritenersi discreto.

## PARTI COMUNI

Come risulta dall'elaborato planimetrico reperito presso l'Agenzia del Territorio-Catasto Fabbricati del Comune di Genga, il complesso edilizio è caratterizzato dalla presenza di beni comuni non censibili distinti con precisi mappali e subalterni. Nello specifico, per il bene oggetto di stima, come beni comuni non censibili si individuano: la corte esterna sul lato sud-ovest distinta al Sub.1, lo spazio di manovra distinto al Sub.2, il marciapiede e la scala distinti al Sub 3 e la corte lato sud-est distinta al Sub. 4.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio in cui è inserito il garage oggetto di stima è una struttura in cemento armato, che si sviluppa su tre livelli fuori terra, in particolare piano terra, piano primo e piano sottotetto, dove si individuano n.15 unità immobiliari destinate a civile abitazione e un livello interrato destinato a garage condominiale. Come si è premesso la struttura portante dell'edificio risulta essere a telai in cemento armato che si sviluppano lungo due direzioni una ortogonale all'altra, i solai sono in latero-cemento tranne quello di copertura, che è stato realizzato in legno con travi lamellari sormontate da tavolato, caratterizzato da falde inclinate e rivestito con manto in tegole. Le pareti perimetrali esterne risultano in parte rivestite a mattoncini faccia vista e in parte intonacate e tinteggiate e si rileva la presenza di



balconi sia al piano primo che al piano di sottotetto.

Ciascun appartamento situato al piano terra è dotato di una piccola corte esclusiva, a quota strada, dalla quale si accede all'unità immobiliare, mentre per raggiungere le abitazioni al piano primo sono presenti della scale esterne, nello specifico si individuano tre scale lungo i prospetti lunghi e una scala lungo il prospetto corto in direzione sud-est.

Il piano interrato è destinato ad autorimessa e al suo interno si contano n.15 box-garage tutti indipendenti l'uno dall'altro che si raggiungono percorrendo una rampa carrabile condominiale che converge su un corridoio interno che ha la funzione di via di transito e di manovra per le autovetture. Il garage in questione è un box delimitato su tre lati da pareti costituite da blocchi in cemento del tipo rei tinteggiate, il quarto lato è caratterizzato da una serranda basculante in alluminio. Si sviluppa per una superficie netta di circa 18,90mq ed è caratterizzato da un'altezza interna di 2,40ml. La pavimentazione è del tipo industriale in cemento caratterizzata da idonei giunti tecnici per ovviare alle eventuali dilatazioni termiche e si rileva un unico punto luce.

---

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile in questione, un box auto all'interno di un garage condominiale, come si evince dagli atti è di proprietà della Società \*\*\*\*\* s.r.l. che dalla Visura della Camera di Commercio Agricoltura e Artigianato della Provincia di Ancona risulta essere una società immobiliare che si occupa di compra-vendita di immobile. Visto che il bene è rimasto invenduto e non essendo in essere nessun contratto di locazione, come dichiarato dal legale della Società, il bene può definirsi libero.

---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

A seguito di un accesso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Genga e dalla consultazione del Piano Regolatore Generale (PRG), "variante dell'anno 2015", risulta che l'immobile oggetto di stima ricade nella zona B ossia all'interno delle "Zone territoriali omogenee" ovvero zone urbanizzate di recente edificazione. In particolare, il bene rientra nella sottozona B1 ossia zone di completamento per le quali vige l'art.24 delle Norme tecniche di attuazione.

Per la zona in questione, l'articolo non prevede prescrizioni particolari ma si limita ad indicare le tipologie di intervento consentite, le destinazioni d'uso ammesse, quindi le grandezze, gli indici e i parametri urbanistici da rispettare, quali indice di fabbricabilità fondiaria, distanze dai confini, distanze degli edifici tra pareti finestrate, altezze e numero massimo di piani realizzabili e indice di copertura.

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il complesso edilizio in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato con Permesso di Costruire N.2004/8 del 08.06.2004 rilasciato dal Comune di Genga alla Ditta \*\*\*\*\* s.r.l. avente per oggetto la realizzazione di un edificio di civile abitazione. A seguire è stato rilasciato un secondo Permesso di Costruire N.2005/27 del 13.10.2005 in variante a quanto precedentemente autorizzato che prevede le seguenti modifiche:

- aumento della SUL (superficie utile lorda) al piano sottotetto, a seguito dell'acquisizione da parte del committente di una porzione di terreno adiacente all'area di parcheggio pubblico;
- conseguente modifica dell'andamento delle falde della copertura;



- frazionamento di un'unità immobiliare con la creazione di due distinti appartamenti;
- modifiche della scala di accesso alle suddette unità immobiliari e dei balconi ad esse collegate;
- realizzazione di un box auto in più al piano garage;
- incremento del numero di bocche di lupo al piano interrato e delle loro dimensioni;
- aumento dello sbalzo del cornicione, per evitare la realizzazione delle pensiline previste in prima fase sopra alcune aperture.

Successivamente è stata depositata una DIA (Dichiarazione d'inizio attività) Prot.8188 del 22.12.2006 che risulta essere una variante in corso d'opera con la quale si attuano alcune modifiche distributive interne e lievi variazioni delle bucatore.

Si è rilevato inoltre che sono state depositate altre n.3 DIA per la modifica di opere interne (prot.3364 del 27 Mag.2009 - Prot.2450 del 23 Apr. 2010 - Prot.7131 del 21 Dic.2010) che coinvolgono esclusivamente alcune unità immobiliari (Sub. 24-15 la prima, Sub. 28-10 la seconda e Sub. 26-21 l'ultima) e non l'intero complesso edilizio.

Per quanto concerne l'Agibilità, dal momento che alcune unità immobiliari sono rimaste invendute e pertanto non sono state completate, sono state rilasciate solo delle Agibilità parziali per le unità terminate, già distinte al catasto fabbricati del Comune di Genga, che vengono di seguito elencate:

- Agibilità parziale Prot. 3156 del 15 Mag. 2007 per le unità immobiliari identificate ai subalterni: 22-23-27-31-32-8-14-16-18-19
- Agibilità parziale Prot. 6619 del 23 Ott. 2007 per le unità immobiliari identificate ai subalterni: 13-30
- Agibilità parziale Prot. 253 del 15 Gen.2010 per le unità immobiliari identificate ai subalterni: 24-15.

L'immobile oggetto di stima, distinto al catasto fabbricati del Comune di Genga al Sub.17 non ricade nell'elenco sopra riportato, pertanto non è caratterizzato dalla certificazione di agibilità.

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

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

A seguito di un sopralluogo eseguito in data 7 settembre 2017 presso l'immobile oggetto di stima e avendo reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genga la documentazione urbanistica facente parte del progetto architettonico dell'immobile, autorizzato con i permessi già menzionati, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato non si rilevano difformità. Per quanto concerne l'impianto elettrico, non essendo stata richiesta l'agibilità, non è stato possibile rilevare se esiste la necessaria certificazione dello stesso.



## BENE N° 5

---

### DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà della Società \*\*\*\*\* s.r.l. risulta essere un garage sito al piano interrato di un complesso edilizio ubicato nel Comune di Genga in Frazione Osteria di Colleponi, zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune ma ampiamente urbanizzata.

Il comune di Genga è situato nella zona preappenninica delle Marche, il territorio, uno dei più vasti della regione, è caratterizzato da un suolo quasi tutto di tipo collinare, con la sola eccezione dei tratti pianeggianti che delimitano il fiume Sentino, che scorre parallelo alla strada comunale Frasassi e che attraversa il paese in tutto il suo spazio. Le linee di confine sono costituite dai comuni di Arcevia, Serra San Quirico, Fabriano e Sassoferrato.

Dista circa 70km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria. In ogni caso al di là della posizione geografica, Genga risulta piuttosto nota per la presenza delle famose Grotte di Frasassi che la rendono una meta turistica molto conosciuta e il complesso termale di San Vittore.

Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è di recente edificazione, si compone di n.15 garage e n.15 unità immobiliari tutte destinate a civile abitazione ed è inserito all'interno di una lottizzazione residenziale dove sono presenti sia aree destinate a verde che aree destinate a parcheggio pubblico.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si rileva infatti la presenza in atti della "Certificazione Notarile" ai sensi dell'art.1 Legge N.302 del 5 agosto 1989 a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona dove si dichiara che il bene oggetto della presente stima è in piena ed esclusiva proprietà della Società "\*\*\*\*\* s.r.l."

### TITOLARITÀ

---

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

- 

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

- 

Da quanto si evince dalla visura della "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Ancona" (CCIAA), depositata in atti, la Società \*\*\*\*\* s.r.l. con sede legale ne



e avente come Amministratore Unico

risulta composta da n.3 soci ovvero il Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* che detiene il 50% delle quote, il Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* proprietario del 48% delle quote e infine avente il solo 2%.



## CONFINI

Come si è premesso l'unità immobiliare in questione è all'interno di un complesso edilizio che a nord-est e sud-est confina con una strada di lottizzazione, a sud-ovest si rileva un altro complesso edilizio a sua volta prospiciente la Strada Provinciale 22 e a nord-ovest si individua una villetta singola.

In merito al garage oggetto di stima, come premesso è ubicato al piano interrato dell'immobile, a ridosso della parete controterra sud-ovest. Lateralmente, in direzione sud-est, confina con un garage di spigolo, distinto al Catasto fabbricati al sub. 19 nel lato opposto con altro garage contraddistinto al Sub. 21 mentre in direzione nord-est con la corte carrabile interna, distinta come bene comune non censibile (sub.2).

## CONSISTENZA

### BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - FRAZIONE OSTERIA DI COLLEPONI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,96 mq	17,69 mq	1,00	17,69 mq	2,40 m	-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,69 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,69 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nell'attribuire la destinazione al bene oggetto di stima, trattandosi di un locale inserito nel garage condominiale ma completamente chiuso su tre lati da pareti e sul quarto da un'apertura carrabile, non può essere considerato un semplice posto auto bensì un box.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - FRAZIONE OSTERIA DI COLLEPONI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	21	660	20		C6	1	16	18	19,83	S1		



## Corrispondenza catastale

L'immobile, allo stato dei luoghi, risulta corrispondente a quanto riportato nella planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Genga.



## PRECISAZIONI

notarile a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona, il bene in oggetto risulta di piena ed esclusiva proprietà della Società \*\*\*\*\* s.r.l..

Al momento, come è stato possibile verificare durante un sopralluogo sul posto, ma anche sulla base di quanto dichiarato dal Legale Avv. Daniele Allegrezza, procuratore del Sig. \*\*\*\*\* , socio di capitale insieme al Sig. \*\*\*\*\* della suddetta società, l'immobile non essendo stato venduto, ne dato in locazione è inutilizzato e pertanto sgombero.

## STATO CONSERVATIVO

Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima risulta di recente edificazione, infatti come si evince dalla documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Genga, il Permesso di costruire originario è dell'anno 2004, a cui sono susseguite due varianti urbanistiche, pertanto le caratteristiche costruttive sono piuttosto contemporanee con i tempi.

Il bene in esame, come premesso è un box autonomo destinato a garage sito all'interno della rimessa condominiale. Risulta caratterizzato da semplici finiture, quali pavimentazione industriale in cemento, pareti costituite da blocchi in cemento tinteggiate, un punto luce e serranda in alluminio; pertanto lo stato conservativo può ritenersi discreto.



## PARTI COMUNI

Come risulta dall'elaborato planimetrico reperito presso l'Agenzia del Territorio-Catasto Fabbricati del Comune di Genga, il complesso edilizio è caratterizzato dalla presenza di beni comuni non censibili distinti con precisi mappali e subalterni. Nello specifico, per il bene oggetto di stima, come beni comuni non censibili si individuano: la corte esterna sul lato sud-ovest distinta al Sub.1, lo spazio di manovra distinto al Sub.2, il marciapiede e la scala distinti al Sub 3 e la corte lato sud-est distinta al Sub. 4.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio in cui è inserito il garage oggetto di stima è una struttura in cemento armato, che si sviluppa su tre livelli fuori terra, in particolare piano terra, piano primo e piano sottotetto, dove si individuano n.15 unità immobiliari destinate a civile abitazione e un livello interrato destinato a garage condominiale. Come si è premesso la struttura portante dell'edificio risulta essere a telai in cemento armato che si sviluppano lungo due direzioni una ortogonale all'altra, i solai sono in latero-cemento tranne quello di copertura, che è stato realizzato in legno con travi lamellari sormontate da tavolato, caratterizzato da falde inclinate e rivestito con manto in tegole. Le pareti perimetrali esterne risultano in parte rivestite a mattoncini faccia vista e in parte intonacate e tinteggiate e si rileva la presenza di balconi sia al piano primo che al piano di sottotetto.



Ciascun appartamento situato al piano terra è dotato di una piccola corte esclusiva, a quota strada, dalla quale si accede all'unità immobiliare, mentre per raggiungere le abitazioni al piano primo sono presenti della scale esterne, nello specifico si individuano tre scale lungo i prospetti lunghi e una scala lungo il prospetto corto in direzione sud-est.

Il piano interrato è destinato ad autorimessa e al suo interno si contano n.15 box-garage tutti indipendenti l'uno dall'altro che si raggiungono percorrendo una rampa carrabile condominiale che converge su un corridoio interno che ha la funzione di via di transito e di manovra per le autovetture.

Il garage in questione è un box delimitato su tre lati da pareti costituite da blocchi in cemento del tipo rei tinteggiate, il quarto lato è caratterizzato da una serranda basculante in alluminio. Si sviluppa per una superficie netta di circa 15,96mq ed è caratterizzato da un'altezza interna di 2,40ml. La pavimentazione è del tipo industriale in cemento caratterizzata da idonei giunti tecnici per ovviare alle eventuali dilatazioni termiche e si rileva un unico punto luce.

---

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile in questione, un box auto all'interno di un garage condominiale, come si evince dagli atti è di proprietà della Società \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* s.r.l. che dalla Visura della Camera di Commercio Agricoltura e Artigianato della Provincia di Ancona risulta essere una società immobiliare che si occupa di compra-vendita di immobile. Visto che il bene è rimasto invenduto e non essendo in essere nessun contratto di locazione, come dichiarato dal legale della Società, il bene può definirsi libero.

---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

A seguito di un accesso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Genga e dalla consultazione del Piano Regolatore Generale (PRG), "variante dell'anno 2015", risulta che l'immobile oggetto di stima ricade nella zona B ossia all'interno delle "Zone territoriali omogenee" ovvero zone urbanizzate di recente edificazione. In particolare, il bene rientra nella sottozona B1 ossia zone di completamento per le quali vige l'art.24 delle Norme tecniche di attuazione.

Per la zona in questione, l'articolo non prevede prescrizioni particolari ma si limita ad indicare le tipologie di intervento consentite, le destinazioni d'uso ammesse, quindi le grandezze, gli indici e i parametri urbanistici da rispettare, quali indice di fabbricabilità fondiaria, distanze dai confini, distanze degli edifici tra pareti finestrate, altezze e numero massimo di piani realizzabili e indice di copertura.

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il complesso edilizio in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato con Permesso di Costruire N.2004/8 del 08.06.2004 rilasciato dal Comune di Genga alla Ditta \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* avente per oggetto la realizzazione di un edificio di civile abitazione. A seguire è stato rilasciato un secondo Permesso di Costruire N.2005/27 del 13.10.2005 in variante a quanto precedentemente autorizzato che prevede le seguenti modifiche:

- aumento della SUL (superficie utile lorda) al piano sottotetto, a seguito dell'acquisizione da parte del committente di una porzione di terreno adiacente all'area di parcheggio pubblico;
- conseguente modifica dell'andamento delle falde della copertura;



- frazionamento di un'unità immobiliare con la creazione di due distinti appartamenti;
- modifiche della scala di accesso alle suddette unità immobiliari e dei balconi ad esse collegate;
- realizzazione di un box auto in più al piano garage;
- incremento del numero di bocche di lupo al piano interrato e delle loro dimensioni;
- aumento dello sbalzo del cornicione, per evitare la realizzazione delle pensiline previste in prima fase sopra alcune aperture.

Successivamente è stata depositata una DIA (Dichiarazione d'inizio attività) Prot.8188 del 22.12.2006 che risulta essere una variante in corso d'opera con la quale si attuano alcune modifiche distributive interne e lievi variazioni delle bucatore.

Si è rilevato inoltre che sono state depositate altre n.3 DIA per la modifica di opere interne (prot.3364 del 27 Mag.2009 - Prot.2450 del 23 Apr. 2010 - Prot.7131 del 21 Dic.2010) che coinvolgono esclusivamente alcune unità immobiliari (Sub. 24-15 la prima, Sub. 28-10 la seconda e Sub. 26-21 l'ultima) e non l'intero complesso edilizio.

Per quanto concerne l'Agibilità, dal momento che alcune unità immobiliari sono rimaste invendute e pertanto non sono state completate, sono state rilasciate solo delle Agibilità parziali per le unità terminate, già distinte al catasto fabbricati del Comune di Genga, che vengono di seguito elencate:

- Agibilità parziale Prot. 3156 del 15 Mag. 2007 per le unità immobiliari identificate ai subalterni: 22-23-27-31-32-8-14-16-18-19
- Agibilità parziale Prot. 6619 del 23 Ott. 2007 per le unità immobiliari identificate ai subalterni: 13-30
- Agibilità parziale Prot. 253 del 15 Gen.2010 per le unità immobiliari identificate ai subalterni: 24-15.

L'immobile oggetto di stima, distinto al catasto fabbricati del Comune di Genga al Sub.20 non ricade nell'elenco sopra riportato, pertanto non è caratterizzato dalla certificazione di agibilità.

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

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

A seguito di un sopralluogo eseguito in data 7 settembre 2017 presso l'immobile oggetto di stima e avendo reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genga la documentazione urbanistica facente parte del progetto architettonico dell'immobile, autorizzato con i permessi già menzionati, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato non si rilevano difformità. Per quanto concerne l'impianto elettrico, non essendo stata richiesta l'agibilità, non è stato possibile rilevare se esiste la necessaria certificazione dello stesso.



## BENE N° 6

---

### DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà della Società \*\*\*\*\* s.r.l. risulta essere un appartamento sito al piano terra di un complesso edilizio a destinazione residenziale, ubicato nel Comune di Genga in Frazione Osteria di Colleponi, zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune ma ampiamente urbanizzata.

Il comune di Genga è situato nella zona preappenninica delle Marche, il territorio, uno dei più vasti della regione, è caratterizzato da un suolo quasi tutto di tipo collinare, con la sola eccezione dei tratti pianeggianti che delimitano il fiume Sentino, che scorre parallelo alla strada comunale Frasassi e che attraversa il paese in tutto il suo spazio. Le linee di confine sono costituite dai comuni di Arcevia, Serra San Quirico, Fabriano e Sassoferrato.

Dista circa 70km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria. In ogni caso al di là della posizione geografica, Genga risulta piuttosto nota per la presenza delle famose Grotte di Frasassi che la rendono una meta turistica molto conosciuta e il complesso termale di San Vittore.

Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è di recente edificazione, si compone di n.15 garage e n.15 unità immobiliari tutte destinate a civile abitazione ed è inserito all'interno di una lottizzazione residenziale dove sono presenti sia aree destinate a verde che aree destinate a parcheggio pubblico.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si rileva infatti la presenza in atti della "Certificazione Notarile" ai sensi dell'art.1 Legge N.302 del 5 agosto 1989 a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona dove si dichiara che il bene oggetto della presente stima è in piena ed esclusiva proprietà della Società "\*\*\*\*\* s.r.l."

### TITOLARITÀ

---

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

- 

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

- 

ASTE  
GIUDIZARIE.it

ASTE  
GIUDIZARIE.it



Da quanto si evince dalla visura della "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Ancona" (CCIAA), depositata in atti, la Società \*\*\*\*\* s.r.l. con sede legale ne e avente come Amministratore Unico risulta composta da n.3 soci ovvero il Sig. \*\*\*\*\* che detiene il 50% delle quote, il Sig. \*\*\*\*\* proprietario del 48% delle quote e infine avente il solo 2%.



## CONFINI

Come si è premesso l'unita immobiliare in questione è all'interno di un complesso edilizio che a nord-est e sud-est confina con una strada di lottizzazione, a sud-ovest si rileva un altro complesso edilizio a sua volta prospiciente la Strada Provinciale 22 e a nord-ovest si individua una villetta singola. In merito all'appartamento oggetto di stima, come premesso è ubicato al piano terra dell'immobile, a ridosso delle pareti perimetrali sud-est e sud-ovest. In direzione nord-est confina con un appartamento distinto al Catasto fabbricati al sub. 24, in direzione nord-ovest con un appartamento distinto al Sub. 26 in direzione sud-est e sud-ovest con marciapiede, scale e corti, tutti beni identificati al catasto fabbricati come beni comuni non censibili (sub.1-3-4-5)

## CONSISTENZA

### BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - FRAZIONE OSTERIA DI COLLEPONI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,40 mq	84,00 mq	1,00	84,00 mq	2,70 m	Terra
Corte esclusiva	60,90 mq	60,90 mq	0,10	6,09 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>90,09 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>90,09 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - FRAZIONE OSTERIA DI COLLEPONI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	660	25		A2	3	4.5	90	278,89	T	



### Corrispondenza catastale

L'immobile, allo stato dei luoghi, risulta corrispondente a quanto riportato nella planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Genga.



---

### PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma del c.p.c., in particolare sulla base di quanto riportato nella relazione notarile a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona, il bene in oggetto risulta di piena ed esclusiva proprietà della Società \*\*\*\*\* s.r.l..

Al momento, come è stato possibile verificare durante un sopralluogo sul posto, ma anche sulla base di quanto dichiarato dal Legale Avv. Daniele Allegrezza, procuratore del Sig. \*\*\*\*\* , socio di capitale insieme al Sig. \*\*\*\*\* della suddetta società, l'immobile non essendo stato venduto, ne dato in locazione risulta vuoto ed inutilizzato, per di più non sono state portate a termine le opere di finitura, tanto da poter essere ritenuto al "grezzo".

---

### STATO CONSERVATIVO

---

Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima risulta di recente edificazione, infatti come si evince dalla documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Genga, il Permesso di Costruire originario è dell'anno 2004, a cui sono susseguite due varianti urbanistiche, pertanto le caratteristiche costruttive sono piuttosto contemporanee con i tempi.

Il bene in esame, come premesso è un appartamento sito al piano terra con accesso dalla corte esclusiva che si trova ad una quota di circa 1,00 dal piano strada. Al momento l'appartamento risulta "allo stato grezzo" vale a dire che, sulla base di quanto si è potuto rilevare durante il sopralluogo, è privo di pavimenti, battiscopa, rivestimenti, tinteggiatura delle pareti, porte, termosifoni, sanitari e caldaia. Sono invece presenti gli infissi che sono in legno con vetro camere e muniti di serrande avvolgibili e il portone d'ingresso è del tipo blindato rivestito con un pannello in legno. Gli impianti tecnologici (elettrico e termoidrico) non sono completi, pertanto si può ritenere lo stato conservativo insufficiente.

---

### PARTI COMUNI

---

Come risulta dall'elaborato planimetrico reperito presso l'Agenzia del Territorio-Catasto Fabbricati del Comune di Genga, il complesso edilizio è caratterizzato dalla presenza di beni comuni non censibili distinti con precisi mappali e subalterni. In particolare, per il bene oggetto di stima, i beni comuni non censibili sono i seguenti: la corte esterna e il marciapiede lato sud-ovest distinti ai Sub. 1-3, il marciapiede e la corte esterna lato sud-est distinti ai Sub.4-5.



---

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il complesso edilizio in cui è inserito l'appartamento oggetto di stima, è una struttura in cemento armato, che si sviluppa su tre livelli fuori terra, in particolare piano terra, piano primo e piano sottotetto, dove si individuano n.15 unità immobiliari destinate a civile abitazione e un livello interrato destinato a garage condominiale. Come si è premesso, la struttura portante dell'edificio risulta essere a telai in cemento armato che si sviluppano lungo due direzioni una ortogonale all'altra, i solai sono in



latero-cemento tranne quello di copertura, che è stato realizzato in legno con travi lamellari sormontate da tavolato, caratterizzato da falde inclinate e rivestito con manto in tegole. Le pareti perimetrali esterne risultano in parte rivestite a mattoncini faccia vista e in parte intonacate e tinteggiate e si rileva la presenza di balconi sia al piano primo che al piano di sottotetto.

Ciascun appartamento situato al piano terra è dotato di una piccola corte esclusiva, a quota strada, dalla quale si accede all'unità immobiliare, mentre per raggiungere le abitazioni al piano primo sono presenti della scale esterne, nello specifico si individuano tre scale lungo i prospetti lunghi e una scala lungo il prospetto corto in direzione sud-est.

Il piano interrato è destinato ad autorimessa e al suo interno si contano n.15 box-garage tutti indipendenti l'uno dall'altro che si raggiungono percorrendo una rampa carrabile condominiale che converge su un corridoio interno che ha la funzione di via di transito e di manovra per le autovetture. L'unità immobiliare in questione, misura circa 70,00mq, è caratterizzata da un'altezza interna di 2,70ml e si compone di un soggiorno-cucina, una camera da letto con annesso un bagno, un ulteriore servizio igienico, una camera singola e un locale destinato a ripostiglio. Come si è già premesso al paragrafo relativo allo stato di conservazione del bene, risulta allo stato grezzo, infatti è privo di pavimenti, battiscopa, rivestimenti e tinteggiatura delle pareti, termosifoni, sanitari e caldaia. Gli impianti tecnologici sono già stati realizzati ma devono essere completati, in particolare per l'impianto elettrico dovranno essere installati i frutti e le placche, per quello termo-idrico si dovranno finire di installare tutti i sanitari, compresi i termosifoni e la caldaia. Si rileva che è presente la predisposizione dell'impianto di aria condizionata. Gli infissi sono in legno con vetro camera e sono dotati di serrande avvolgibili, il portone di ingresso è del tipo blindato. L'unità immobiliare è corredata di due piccole corti esclusive, una pavimentata e l'altra destinata a verde privato.

---

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile in questione, un appartamento destinato a civile abitazione, come si evince dagli atti è di proprietà della Società \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* s.r.l. che dalla Visura della Camera di Commercio Agricoltura e Artigianato della Provincia di Ancona risulta essere una società immobiliare che si occupa di compra-vendita di immobile. Visto che il bene è rimasto invenduto e non essendo in essere nessun contratto di locazione, come dichiarato dal legale della Società, il bene può definirsi libero.

---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

A seguito di un accesso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Genga e dalla consultazione del Piano Regolatore Generale (PRG), "variante dell'anno 2015", risulta che l'immobile oggetto di stima ricade nella zona B ossia all'interno delle "Zone territoriali omogenee" ovvero zone urbanizzate di recente edificazione. In particolare, il bene rientra nella sottozona B1 ossia zone di completamento per le quali vige l'art.24 delle Norme tecniche di attuazione.

Per la zona in questione, l'articolo non prevede prescrizioni particolari ma si limita ad indicare le tipologie di intervento consentite, le destinazioni d'uso ammesse, quindi le grandezze, gli indici e i parametri urbanistici da rispettare, quali indice di fabbricabilità fondiaria, distanze dai confini, distanze degli edifici tra pareti finestrate, altezze e numero massimo di piani realizzabili e indice di copertura.

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



Il complesso edilizio in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato con Permesso di Costruire N.2004/8 del 08.06.2004 rilasciato dal Comune di Genga alla Ditta \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\*  
avente per oggetto la realizzazione di un edificio di civile abitazione. A seguire è stato rilasciato un secondo Permesso di Costruire N.2005/27 del 13.10.2005 in variante a quanto precedentemente autorizzato che prevede le seguenti modifiche:

-aumento della SUL (superficie utile lorda) al piano sottotetto, a seguito dell'acquisizione da parte del committente di una porzione di terreno adiacente all'area di parcheggio pubblico;  
-conseguente modifica dell'andamento delle falde della copertura;  
-frazionamento di un'unità immobiliare con la creazione di due distinti appartamenti;  
-modifiche della scala di accesso alle suddette unità immobiliari e dei balconi ad esse collegate;  
-realizzazione di un box auto in più al piano garage;  
-incremento del numero di bocche di lupo al piano interrato e delle loro dimensioni;  
-aumento dello sbalzo del cornicione, per evitare la realizzazione delle pensiline previste in prima fase sopra alcune aperture.

Successivamente è stata depositata una DIA (Dichiarazione d'inizio attività) Prot.8188 del 22.12.2006 che risulta essere una variante in corso d'opera con la quale si attuano alcune modifiche distributive interne e lievi variazioni delle bucaure.

Si è rilevato inoltre che sono state depositate altre n.3 DIA per la modifica di opere interne (prot.3364 del 27 Mag.2009 - Prot.2450 del 23 Apr. 2010 - Prot.7131 del 21 Dic.2010) che coinvolgono esclusivamente alcune unità immobiliari (Sub. 24-15 la prima, Sub. 28-10 la seconda e Sub. 26-21 l'ultima) e non l'intero complesso edilizio.

Per quanto concerne l'Agibilità, dal momento che alcune unità immobiliari sono rimaste invendute e pertanto non sono state completate, sono state rilasciate solo delle Agibilità parziali per le unità terminate, già distinte al catasto fabbricati del Comune di Genga, che vengono di seguito elencate:

-Agibilità parziale Prot. 3156 del 15 Mag. 2007 per le unità immobiliari identificate ai subalterni: 22-23-27-31-32-8-14-16-18-19

-Agibilità parziale Prot. 6619 del 23 Ott. 2007 per le unità immobiliari identificate ai subalterni: 13-30

-Agibilità parziale Prot. 253 del 15 Gen.2010 per le unità immobiliari identificate ai subalterni: 24-15.

L'immobile oggetto di stima, distinto al catasto fabbricati del Comune di Genga al Sub.25 non ricade nell'elenco sopra riportato, pertanto non è caratterizzato dalla certificazione di agibilità.

### ***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.

A seguito di un sopralluogo eseguito in data 7 settembre 2017 presso l'immobile oggetto di stima e avendo reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genga la documentazione urbanistica facente parte del progetto architettonico dell'immobile, autorizzato con i permessi già menzionati, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato non si rilevano difformità relativamente la distribuzione interna. Per quanto concerne gli impianti tecnologici (elettrico e termo-idrico), risultano installati ma non completati, pertanto non sono dotati dei necessari certificati di conformità e dunque non è stata richiesta, né rilasciata l'agibilità.



## BENE N° 7

---

### DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà della Società \*\*\*\*\* s.r.l. risulta essere un appartamento sito al piano primo con annessi due locali al piano sottotetto, di un complesso edilizio a destinazione residenziale, ubicato nel Comune di Genga in Frazione Osteria di Colleponi, zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune ma ampiamente urbanizzata.

Il comune di Genga è situato nella zona preappenninica delle Marche, il territorio, uno dei più vasti della regione, è caratterizzato da un suolo quasi tutto di tipo collinare, con la sola eccezione dei tratti pianeggianti che delimitano il fiume Sentino, che scorre parallelo alla strada comunale Frasassi e che attraversa il paese in tutto il suo spazio. Le linee di confine sono costituite dai comuni di Arcevia, Serra San Quirico, Fabriano e Sassoferrato.

Dista circa 70km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria. In ogni caso al di là della posizione geografica, Genga risulta piuttosto nota per la presenza delle famose Grotte di Frasassi che la rendono una meta turistica molto conosciuta e il complesso termale di San Vittore.

Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è di recente edificazione, si compone di n.15 garage e n.15 unità immobiliari tutte destinate a civile abitazione ed è inserito all'interno di una lottizzazione residenziale dove sono presenti sia aree destinate a verde che aree destinate a parcheggio pubblico.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si rileva infatti la presenza in atti della "Certificazione Notarile" ai sensi dell'art.1 Legge N.302 del 5 agosto 1989 a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona dove si dichiara che il bene oggetto della presente stima è in piena ed esclusiva proprietà della Società "\*\*\*\*\* s.r.l."

### TITOLARITÀ

---

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

- 

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

- 



Da quanto si evince dalla visura della "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Ancona" (CCIAA), depositata in atti, la Società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* s.r.l. con sede legale ne e avente come Amministratore Unico risulta composta da n.3 soci ovvero il Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* che detiene il 50% delle quote, il Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* proprietario del 48% delle quote e infine avente il solo 2%.



## CONFINI

Come si è premesso l'unità immobiliare in questione è all'interno di un complesso edilizio che a nord-est e sud-est confina con una strada di lottizzazione, a sud-ovest si rileva un altro complesso edilizio a sua volta prospiciente la Strada Provinciale 22 e a nord-ovest si individua una villetta singola. In merito all'appartamento oggetto di stima, come premesso è ubicato al piano primo dell'immobile, in corrispondenza dello spigolo del fabbricato formato dalle pareti perimetrali nord-est e nord-ovest. In direzione sud-est confina con un appartamento distinto al Catasto fabbricati al sub. 30, in direzione sud-ovest con un appartamento distinto al Sub., 36 al di sotto dello stesso è ubicata l'unità immobiliare distinta al sub.22

## CONSISTENZA

### BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - FRAZIONE OSTERIA DI COLLEPONI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,80 mq	71,30 mq	1,00	71,30 mq	2,70 m	Primo
Soffitta	35,50 mq	47,90 mq	0,50	23,95 mq	2,28 m	Sottotetto
Balconi	17,40 mq	17,40 mq	0,20	3,48 mq	0,00 m	Primo
Terrazza	36,50 mq	36,50 mq	0,25	9,13 mq	0,00 m	Sottotetto
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>107,86 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>107,86 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il piano di sottotetto è caratterizzato da un solaio di copertura realizzato con travi in legno lamellare e tavolato a vista, del tipo a falde inclinate, internamente l'altezza media risulta inferiore a 2,70ml, altezza limite consentita dalle norme igienico sanitarie per destinare i locali a civile abitazione, pertanto tale sottotetto non può essere ritenuto "abitabile" ma soltanto una pertinenza dell'unità immobiliare. In ogni caso, visto che l'intero piano è dotato di finiture quali pavimento in parquet, infissi in legno con vetro camera, rivestimenti e impianti, anche se quest'ultimi sono ancora da completare e dal momento che l'altezza minima non scende mai sotto il metro e mezzo, per la determinazione della superficie commerciale, si ritiene equo considerarlo al 50% del suo sviluppo.



---

## DATI CATASTALI

---

### BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - FRAZIONE OSTERIA DI COLLEPONI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	660	29		A2	3	5	103	309,87	1°	



L'immobile, allo stato dei luoghi, risulta corrispondente a quanto riportato nella planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Genga ad eccezione della destinazione d'uso di uno dei vani del sottotetto dove si rileva la presenza di un servizio igienico al posto di un ripostiglio.

---

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma del c.p.c., in particolare sulla base di quanto riportato nella relazione notarile a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona, il bene in oggetto risulta di piena ed esclusiva proprietà della Società \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* s.r.l..

Al momento, come è stato possibile verificare durante un sopralluogo sul posto, ma anche sulla base di quanto dichiarato dal Legale Avv. Daniele Allegrezza, procuratore del Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*, socio di capitale insieme al Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\* della suddetta società, l'immobile non essendo stato ne venduto, ne dato in locazione risulta vuoto ed inutilizzato, per di più non risultano completate alcune opere di finitura.

---

## STATO CONSERVATIVO

---

Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima risulta di recente edificazione, infatti come si evince dalla documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Genga, il Permesso di Costruire originario è dell'anno 2004, a cui sono susseguite due varianti urbanistiche, pertanto le caratteristiche costruttive sono piuttosto contemporanee con i tempi.

Il bene in esame, come premesso è un appartamento sito al piano primo con accesso da una scala esterna autonoma e risulta corredato di locali pertinenziali al piano sottotetto, direttamente collegati all'abitazione mediante una scala interna in acciaio, caratterizzata da gradini in legno. Al momento l'appartamento non risulta terminato, infatti sulla base di quanto si è potuto rilevare durante il sopralluogo, è privo delle porte interne, della caldaia e gli impianti tecnologici (elettrico, termo-idrico) non sono completati, pertanto lo stato conservativo non è sufficiente



---

## PARTI COMUNI

---

Come risulta dall'elaborato planimetrico reperito presso l'Agenzia del Territorio-Catasto Fabbricati del Comune di Genga, il complesso edilizio è caratterizzato dalla presenza di beni comuni non censibili distinti con precisi mappali e subalterni. In particolare, per il bene oggetto di stima, i beni comuni non censibili sono i seguenti: la corte esterna e il marciapiede lato sud-ovest distinti ai Sub. 1-3 e la corte esterna lato sud-est distinta al Sub.4.

---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il complesso edilizio in cui è inserito l'appartamento oggetto di stima, è una struttura in cemento armato, che si sviluppa su tre livelli fuori terra, in particolare piano terra, piano primo e piano sottotetto, dove si individuano n.15 unità immobiliari destinate a civile abitazione e un livello interrato destinato a garage condominiale. Come si è premesso, la struttura portante dell'edificio risulta essere a telai in cemento armato che si sviluppano lungo due direzioni una ortogonale all'altra, i solai sono in latero-cemento tranne quello di copertura, che è stato realizzato in legno con travi lamellari sormontate da tavolato, caratterizzato da falde inclinate e rivestito con manto in tegole. Le pareti perimetrali esterne risultano in parte rivestite a mattoncini faccia vista e in parte intonacate e tinteggiate e si rileva la presenza di balconi sia al piano primo che al piano di sottotetto.

Ciascun appartamento situato al piano terra è dotato di una piccola corte esclusiva, a quota strada, dalla quale si accede all'unità immobiliare, mentre per raggiungere le abitazioni al piano primo sono presenti della scale esterne, nello specifico si individuano tre scale lungo i prospetti lunghi e una scala lungo il prospetto corto in direzione sud-est.

Il piano interrato è destinato ad autorimessa e al suo interno si contano n.15 box-garage tutti indipendenti l'uno dall'altro che si raggiungono percorrendo una rampa carrabile condominiale che converge su un corridoio interno che ha la funzione di via di transito e di manovra per le autovetture. L'unità immobiliare in questione, si sviluppa in parte al piano primo, dove si individua l'abitazione e in parte al piano di sottotetto, direttamente collegato con una scala interna del tipo in legno e acciaio, dove si rilevano dei locali accessori. Il piano primo misura circa 70mq (S.lorda) ed ha un'altezza interna di 2,70ml mentre il piano di sottotetto, che copre una superficie lorda di circa 48,00mq è caratterizzato da un'altezza media di 2,28ml in quanto il solaio di copertura il legno a vista, risulta a falde inclinate. L'abitazione al piano primo si compone di un soggiorno-cucina, due camere da letto due servizi igienici, di cui uno molto piccolo e due balconi. Al piano di sottotetto è presente un servizio igienico, con altezza inferiore ai 2,40 (minimo di legge consentito) e munito di finestra velux a tetto e un ampio vano caratterizzato da due porte finestre che conducono una terrazza. Come si è già premesso al paragrafo che descrive lo stato di conservazione del bene, l'appartamento non risulta terminato, è infatti privo di porte e caldaia. Gli impianti tecnologici sono già stati realizzati ma devono essere completati, in particolare per l'impianto elettrico dovranno essere installati i frutti e le placche, per quello termo-idrico si dovrà installare la caldaia e tutti i necessari collegamenti; si rileva che è presente la predisposizione dell'impianto di aria condizionata. Per quanto concerne il resto delle finiture, le pareti sono tinteggiate, gli infissi sono in legno con vetro camera e serrande avvolgibili in pvc, il portone di ingresso è del tipo blindato e i pavimenti al piano primo sono in materiale ceramico mentre al piano sottotetto in legno, tipo parquet. Il solaio di sottotetto è anch'esso in legno costituito da travi in lamellare e tavolato della stessa colorazione.

I balconi e il terrazzo sono caratterizzati da pavimentazione in materiale ceramico da esterno, per quanto riguarda i parapetti, nei balconi sono in acciaio zincato e tinteggiati, nel terrazzo sono invece in muratura sormontati da una copertina in cotto.



---

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile in questione, un appartamento destinato a civile abitazione, come si evince dagli atti è di proprietà della Società \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* s.r.l. che dalla Visura della Camera di Commercio Agricoltura e Artigianato della Provincia di Ancona risulta essere una società immobiliare che si occupa di compra-vendita di immobile. Visto che il bene è rimasto invenduto e non essendo in essere nessun contratto di locazione, come anche dichiarato dal legale della Società, il bene può definirsi libero.

---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

A seguito di un accesso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Genga e dalla consultazione del Piano Regolatore Generale (PRG), "variante dell'anno 2015", risulta che l'immobile oggetto di stima ricade nella zona B ossia all'interno delle "Zone territoriali omogenee" ovvero zone urbanizzate di recente edificazione. In particolare, il bene rientra nella sottozona B1 ossia zone di completamento per le quali vige l'art.24 delle Norme tecniche di attuazione.

Per la zona in questione, l'articolo non prevede prescrizioni particolari ma si limita ad indicare le tipologie di intervento consentite, le destinazioni d'uso ammesse, quindi le grandezze, gli indici e i parametri urbanistici da rispettare, quali indice di fabbricabilità fondiaria, distanze dai confini, distanze degli edifici tra pareti finestrate, altezze e numero massimo di piani realizzabili e indice di copertura.

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il complesso edilizio in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato con Permesso di Costruire N.2004/8 del 08.06.2004 rilasciato dal Comune di Genga alla Ditta \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* avente per oggetto la realizzazione di un edificio di civile abitazione. A seguire è stato rilasciato un secondo Permesso di Costruire N.2005/27 del 13.10.2005 in variante a quanto precedentemente autorizzato che prevede le seguenti modifiche:

- aumento della SUL (superficie utile lorda) al piano sottotetto, a seguito dell'acquisizione da parte del committente di una porzione di terreno adiacente all'area di parcheggio pubblico;
- conseguente modifica dell'andamento delle falde della copertura;
- frazionamento di un'unità immobiliare con la creazione di due distinti appartamenti;
- modifiche della scala di accesso alle suddette unità immobiliari e dei balconi ad esse collegate;
- realizzazione di un box auto in più al piano garage;
- incremento del numero di bocche di lupo al piano interrato e delle loro dimensioni;
- aumento dello sbalzo del cornicione, per evitare la realizzazione delle pensiline previste in prima fase sopra alcune aperture.

Successivamente è stata depositata una DIA (Dichiarazione d'inizio attività) Prot.8188 del 22.12.2006 che risulta essere una variante in corso d'opera con la quale si attuano alcune modifiche distributive interne e lievi variazioni delle bucatore.

Si è rilevato inoltre che sono state depositate altre n.3 DIA per la modifica di opere interne (prot.3364 del 27 Mag.2009 - Prot.2450 del 23 Apr. 2010 - Prot.7131 del 21 Dic.2010) che coinvolgono esclusivamente alcune unità immobiliari (Sub. 24-15 la prima, Sub. 28-10 la seconda e Sub. 26-21 l'ultima) e non l'intero complesso edilizio.

Per quanto concerne l'Agibilità, dal momento che alcune unità immobiliari sono rimaste invendute e pertanto non sono state completate, sono state rilasciate solo delle Agibilità parziali per le unità



terminate, già distinte al catasto fabbricati del Comune di Genga, che vengono di seguito elencate:

-Agibilità parziale Prot. 3156 del 15 Mag. 2007 per le unità immobiliari identificate ai subalterni: 22-23-27-31-32-8-14-16-18-19

-Agibilità parziale Prot. 6619 del 23 Ott. 2007 per le unità immobiliari identificate ai subalterni: 13-30

-Agibilità parziale Prot. 253 del 15 Gen.2010 per le unità immobiliari identificate ai subalterni: 24-15.

L'immobile oggetto di stima, distinto al catasto fabbricati del Comune di Genga al Sub.29 non ricade nell'elenco sopra riportato, pertanto non è caratterizzato dalla certificazione di agibilità.

### **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.

A seguito di un sopralluogo eseguito in data 7 settembre 2017 presso l'immobile oggetto di stima e avendo reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genga la documentazione urbanistica facente parte del progetto architettonico dell'immobile, autorizzato con i permessi già menzionati, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato non si rilevano difformità nella distribuzione interna. Ma si precisa che, al piano di sottotetto, nel vano destinato a lavanderia, nonché ripostiglio è stato realizzato un servizio igienico che però non è dotato di altezza utile interna conforme alle norme igienico-sanitarie, in quanto inferiore a 2,40m. Per quanto concerne gli impianti risultano installati ma non completati, pertanto non sono stati prodotti i necessari certificati di conformità e dunque non è stata richiesta, né rilasciata l'agibilità.



## BENE N° 8

---

### DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà della Società \*\*\*\*\* s.r.l. risulta essere un appartamento sito al piano primo con annessi tre locali al piano sottotetto, di un complesso edilizio a destinazione residenziale, ubicato nel Comune di Genga in Frazione Osteria di Colleponi, zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune ma ampiamente urbanizzata.

Il comune di Genga è situato nella zona preappenninica delle Marche, il territorio, uno dei più vasti della regione, è caratterizzato da un suolo quasi tutto di tipo collinare, con la sola eccezione dei tratti pianeggianti che delimitano il fiume Sentino, che scorre parallelo alla strada comunale Frasassi e che attraversa il paese in tutto il suo spazio. Le linee di confine sono costituite dai comuni di Arcevia, Serra San Quirico, Fabriano e Sassoferrato.

Dista circa 70km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria. In ogni caso al di là della posizione geografica, Genga risulta piuttosto nota per la presenza delle famose Grotte di Frasassi che la rendono una meta turistica molto conosciuta e il complesso termale di San Vittore.

Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è di recente edificazione, si compone di n.15 garage e n.15 unità immobiliari tutte destinate a civile abitazione ed è inserito all'interno di una lottizzazione residenziale dove sono presenti sia aree destinate a verde che aree destinate a parcheggio pubblico.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si rileva infatti la presenza in atti della "Certificazione Notarile" ai sensi dell'art.1 Legge N.302 del 5 agosto 1989 a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona dove si dichiara che il bene oggetto della presente stima è in piena ed esclusiva proprietà della Società \*\*\*\*\*

### TITOLARITÀ

---

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

- 

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

- 

Da quanto si evince dalla visura della "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Ancona" (CCIAA), depositata in atti, la Società \*\*\*\*\* s.r.l. con sede legale ne

e avente come Amministratore Unico

risulta composta da n.3 soci ovvero il Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* che detiene il 50% delle quote, il Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* proprietario del 48% delle quote e infine avente il solo 2%.



## CONFINI

Come si è premesso l'unità immobiliare in questione è all'interno di un complesso edilizio che a nord-est e sud-est confina con una strada di lottizzazione, a sud-ovest si rileva un altro complesso edilizio a sua volta prospiciente la Strada Provinciale 22 e a nord-ovest si individua una villetta singola.

In merito all'appartamento oggetto di stima, come premesso è ubicato nella porzione centrale del piano primo dell'immobile, in corrispondenza della parete perimetrale sud-ovest. In direzione sud-est confina con un appartamento distinto al Catasto fabbricati al sub. 33, in direzione nord-est con un appartamento distinto al Sub.30 in direzione nord-ovest con un appartamento distinto al sub.35 e al di sotto dello stesso è ubicata l'unità immobiliare distinta al sub.27

## CONSISTENZA

### BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - FRAZIONE OSTERIA DI COLLEPONI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	27,50 mq	31,40 mq	1,00	31,40 mq	2,70 m	Primo
Soffitta	26,90 mq	40,30 mq	0,50	20,15 mq	2,30 m	Sottotetto
Balconi	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	Primo
Terrazza	21,70 mq	21,70 mq	0,25	5,43 mq	0,00 m	Sottotetto
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>59,48 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>59,48 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il piano di sottotetto è caratterizzato da un solaio di copertura in legno lamellare a falde inclinate a vista, con un'altezza media interna inferiore a 2,70m, altezza limite consentita dalle norme igienico sanitarie per destinare i locali a civile abitazione, pertanto tale sottotetto non può essere ritenuto "abitabile" ma soltanto una pertinenza dell'unità immobiliare. In ogni caso, visto che l'intero piano è dotato di finiture quali pavimento in parquet, infissi in legno con vetro camera, rivestimenti e impianti, anche se quest'ultimi sono ancora da completare e dal momento che l'altezza minima non scende mai sotto il metro e mezzo, si ritiene equo considerarlo, per la determinazione della superficie commerciale, al 50% del suo sviluppo.



---

## DATI CATASTALI

---

### BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - FRAZIONE OSTERIA DI COLLEPONI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	660	34		A2	3	3	48	185,92	1°	

  
**Corrispondenza catastale**

L'immobile, allo stato dei luoghi, risulta corrispondente e conforme a quanto riportato nella planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Genga ad eccezione della destinazione d'uso del vano più piccolo ubicato nel sottotetto, dove si rileva che è stato realizzato un servizio igienico al posto di un ripostiglio.

---

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma del c.p.c., in particolare sulla base di quanto riportato nella relazione notarile a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona, il bene in oggetto risulta di piena ed esclusiva proprietà della Società \*\*\*\*\* s.r.l..

Al momento, come è stato possibile verificare durante un sopralluogo sul posto, ma anche sulla base di quanto dichiarato dal Legale Avv. Daniele Allegrezza, procuratore del Sig. \*\*\*\*\* , socio di capitale insieme al Sig. \*\*\*\*\* della suddetta società, l'immobile non essendo stato ne venduto, ne dato in locazione risulta vuoto ed inutilizzato, per di più non risultano completate alcune opere di finitura.

---

## STATO CONSERVATIVO

---

Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima risulta di recente edificazione, infatti come si evince dalla documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Genga, il Permesso di Costruire originario è dell'anno 2004, a cui sono susseguite due varianti urbanistiche, pertanto le caratteristiche costruttive sono piuttosto contemporanee con i tempi.

Il bene in esame, come premesso è un appartamento sito al piano primo con accesso da una scala esterna che garantisce l'accesso anche all'appartamento adiacente, ed è caratterizzato dalla presenza di locali di pertinenza al piano sottotetto, collegati internamente. Al momento l'appartamento non risulta terminato, infatti sulla base di quanto si è potuto rilevare durante il sopralluogo, è privo delle porte interne, della caldaia e gli impianti tecnologici (elettrico, termo-idrico) non sono completati, pertanto lo stato conservativo non è sufficiente.





---

## PARTI COMUNI

---

Come risulta dall'elaborato planimetrico reperito presso l'Agenzia del Territorio-Catasto Fabbricati del Comune di Genga, il complesso edilizio è caratterizzato dalla presenza di beni comuni non censibili distinti con precisi mappali e subalterni. In particolare, per il bene oggetto di stima, i beni comuni non censibili sono i seguenti: la corte esterna e il marciapiede lato sud-ovest distinti ai Sub. 1-3, la corte esterna lato sud-est distinta al Sub.4 e la scala esterna distinta al sub.6 che conduce sia all'unità immobiliare in questione che all'unità censita al sub.35 pertanto comune ad entrambe le unità.

---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il complesso edilizio in cui è inserito l'appartamento oggetto di stima, è una struttura in cemento armato, che si sviluppa su tre livelli fuori terra, in particolare piano terra, piano primo e piano sottotetto, dove si individuano n.15 unità immobiliari destinate a civile abitazione e un livello interrato destinato a garage condominiale. Come si è premesso, la struttura portante dell'edificio risulta essere a telai in cemento armato che si sviluppano lungo due direzioni una ortogonale all'altra, i solai sono in latero-cemento tranne quello di copertura, che è stato realizzato in legno con travi lamellari sormontate da tavolato, caratterizzato da falde inclinate e rivestito con manto in tegole. Le pareti perimetrali esterne risultano in parte rivestite a mattoncini faccia vista e in parte intonacate e tinteggiate e si rileva la presenza di balconi sia al piano primo che al piano di sottotetto.

Ciascun appartamento situato al piano terra è dotato di una piccola corte esclusiva, a quota strada, dalla quale si accede all'unità immobiliare, mentre per raggiungere le abitazioni al piano primo sono presenti della scale esterne, nello specifico si individuano tre scale lungo i prospetti lunghi e una scala lungo il prospetto corto in direzione sud-est.

Il piano interrato è destinato ad autorimessa e al suo interno si contano n.15 box-garage tutti indipendenti l'uno dall'altro che si raggiungono percorrendo una rampa carrabile condominiale che converge su un corridoio interno che ha la funzione di via di transito e di manovra per le autovetture. L'unità immobiliare in questione, si sviluppa in parte al piano primo, dove si individua l'abitazione e in parte al piano di sottotetto, direttamente collegato con una scala interna in acciaio e rivestita con gradini in legno, dove si rilevano dei locali accessori. Il piano primo misura circa 31mq (S.lorda) ed ha un'altezza interna di 2,70ml mentre il piano di sottotetto, che copre una superficie lorda di circa 40,00mq è caratterizzato da un'altezza media di 2,30ml in quanto il solaio di copertura il legno a vista, risulta a falde inclinate. L'abitazione al piano primo si compone di un soggiorno-cucina, un servizio igienico e un ripostiglio. Al piano di sottotetto, sono presenti due vani destinati a soffitta, un locale lavanderia-servizio igienico tutti dotati di finestra del tipo velux a tetto e una terrazza.

Come si è già premesso al paragrafo che descrive lo stato di conservazione del bene, l'appartamento non risulta terminato, è infatti privo di porte e caldaia. Gli impianti tecnologici sono già stati realizzati ma devono essere completati, in particolare per l'impianto elettrico dovranno essere installati i frutti e le placche, per quello termo-idrico si dovrà installare la caldaia e tutti i necessari collegamenti; si rileva che è presente la predisposizione dell'impianto di aria condizionata. Per quanto concerne il resto delle finiture, le pareti sono tinteggiate, gli infissi sono in legno con vetro camera e serrande avvolgibili, il portone d'ingresso è del tipo blindato, i pavimenti al piano primo sono in materiale ceramico mentre al piano sottotetto in legno, tipo parquet. Il solaio di copertura del sottotetto è anch'esso in legno costituito da travi in lamellare e tavolato della stessa colorazione.

I balconi e il terrazzo sono caratterizzati da pavimentazione in materiale ceramico da esterno, per quanto riguarda i parapetti, nei balconi sono in acciaio zincato e tinteggiati, nel terrazzo sono invece in muratura sormontati da una copertina in cotto.



---

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile in questione, un appartamento destinato a civile abitazione, come si evince dagli atti è di proprietà della Società \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* s.r.l. che dalla Visura della Camera di Commercio Agricoltura e Artigianato della Provincia di Ancona risulta essere una società immobiliare che si occupa di compra-vendita di immobile. Visto che il bene è rimasto invenduto e non essendo in essere nessun contratto di locazione, come anche dichiarato dal legale della Società, il bene può definirsi libero.

---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

A seguito di un accesso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Genga e dalla consultazione del Piano Regolatore Generale (PRG), "variante dell'anno 2015", risulta che l'immobile oggetto di stima ricade nella zona B ossia all'interno delle "Zone territoriali omogenee" ovvero zone urbanizzate di recente edificazione. In particolare, il bene rientra nella sottozona B1 ossia zone di completamento per le quali vige l'art.24 delle Norme tecniche di attuazione.

Per la zona in questione, l'articolo non prevede prescrizioni particolari ma si limita ad indicare le tipologie di intervento consentite, le destinazioni d'uso ammesse, quindi le grandezze, gli indici e i parametri urbanistici da rispettare, quali indice di fabbricabilità fondiaria, distanze dai confini, distanze degli edifici tra pareti finestrate, altezze e numero massimo di piani realizzabili e indice di copertura.

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il complesso edilizio in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato con Permesso di Costruire N.2004/8 del 08.06.2004 rilasciato dal Comune di Genga alla Ditta \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* avente per oggetto la realizzazione di un edificio di civile abitazione. A seguire è stato rilasciato un secondo Permesso di Costruire N.2005/27 del 13.10.2005 in variante a quanto precedentemente autorizzato che prevede le seguenti modifiche:

- aumento della SUL (superficie utile lorda) al piano sottotetto, a seguito dell'acquisizione da parte del committente di una porzione di terreno adiacente all'area di parcheggio pubblico;
- conseguente modifica dell'andamento delle falde della copertura;
- frazionamento di un'unità immobiliare con la creazione di due distinti appartamenti;
- modifiche della scala di accesso alle suddette unità immobiliari e dei balconi ad esse collegate;
- realizzazione di un box auto in più al piano garage;
- incremento del numero di bocche di lupo al piano interrato e delle loro dimensioni;
- aumento dello sbalzo del cornicione, per evitare la realizzazione delle pensiline previste in prima fase sopra alcune aperture.

Successivamente è stata depositata una DIA (Dichiarazione d'inizio attività) Prot.8188 del 22.12.2006 che risulta essere una variante in corso d'opera con la quale si attuano alcune modifiche distributive interne e lievi variazioni delle bucaure.

Si è rilevato inoltre che sono state depositate altre n.3 DIA per la modifica di opere interne (prot.3364 del 27 Mag.2009 - Prot.2450 del 23 Apr. 2010 - Prot.7131 del 21 Dic.2010) che coinvolgono esclusivamente alcune unità immobiliari (Sub. 24-15 la prima, Sub. 28-10 la seconda e Sub. 26-21 l'ultima) e non l'intero complesso edilizio.

Per quanto concerne l'Agibilità, dal momento che alcune unità immobiliari sono rimaste invendute e



pertanto non sono state completate, sono state rilasciate solo delle Agibilità parziali per le unità terminate, già distinte al catasto fabbricati del Comune di Genga, che vengono di seguito elencate:

-Agibilità parziale Prot. 3156 del 15 Mag. 2007 per le unità immobiliari identificate ai subalterni: 22-23-27-31-32-8-14-16-18-19

-Agibilità parziale Prot. 6619 del 23 Ott. 2007 per le unità immobiliari identificate ai subalterni: 13-30

-Agibilità parziale Prot. 253 del 15 Gen.2010 per le unità immobiliari identificate ai subalterni: 24-15.

L'immobile oggetto di stima, distinto al catasto fabbricati del Comune di Genga al Sub.34 non ricade nell'elenco sopra riportato, pertanto non è caratterizzato dalla certificazione di agibilità.

### **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.

A seguito di un sopralluogo eseguito in data 7 settembre 2017 presso l'immobile oggetto di stima e avendo reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genga la documentazione urbanistica facente parte del progetto architettonico dell'immobile, autorizzato con i permessi già menzionati, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato non si rilevano difformità dal punto di vista della distribuzione interna ma si precisa che al piano di sottotetto il vano che è stato autorizzato come lavanderia risulta un vero e proprio servizio igienico che però, essendo caratterizzato da un'altezza interna inferiore ai 2,40 ml, non ha i requisiti igienico sanitari per essere definito tale. Per quanto concerne gli impianti risultano installati ma non completati pertanto non sono stati prodotti i necessari certificati di conformità e dunque non è stata richiesta, né rilasciata l'agibilità.



## BENE N° 9

---

### DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà della Società \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* s.r.l. risulta essere un appartamento sito al piano primo con annessi tre locali al piano sottotetto, in un complesso edilizio a destinazione residenziale, ubicato nel Comune di Genga in Frazione Osteria di Colleponi, zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune ma ampiamente urbanizzata.

Il comune di Genga è situato nella zona preappenninica delle Marche, il territorio, uno dei più vasti della regione, è caratterizzato da un suolo quasi tutto di tipo collinare, con la sola eccezione dei tratti pianeggianti che delimitano il fiume Sentino, che scorre parallelo alla strada comunale Frasassi e che attraversa il paese in tutto il suo spazio. Le linee di confine sono costituite dai comuni di Arcevia, Serra San Quirico, Fabriano e Sassoferrato.

Dista circa 70km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria. In ogni caso al di là della posizione geografica, Genga risulta piuttosto nota per la presenza delle famose Grotte di Frasassi che la rendono una meta turistica molto conosciuta e il complesso termale di San Vittore.

Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è di recente edificazione, si compone di n.15 garage e n.15 unità immobiliari tutte destinate a civile abitazione ed è inserito all'interno di una lottizzazione residenziale dove sono presenti sia aree destinate a verde che aree destinate a parcheggio pubblico.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si rileva infatti la presenza in atti della "Certificazione Notarile" ai sensi dell'art.1 Legge N.302 del 5 agosto 1989 a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona dove si dichiara che il bene oggetto della presente stima è in piena ed esclusiva proprietà della Società "\*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* s.r.l."

### TITOLARITÀ

---

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

- 

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

- 



Da quanto si evince dalla visura della "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Ancona" (CCIAA), depositata in atti, la Società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* s.r.l. con sede legale ne e avente come Amministratore Unico risulta composta da n.3 soci ovvero il Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* che detiene il 50% delle quote, il Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* proprietario del 48% delle quote e infine avente il solo 2%.



## CONFINI

Come si è premesso l'unità immobiliare in questione è all'interno di un complesso edilizio che a nord-est e sud-est confina con una strada di lottizzazione, a sud-ovest si rileva un altro complesso edilizio a sua volta prospiciente la Strada Provinciale 22 e a nord-ovest si individua una villetta singola. In merito all'appartamento oggetto di stima, come premesso è ubicato nella porzione centrale del piano primo dell'immobile, in corrispondenza della parete perimetrale sud-ovest. In direzione sud-est confina con un appartamento distinto al Catasto fabbricati al sub. 34, in direzione nord-est con un appartamento distinto al Sub.30 in direzione nord-ovest con un appartamento distinto al sub.36 e al di sotto dello stesso è ubicata l'unità immobiliare distinta al sub.27

## CONSISTENZA

### BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - FRAZIONE OSTERIA DI COLLEPONI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,80 mq	37,40 mq	1,00	37,40 mq	2,70 m	Primo
Soffitta	31,00 mq	45,50 mq	0,50	15,02 mq	2,30 m	Sottotetto
Balconi	11,50 mq	11,50 mq	0,25	2,88 mq	0,00 m	Primo
Terrazza	14,60 mq	14,60 mq	0,25	3,65 mq	0,00 m	Sottotetto
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>58,95 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>58,95 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il piano di sottotetto è caratterizzato da un solaio di copertura realizzato con travi in legno lamellare e tavolato a vista, del tipo a falde inclinate, internamente l'altezza media risulta inferiore a 2,70m, altezza limite consentita dalle norme igienico sanitarie per destinare i locali a civile abitazione, pertanto tale sottotetto non può essere ritenuto "abitabile" ma soltanto una pertinenza dell'unità immobiliare. In ogni caso, visto che l'intero piano è dotato di finiture quali pavimento in parquet, infissi in legno con vetro camera, rivestimenti e impianti, anche se quest'ultimi sono ancora da completare e dal momento che l'altezza minima non scende mai sotto il metro e mezzo, per la determinazione della superficie commerciale, si ritiene equo considerarlo al 50% del suo sviluppo.



---

## DATI CATASTALI

---

### BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - FRAZIONE OSTERIA DI COLLEPONI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	660	35		A2	3	3	56	185,92	1°	



L'immobile, allo stato dei luoghi, risulta corrispondente a quanto riportato nella planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Genga ad eccezione della destinazione d'uso del vano più piccolo presente nel sottotetto, dove si rileva che è stato realizzato un servizio igienico al posto di un ripostiglio.

---

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma del c.p.c., in particolare sulla base di quanto riportato nella relazione notarile a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona, il bene in oggetto risulta di piena ed esclusiva proprietà della Società \*\*\*\*\* s.r.l..

Al momento, come è stato possibile verificare durante un sopralluogo sul posto, ma anche sulla base di quanto dichiarato dal Legale Avv. Daniele Allegrezza, procuratore del Sig. \*\*\*\*\* , socio di capitale insieme al Sig. \*\*\*\*\* della suddetta società, l'immobile non essendo stato ne venduto, ne dato in locazione risulta vuoto ed inutilizzato, per di più non risultano completate alcune opere di finitura.

---

## STATO CONSERVATIVO

---

Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima risulta di recente edificazione, infatti come si evince dalla documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Genga, il Permesso di Costruire originario è dell'anno 2004, a cui sono susseguite due varianti urbanistiche, pertanto le caratteristiche costruttive sono piuttosto contemporanee con i tempi.

Il bene in esame, come premesso è un appartamento sito al piano primo ad accesso da una scala esterna comune anche all'appartamento adiacente, ed è caratterizzato dalla presenza di locali di pertinenza al piano sottotetto, direttamente collegati all'abitazione mediante una scala interna in acciaio e rivestita con gradini in legno. Al momento l'appartamento non risulta terminato, infatti sulla base di quanto si è potuto rilevare durante il sopralluogo, è privo delle porte interne, della caldaia e gli impianti tecnologici (elettrico, termo-idrico) non sono completati, pertanto lo stato conservativo non è sufficiente.



---

## PARTI COMUNI

---

Come risulta dall'elaborato planimetrico reperito presso l'Agenzia del Territorio-Catasto Fabbricati del Comune di Genga, il complesso edilizio è caratterizzato dalla presenza di beni comuni non censibili distinti con precisi mappali e subalterni. In particolare, per il bene oggetto di stima, i beni comuni non censibili sono i seguenti: la corte esterna e il marciapiede lato sud-ovest distinti ai Sub. 1-3, la corte esterna lato sud-est distinta al Sub.4 e la scala esterna distinta al sub.6 che conduce sia all'unità immobiliare in questione che all'unità censita al sub.34 pertanto comune ad entrambe le unità.

---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il complesso edilizio in cui è inserito l'appartamento oggetto di stima, è una struttura in cemento armato, che si sviluppa su tre livelli fuori terra, in particolare piano terra, piano primo e piano sottotetto, dove si individuano n.15 unità immobiliari destinate a civile abitazione e un livello interrato destinato a garage condominiale. Come si è premesso, la struttura portante dell'edificio risulta essere a telai in cemento armato che si sviluppano lungo due direzioni una ortogonale all'altra, i solai sono in latero-cemento tranne quello di copertura, che è stato realizzato in legno con travi lamellari sormontate da tavolato, caratterizzato da falde inclinate e rivestito con manto in tegole. Le pareti perimetrali esterne risultano in parte rivestite a mattoncini faccia vista e in parte intonacate e tinteggiate e si rileva la presenza di balconi sia al piano primo che al piano di sottotetto.

Ciascun appartamento situato al piano terra è dotato di una piccola corte esclusiva, a quota strada, dalla quale si accede all'unità immobiliare, mentre per raggiungere le abitazioni al piano primo sono presenti della scale esterne, nello specifico si individuano tre scale lungo i prospetti lunghi e una scala lungo il prospetto corto in direzione sud-est.

Il piano interrato è destinato ad autorimessa e al suo interno si contano n.15 box-garage tutti indipendenti l'uno dall'altro che si raggiungono percorrendo una rampa carrabile condominiale che converge su un corridoio interno che ha la funzione di via di transito e di manovra per le autovetture. L'unità immobiliare in questione, si sviluppa in parte al piano primo, dove si individua l'abitazione e in parte al piano di sottotetto, direttamente collegato con una scala interna in acciaio e rivestita con gradini in legno, dove si rilevano dei locali accessori. Il piano primo misura circa 37mq (S.lorda) ed ha un'altezza interna di 2,70ml mentre il piano di sottotetto, che copre una superficie lorda di circa 45,00mq è caratterizzato da un'altezza media di 2,30ml in quanto il solaio di copertura il legno a vista, risulta a falde inclinate. L'abitazione al piano primo si compone di un soggiorno-cucina, un servizio igienico e un disimpegno. Al piano di sottotetto, sono presenti due vani destinati a soffitta dotati di finestra velux a tetto, un disimpegno, un locale ripostiglio dove si rileva la presenza di un servizio igienico e una terrazza.

Come si è già premesso al paragrafo che descrive lo stato di conservazione del bene, l'appartamento non risulta terminato, è infatti privo di porte e caldaia. Gli impianti tecnologici sono già stati realizzati ma devono essere completati, in particolare per l'impianto elettrico dovranno essere installati i frutti e le placche, per quello termo-idrico si dovrà installare la caldaia e tutti i necessari collegamenti; si rileva che è presente la predisposizione dell'impianto di aria condizionata. Per quanto concerne il resto delle finiture, le pareti sono tinteggiate, gli infissi sono in legno con vetro camera e serrande avvolgibili in pvc, il portone d'ingresso è del tipo blindato, i pavimenti al piano primo sono in materiale ceramico mentre al piano sottotetto in legno, tipo parquet. Il solaio di copertura del sottotetto è anch'esso in legno costituito da travi in lamellare e tavolato della stessa colorazione.

I balconi e il terrazzo sono caratterizzati da pavimentazione in materiale ceramico da esterno, per quanto riguarda i parapetti, nei balconi sono in acciaio zincato e tinteggiati, nel terrazzo sono invece in muratura sormontati da una copertina in cotto.



---

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile in questione, un appartamento destinato a civile abitazione, come si evince dagli atti è di proprietà della Società \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* s.r.l. che dalla Visura della Camera di Commercio Agricoltura e Artigianato della Provincia di Ancona risulta essere una società immobiliare che si occupa di compra-vendita di immobile. Visto che il bene è rimasto invenduto e non essendo in essere nessun contratto di locazione, come anche dichiarato dal legale della Società, il bene può definirsi libero.

---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

A seguito di un accesso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Genga e dalla consultazione del Piano Regolatore Generale (PRG), "variante dell'anno 2015", risulta che l'immobile oggetto di stima ricade nella zona B ossia all'interno delle "Zone territoriali omogenee" ovvero zone urbanizzate di recente edificazione. In particolare, il bene rientra nella sottozona B1 ossia zone di completamento per le quali vige l'art.24 delle Norme tecniche di attuazione.

Per la zona in questione, l'articolo non prevede prescrizioni particolari ma si limita ad indicare le tipologie di intervento consentite, le destinazioni d'uso ammesse, quindi le grandezze, gli indici e i parametri urbanistici da rispettare, quali indice di fabbricabilità fondiaria, distanze dai confini, distanze degli edifici tra pareti finestrate, altezze e numero massimo di piani realizzabili e indice di copertura.

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il complesso edilizio in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato con Permesso di Costruire N.2004/8 del 08.06.2004 rilasciato dal Comune di Genga alla Ditta \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* avente per oggetto la realizzazione di un edificio di civile abitazione. A seguire è stato rilasciato un secondo Permesso di Costruire N.2005/27 del 13.10.2005 in variante a quanto precedentemente autorizzato che prevede le seguenti modifiche:

- aumento della SUL (superficie utile lorda) al piano sottotetto, a seguito dell'acquisizione da parte del committente di una porzione di terreno adiacente all'area di parcheggio pubblico;
- conseguente modifica dell'andamento delle falde della copertura;
- frazionamento di un'unità immobiliare con la creazione di due distinti appartamenti;
- modifiche della scala di accesso alle suddette unità immobiliari e dei balconi ad esse collegate;
- realizzazione di un box auto in più al piano garage;
- incremento del numero di bocche di lupo al piano interrato e delle loro dimensioni;
- aumento dello sbalzo del cornicione, per evitare la realizzazione delle pensiline previste in prima fase sopra alcune aperture.

Successivamente è stata depositata una DIA (Dichiarazione d'inizio attività) Prot.8188 del 22.12.2006 che risulta essere una variante in corso d'opera con la quale si attuano alcune modifiche distributive interne e lievi variazioni delle bucaure.

Si è rilevato inoltre che sono state depositate altre n.3 DIA per la modifica di opere interne (prot.3364 del 27 Mag.2009 - Prot.2450 del 23 Apr. 2010 - Prot.7131 del 21 Dic.2010) che coinvolgono esclusivamente alcune unità immobiliari (Sub. 24-15 la prima, Sub. 28-10 la seconda e Sub. 26-21 l'ultima) e non l'intero complesso edilizio.

Per quanto concerne l'Agibilità, dal momento che alcune unità immobiliari sono rimaste invendute e

pertanto non sono state completate, sono state rilasciate solo delle Agibilità parziali per le unità terminate, già distinte al catasto fabbricati del Comune di Genga, che vengono di seguito elencate:

-Agibilità parziale Prot. 3156 del 15 Mag. 2007 per le unità immobiliari identificate ai subalterni: 22-23-27-31-32-8-14-16-18-19

-Agibilità parziale Prot. 6619 del 23 Ott. 2007 per le unità immobiliari identificate ai subalterni: 13-30

-Agibilità parziale Prot. 253 del 15 Gen.2010 per le unità immobiliari identificate ai subalterni: 24-15.

L'immobile oggetto di stima, distinto al catasto fabbricati del Comune di Genga al Sub.35 non ricade nell'elenco sopra riportato, pertanto non è caratterizzato dalla certificazione di agibilità.

### **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.

A seguito di un sopralluogo eseguito in data 7 settembre 2017 presso l'immobile oggetto di stima e avendo reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genga la documentazione urbanistica facente parte del progetto architettonico dell'immobile, autorizzato con i permessi già menzionati, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato non si rilevano difformità dal punto di vista della distribuzione interna ma si precisa che, al piano di sottotetto il vano che è stato autorizzato come ripostiglio risulta essere un servizio igienico che però, essendo caratterizzato da un'altezza interna inferiore ai 2,40 ml, non ha i requisiti igienico-sanitari per essere definito tale. Per quanto concerne gli impianti risultano installati ma non completati pertanto non sono stati prodotti i necessari certificati di conformità e dunque non è stata richiesta, né rilasciata l'agibilità.



## BENE N° 10

---

### DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà della Società \*\*\*\*\* s.r.l. risulta essere un appartamento sito al piano primo con annessi due locali al piano sottotetto, inserito in un complesso edilizio a destinazione residenziale, ubicato nel Comune di Genga in Frazione Osteria di Colleponi, zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune ma ampiamente urbanizzata.

Il comune di Genga è situato nella zona preappenninica delle Marche, il territorio, uno dei più vasti della regione, è caratterizzato da un suolo quasi tutto di tipo collinare, con la sola eccezione dei tratti pianeggianti che delimitano il fiume Sentino, che scorre parallelo alla strada comunale Frasassi e che attraversa il paese in tutto il suo spazio. Le linee di confine sono costituite dai comuni di Arcevia, Serra San Quirico, Fabriano e Sassoferrato.

Dista circa 70km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria. In ogni caso al di là della posizione geografica, Genga risulta piuttosto nota per la presenza delle famose Grotte di Frasassi che la rendono una meta turistica molto conosciuta e il complesso termale di San Vittore.

Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è di recente edificazione, si compone di n.15 garage e n.15 unità immobiliari tutte destinate a civile abitazione ed è inserito all'interno di una lottizzazione residenziale dove sono presenti sia aree destinate a verde che aree destinate a parcheggio pubblico.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si rileva infatti la presenza in atti della "Certificazione Notarile" ai sensi dell'art.1 Legge N.302 del 5 agosto 1989 a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona dove si dichiara che il bene oggetto della presente stima è in piena ed esclusiva proprietà della Società "\*\*\*\*\* s.r.l."

### TITOLARITÀ

---

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

- 

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

- 

Da quanto si evince dalla visura della "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Ancona" (CCIAA), depositata in atti, la Società \*\*\*\*\* s.r.l. con sede legale ne



e avente come Amministratore Unico

risulta composta da n.3 soci ovvero il Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* che detiene il 50% delle quote, il Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* proprietario del 48% delle quote e infine avente il solo 2%.



## CONFINI

Come si è premesso l'unità immobiliare in questione è all'interno di un complesso edilizio che a nord-est e sud-est confina con una strada di lottizzazione, a sud-ovest si rileva un altro complesso edilizio a sua volta prospiciente la Strada Provinciale 22 e a nord-ovest si individua una villetta singola.

In merito all'appartamento oggetto di stima, come premesso è ubicato al piano primo dell'immobile, in corrispondenza dello spigolo del fabbricato formato dalle pareti perimetrali nord-ovest e sud-ovest. In direzione sud-est confina con un appartamento distinto al Catasto fabbricati al sub. 35, in direzione nord-est con un appartamento distinto al Sub., 29 al di sotto dello stesso è ubicata l'unità immobiliare distinta al sub.28.

## CONSISTENZA

### BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - FRAZIONE OSTERIA DI COLLEPONI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,70 mq	70,10 mq	1,00	70,10 mq	2,70 m	Primo
Soffitta	33,70 mq	47,10 mq	0,50	15,54 mq	2,28 m	Sottotetto
Balconi	18,80 mq	18,80 mq	0,20	3,76 mq	0,00 m	Primo
Terrazza	36,80 mq	36,80 mq	0,25	9,20 mq	0,00 m	Sottotetto
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>98,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>98,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il piano di sottotetto è caratterizzato da un solaio di copertura realizzato con travi in legno lamellare e tavolato a vista, del tipo a falde inclinate, internamente l'altezza media risulta inferiore a 2,70m, altezza limite consentita dalle norme igienico sanitarie per destinare i locali a civile abitazione, pertanto tale sottotetto non può essere ritenuto "abitabile" ma soltanto una pertinenza dell'unità immobiliare. In ogni caso, visto che l'intero piano è dotato di finiture quali pavimento in parquet, infissi in legno con vetro camera, rivestimenti e impianti, anche se quest'ultimi sono ancora da completare e dal momento che l'altezza minima non scende mai sotto il metro e mezzo, per la determinazione della superficie commerciale, si ritiene equo considerarlo al 50% del suo sviluppo.



---

## DATI CATASTALI

---

### BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - FRAZIONE OSTERIA DI COLLEPONI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	660	36		A2	3	5	103	309,87	1°	



L'immobile, allo stato dei luoghi, risulta corrispondente a quanto riportato nella planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Genga ad eccezione della destinazione d'uso di uno dei vani del sottotetto dove si rileva che è stato realizzato un servizio igienico al posto di un ripostiglio.

---

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma del c.p.c., in particolare sulla base di quanto riportato nella relazione notarile a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona, il bene in oggetto risulta di piena ed esclusiva proprietà della Società \*\*\*\*\* s.r.l..

Al momento, come è stato possibile verificare durante un sopralluogo sul posto, ma anche sulla base di quanto dichiarato dal Legale Avv. Daniele Allegrezza, procuratore del Sig. \*\*\*\*\* , socio di capitale insieme al Sig. \*\*\*\*\* della suddetta società, l'immobile non essendo stato ne venduto, ne dato in locazione risulta vuoto ed inutilizzato, per di più non risultano completate alcune opere di finitura.

---

## STATO CONSERVATIVO

---

Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima risulta di recente edificazione, infatti come si evince dalla documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Genga, il Permesso di Costruire originario è dell'anno 2004, a cui sono susseguite due varianti urbanistiche, pertanto le caratteristiche costruttive sono piuttosto contemporanee con i tempi.

Il bene in esame, come premesso è un appartamento sito al piano primo con accesso da una scala esterna autonoma e caratterizzato dalla presenza di locali di pertinenza al piano sottotetto, collegati internamente con una scala autoportante in acciaio e gradini in legno. Al momento l'appartamento non risulta terminato, infatti sulla base di quanto si è potuto rilevare durante il sopralluogo, è privo delle porte interne, della caldaia e gli impianti tecnologici (elettrico, termo-idrico) non sono completati, pertanto lo stato conservativo non è sufficiente.



---

## PARTI COMUNI

---

Come risulta dall'elaborato planimetrico reperito presso l'Agenzia del Territorio-Catasto Fabbricati del Comune di Genga, il complesso edilizio è caratterizzato dalla presenza di beni comuni non censibili distinti con precisi mappali e subalterni. In particolare, per il bene oggetto di stima, i beni comuni non censibili sono i seguenti: la corte esterna e il marciapiede lato sud-ovest distinti ai Sub. 1-3 e la corte esterna lato sud-est distinta al Sub.4.

---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il complesso edilizio in cui è inserito l'appartamento oggetto di stima, è una struttura in cemento armato, che si sviluppa su tre livelli fuori terra, in particolare piano terra, piano primo e piano sottotetto, dove si individuano n.15 unità immobiliari destinate a civile abitazione e un livello interrato destinato a garage condominiale. Come si è premesso, la struttura portante dell'edificio risulta essere a telai in cemento armato che si sviluppano lungo due direzioni una ortogonale all'altra, i solai sono in latero-cemento tranne quello di copertura, che è stato realizzato in legno con travi lamellari sormontate da tavolato, caratterizzato da falde inclinate e rivestito con manto in tegole. Le pareti perimetrali esterne risultano in parte rivestite a mattoncini faccia vista e in parte intonacate e tinteggiate e si rileva la presenza di balconi sia al piano primo che al piano di sottotetto.

Ciascun appartamento situato al piano terra è dotato di una piccola corte esclusiva, a quota strada, dalla quale si accede all'unità immobiliare, mentre per raggiungere le abitazioni al piano primo sono presenti della scale esterne, nello specifico si individuano tre scale lungo i prospetti lunghi e una scala lungo il prospetto corto in direzione sud-est.

Il piano interrato è destinato ad autorimessa e al suo interno si contano n.15 box-garage tutti indipendenti l'uno dall'altro che si raggiungono percorrendo una rampa carrabile condominiale che converge su un corridoio interno che ha la funzione di via di transito e di manovra per le autovetture. L'unità immobiliare in questione, si sviluppa in parte al piano primo, dove si individua l'abitazione e in parte al piano di sottotetto, direttamente collegato con una scala interna autoportante del tipo in acciaio e gradini in legno, dove si rilevano dei locali accessori. Il piano primo misura circa 70mq (S.lorda) ed ha un'altezza interna di 2,70ml mentre il piano di sottotetto, che copre una superficie lorda di circa 47,00mq è caratterizzato da un'altezza media di 2,28ml in quanto il solaio di copertura il legno a vista, risulta a falde inclinate. L'abitazione al piano primo si compone di un soggiorno-cucina, due camere da letto due servizi igienici, di cui uno molto piccolo e due balconi. Al piano di sottotetto è presente un servizio igienico, con altezza inferiore ai 2,40 (minimo di legge consentito) dotato di finestra velux a tetto e un ampio vano caratterizzato da due porte finestre che conducono una terrazza. Come si è già premesso al paragrafo che descrive lo stato di conservazione del bene, l'appartamento non risulta terminato, è infatti privo di porte e caldaia. Gli impianti tecnologici sono già stati realizzati ma devono essere completati, in particolare per l'impianto elettrico dovranno essere installati i frutti e le placche, per quello termo-idrico si dovrà installare la caldaia e tutti i necessari collegamenti; si rileva che è presente la predisposizione dell'impianto di aria condizionata. Per quanto concerne il resto delle finiture, le pareti sono tinteggiate, gli infissi sono in legno con vetro camera e serrande avvolgibili in pvc, il portone d'ingresso è blindato, i pavimenti al piano primo sono in materiale ceramico mentre al piano sottotetto in legno, tipo parquet. Il solaio di copertura del sottotetto è anch'esso in legno a vista costituito da travi in lamellare e tavolato della stessa colorazione.

I balconi e i terrazzi sono caratterizzati da pavimentazione in materiale ceramico da esterno, i parapetti del balconi sono in ferro zincato tinteggiato mentre quelli del terrazzo sono in muratura sormontati da una copertina in cotto.



---

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile in questione, un appartamento destinato a civile abitazione, come si evince dagli atti è di proprietà della Società \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* s.r.l. che dalla Visura della Camera di Commercio Agricoltura e Artigianato della Provincia di Ancona risulta essere una società immobiliare che si occupa di compra-vendita di immobile. Visto che il bene è rimasto invenduto e non essendo in essere nessun contratto di locazione, come anche dichiarato dal legale della Società, il bene può definirsi libero.

---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

A seguito di un accesso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Genga e dalla consultazione del Piano Regolatore Generale (PRG), "variante dell'anno 2015", risulta che l'immobile oggetto di stima ricade nella zona B ossia all'interno delle "Zone territoriali omogenee" ovvero zone urbanizzate di recente edificazione. In particolare, il bene rientra nella sottozona B1 ossia zone di completamento per le quali vige l'art.24 delle Norme tecniche di attuazione.

Per la zona in questione, l'articolo non prevede prescrizioni particolari ma si limita ad indicare le tipologie di intervento consentite, le destinazioni d'uso ammesse, quindi le grandezze, gli indici e i parametri urbanistici da rispettare, quali indice di fabbricabilità fondiaria, distanze dai confini, distanze degli edifici tra pareti finestrate, altezze e numero massimo di piani realizzabili e indice di copertura.

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il complesso edilizio in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato con Permesso di Costruire N.2004/8 del 08.06.2004 rilasciato dal Comune di Genga alla Ditta \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* avente per oggetto la realizzazione di un edificio di civile abitazione. A seguire è stato rilasciato un secondo Permesso di Costruire N.2005/27 del 13.10.2005 in variante a quanto precedentemente autorizzato che prevede le seguenti modifiche:

- aumento della SUL (superficie utile lorda) al piano sottotetto, a seguito dell'acquisizione da parte del committente di una porzione di terreno adiacente all'area di parcheggio pubblico;
- conseguente modifica dell'andamento delle falde della copertura;
- frazionamento di un'unità immobiliare con la creazione di due distinti appartamenti;
- modifiche della scala di accesso alle suddette unità immobiliari e dei balconi ad esse collegate;
- realizzazione di un box auto in più al piano garage;
- incremento del numero di bocche di lupo al piano interrato e delle loro dimensioni;
- aumento dello sbalzo del cornicione, per evitare la realizzazione delle pensiline previste in prima fase sopra alcune aperture.

Successivamente è stata depositata una DIA (Dichiarazione d'inizio attività) Prot.8188 del 22.12.2006 che risulta essere una variante in corso d'opera con la quale si attuano alcune modifiche distributive interne e lievi variazioni delle bucatore.

Si è rilevato inoltre che sono state depositate altre n.3 DIA per la modifica di opere interne (prot.3364 del 27 Mag.2009 - Prot.2450 del 23 Apr. 2010 - Prot.7131 del 21 Dic.2010) che coinvolgono esclusivamente alcune unità immobiliari (Sub. 24-15 la prima, Sub. 28-10 la seconda e Sub. 26-21 l'ultima) e non l'intero complesso edilizio.

Per quanto concerne l'Agibilità, dal momento che alcune unità immobiliari sono rimaste invendute e



pertanto non sono state completate, sono state rilasciate solo delle Agibilità parziali per le unità terminate, già distinte al catasto fabbricati del Comune di Genga, che vengono di seguito elencate:

-Agibilità parziale Prot. 3156 del 15 Mag. 2007 per le unità immobiliari identificate ai subalterni: 22-23-27-31-32-8-14-16-18-19

-Agibilità parziale Prot. 6619 del 23 Ott. 2007 per le unità immobiliari identificate ai subalterni: 13-30

-Agibilità parziale Prot. 253 del 15 Gen.2010 per le unità immobiliari identificate ai subalterni: 24-15.

L'immobile oggetto di stima, distinto al catasto fabbricati del Comune di Genga al Sub.36 non ricade nell'elenco sopra riportato, pertanto non è caratterizzato dalla certificazione di agibilità.

### **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.

A seguito di un sopralluogo eseguito in data 7 settembre 2017 presso l'immobile oggetto di stima e avendo reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genga la documentazione urbanistica facente parte del progetto architettonico dell'immobile, autorizzato con i permessi già menzionati, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato non si rilevano difformità nella distribuzione interna. Ma si precisa che, al piano di sottotetto, nel vano destinato a lavanderia, nonché ripostiglio, è stato realizzato un servizio igienico che però non è dotato di altezza utile interna conforme alle norme igienico-sanitarie, in quanto inferiore a 2,40m. Per quanto concerne gli impianti tecnologici (elettrico e termoidrico), risultano installati ma non completati, pertanto non sono stati prodotti i necessari certificati di conformità e dunque non è stata richiesta, né rilasciata l'agibilità.



## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Magazzino ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Piano di Frassineta
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Piano di Frassineta
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Piano di Frassineta
- **Bene N° 14** - Magazzino ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Felcioni
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Felcioni



## BENE N° 11

---

### DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* risulta essere un locale destinato a magazzino sito al piano terra di un immobile composto da altri due piani a loro volta destinati a civile abitazione, ubicato nel Comune di Sassoferrato in Località Piano di Frassineta, zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune ma comunque urbanizzata.

Il territorio del Comune di Sassoferrato, piuttosto vasto (135 km<sup>2</sup>), è posto nel versante orientale dell'Appennino, con altimetria che va da poco meno di 300 m s.l.m. fino ai 1.276 m s.l.m. della cima del Monte Strega. Il grosso dell'estensione comunale è racchiuso in una vallata in cui scorrono tre torrenti: il Sanguerone, il Sentino e la Marena, che si riuniscono all'interno del centro abitato, a pochi metri l'uno dall'altro.

Il centro storico del Comune è diviso in due rioni: il Borgo a circa 310 m e il Castello a circa 400 m s.l.m., nati in epoca medioevale, il rione Castello è visibilmente più antico del Borgo. Nell'intorno del centro si rilevano circa ventitre frazioni, sparse un po' in tutto il territorio comunale, tutte mediamente urbanizzate, tra cui la località dove sorge il bene oggetto della presente stima. Sono presenti oltre duecento accasati, dal Santuario della Madonna del Cerro nella frazione Rotondo, all'antico borgo di Montelago alle pendici del Monte Strega, dalla frazione di Cabernardi che ospita il Museo della Miniera di zolfo (memoria del più importante centro minerario solfifero d'Europa) a quella di Coldellanoce, noto per il Presepe vivente, tutte località che attirano turisti in diversi periodi dell'anno, come anche le colline circostanti tra cui il monte Nebbiano (790 m) a sud-est, il monte Cucco (1566 m) a sud, il monte Strega (1276 m) ad ovest, il monte Catria (1701 m) a nord-ovest, oggi meta di gite escursionistiche.

I principali collegamenti stradali si diramano approssimativamente nelle quattro direzioni cardinali: la strada provinciale (SP 16) verso Pergola e Fabriano (direzione nord-sud), la strada provinciale (SP 360) verso Scheggia e Arcevia (direzione ovest-est) con diramazione verso Genga-Ancona (SP 22) a pochi chilometri dal paese. Un'altra strada provinciale è la SP 48 che porta a Montelago; la viabilità minore è rappresentata da numerose strade comunali che congiungono il capoluogo con le frazioni.

Sassoferrato dista circa 80km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria.

Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima risale al 1982 si compone di un piano terra destinato a magazzino e altri due piani dove si individuano unità immobiliari destinate a civile abitazione. L'area in cui ricade l'immobile è un'area prettamente residenziale dove si individuano villette singole, bifamiliari, o palazzine con massimo tre piani fuori terra, essendo una zona un pò decentrata rispetto al centro di Sassoferrato sono presenti i servizi primari e alcune piccole attività artigianali-commerciali. La zona è poi caratterizzata da aree destinate a parcheggi e a verde pubblico.

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si rileva infatti la presenza in atti della "Certificazione Notarile" ai sensi dell'art.1 Legge N.302 del 5 agosto 1989 a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona dove si dichiara che il bene oggetto della presente stima è in piena ed esclusiva proprietà del Sig.re \*\*\*\*\*.

---

## TITOLARITÀ

---

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

- 



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

- 



Si precisa che dal certificato di matrimonio depositato in atti, il Sig.re \*\*\*\*\* risulta regolarmente coniugato con a ed insieme hanno costituito un fondo patrimoniale con due distinti atti notarile a firma del Notaio Dott. Gianluca Campodonico di Sassoferrato il primo contraddistinto con il N.di repertorio 152 e registrato in data 30 gennaio 2009 il secondo identificato con N.di repertorio 179 registrato in data 11 marzo 2009 come riportato nella certificazione notarile del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona allegata alla procedura esecutiva in questione, proprio da quest'ultimo documento si evince però che l'immobile oggetto di stima risulta di proprietà esclusiva e personale del Sig.\*\*\*\*\*.

---

## CONFINI

---

Come si è premesso l'unità immobiliare in questione è all'interno di un complesso edilizio che sia a Nord che a Sud confina con due edifici privati circondati da corte esclusiva, ad est e ad ovest con Via Piano di Frassineta.

Il bene oggetto di stima, come premesso è ubicato al piano terra dell'immobile, pertanto è circondato in tutte le direzioni dalla corte comune al fabbricato mentre al piano primo si individuano due unità immobiliari distinte al catasto fabbricati del comune di Sassoferrato ai sub.3 e 4.

---

## CONSISTENZA

---

### BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA PIANO DI FRASSINETA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	270,00 mq	317,00 mq	1,00	317,00 mq	3,50 m	Terra
Corte esclusiva	1000,00 mq	1000,00 mq	0,02	15,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>332,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>332,00 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto riguarda la corte esterna, essendo questa comune a tutte le unità immobiliari presenti nell'immobile (4 appartamenti e un magazzino) si ritiene opportuno considerare 1,5% della superficie complessiva, che corrisponde circa all'area di un posto auto.



## DATI CATASTALI

### BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA PIANO DI FRASSINETA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi					Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	64	755	2		C2	3	277	310	314,73	T		

### Corrispondenza catastale

A seguito di un sopralluogo eseguito in data 13 settembre 2017, dal confronto tra lo stato dei luoghi con quanto riportato nella planimetria catastale reperita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Sassoferrato si rileva che l'immobile presenta una diversa distribuzione interna. In particolare nella porzione di magazzino addossata alla parete est, subito alla sinistra dell'ingresso carrabile, sono state realizzate delle pareti divisorie che hanno determinato la creazione di n. 4 vani uno adiacente all'altro che vengono utilizzati come locali ufficio e ripostiglio e un quinto vano dove si individua un piccolo servizio igienico.



## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma del c.p.c., in particolare sulla base di quanto riportato nella relazione notarile a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona, il bene in oggetto risulta di piena ed esclusiva proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

Come è stato possibile verificare durante un sopralluogo sul posto, l'immobile viene utilizzato esclusivamente dal proprietario.

## STATO CONSERVATIVO

Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima risale ai primi anni '80, infatti come si evince dalla documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassoferrato, la prima concessione edilizia è stata rilasciata nel 1982 pertanto le caratteristiche costruttive sono quelle dell'epoca e per alcuni aspetti potrebbero essere ritenute un pò obsolete, in ogni caso nel complesso il fabbricato non presenta nessuna criticità ne strutturale ne architettonica, pertanto, anche se esternamente non risulta tinteggiato è in buono stato.

L'immobile in esame, come premesso è un magazzino sito al piano terra con accesso dalla corte



esclusiva, le finiture interne presenti (pavimenti, infissi, tinteggiature..) sono minimali ma decorose, non si rilevano anomalie come infiltrazioni e/o lesioni particolari, pertanto, considerando anche la destinazione d'uso del bene, può ritenersi in un discreto stato conservativo.



---

## PARTI COMUNI

---

Come risulta dall'elaborato planimetrico reperito presso l'Agenzia del Territorio-Catasto Fabbricati del Comune di Sassoferrato, il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è caratterizzato dalla presenza di una corte comune a tutte le unità immobiliari che lo compongono, distinta al subalterno 1.



---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il complesso edilizio in cui è inserito il magazzino oggetto di stima, è una struttura a telai in cemento armato, che si sviluppano lungo due direzioni una ortogonale all'altra, i solai sono in latero-cemento compreso quello di copertura che risulta a falde inclinate e rivestito con manto di tegole.

Le pareti perimetrali sono in laterizio del tipo a "cassetta" ovvero composte da due ordini di mattoni con interposta intercapedine e risultano intonacate ma non tinteggiate. Lungo i prospetti corti in direzione est e ovest al piano terra si individuano due ingressi carrabili su ciascun lato, mentre nel prospetto lungo in direzione sud sono presenti due distinti corpi scala esterni che conducono agli appartamenti situati ai piani primo e secondo.

L'unità immobiliare in questione, come si è già premesso è un magazzino che si sviluppa su tutto il piano terra per una superficie di circa 315,00mq, ed è caratterizzata da un'altezza interna di 3,50ml.

In pianta l'immobile è composto da due porzioni di forma rettangolare adiacenti una all'altra che determinano un unico ambiente. La porzione lato ovest, dove sono presenti due portoni carrabili è priva di divisori interni mentre nella porzione est, alla sinistra di un ulteriore ingresso carrabile, si rileva la presenza di quattro vani, due utilizzati come ufficio e due come ripostiglio oltre ad un piccolo vano che ospita un servizio igienico. La pavimentazione nei vani sopra descritti è in materiale ceramico mentre nel resto del magazzino è del tipo industriale a cemento con finitura al quarzo pigmentato. Le pareti interne in parte sono tinteggiate in parte sono a cemento a vista, gli infissi sono in legno con vetro semplice, le aperture carrabili ubicate nei prospetti est ed ovest sono ampie serrande con struttura metallica interna ma rivestite in legno. L'impianto elettrico e l'impianto idrico sono del tipo "sottotraccia", si rileva che il locale non risulta riscaldato, pertanto non c'è impianto termico. In ogni caso non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità-rispondenza degli impianti, anche se l'immobile è dotato di certificato di agibilità (prot.10287 del 04/12/1984) rilasciato all'atto della costruzione dell'edificio.

---

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il bene in questione, un magazzino sito al piano terra di un immobile che si compone di altri due piani, come si evince dagli atti, nonché dalla certificazione notarile a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi, è di proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* come anche tutte le altre unità immobiliari presenti.

Il magazzino è occupato ed utilizzato dall'esecutato per la sua attività professionale.



---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

A seguito di un accesso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sassoferrato e dalla consultazione del Piano Regolatore Generale (PRG), "variante parziale n.6" e "variante parziale n.7" del 29/12/2015, risulta che l'immobile oggetto di stima ricade nella zona B ossia all'interno delle "Zone dei tessuti recenti" normate dall'art. 28 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) in particolare rientra nella zona B2 definita "parti urbane con impianto incompleto" che fa riferimento all'art. 30 delle NTA. Per la zona in questione, l'articolo non prevede prescrizioni particolari ma si limita ad indicare le destinazioni d'uso ammesse nella zona, le tipologie di intervento consentite, quindi le dimensioni, gli indici e i parametri urbanistici da rispettare, quali indice di fabbricabilità fondiaria, distanze dai confini, distanze degli edifici tra pareti finestrate, altezze e numero massimo di piani realizzabili e indice di copertura.



---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il complesso edilizio in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato con Concessione Edilizia Prot.N.8097 del 19.08.1982 rilasciata dal Comune di Sassoferrato al Sig.\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* avente per oggetto "costruzione fabbricato civile abitazione"

A seguire è stata richiesta una modifica dell'intestazione della precedente concessione con la quale veniva proposta la realizzazione di "edificio di civile abitazione con annesso deposito-magazzino" rilasciata con Prot.N. 1164/1984.

Il progetto fin qui autorizzato prevedeva la realizzazione di n.2 locali (magazzino e autorimessa) al piano terra, n.2 appartamenti al piano primo e una soffitta al piano secondo.

In data 04.12.1984 è stata rilasciata l'agibilità (Prot.N.10287) del solo piano terra.

Successivamente è stata rilasciata un'ulteriore Concessione Edilizia Prot.N.10386 del 02.05.1995 in variante alla precedente dove si autorizzava la "trasformazione di locali al piano secondo in abitazione oltre la realizzazione della recinzione del lotto".

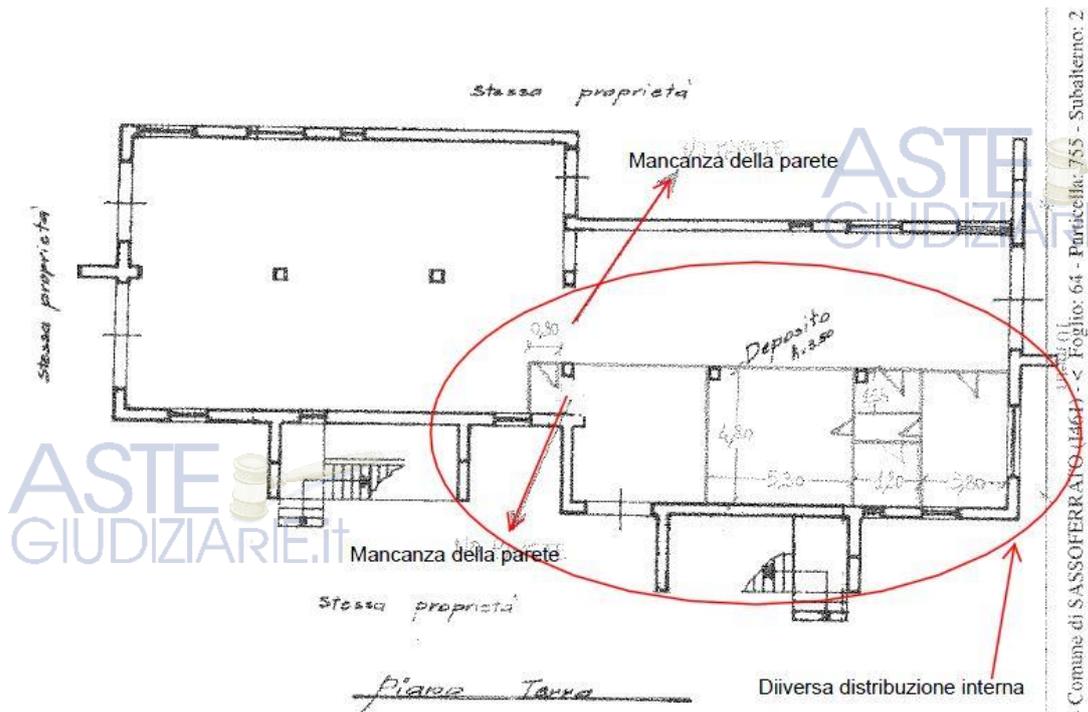
Quindi in data 03.09.1998 è stata rilasciata l'agibilità (Prot.10037) del piano primo e del piano secondo.

### ***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.

A seguito di un sopralluogo eseguito in data 13 settembre 2017 presso l'immobile oggetto di stima e avendo reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassoferrato la documentazione urbanistica facente parte del progetto architettonico dell'immobile, autorizzato con le concessioni edilizie già menzionate, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato si rilevano alcune difformità relativamente alla distribuzione interna, meglio visibili nella planimetria di seguito allegata:





In particolare, il magazzino oggetto di stima si compone di due porzioni entrambe caratterizzate da pianta rettangolare, la porzione ubicata a ovest risulta coerente con quanto autorizzato mentre nella porzione ad est si rileva la presenza di quattro vani che non erano previsti nel progetto originario, due utilizzati come ufficio e due come ripostiglio oltre la presenza di un piccolo servizio igienico. Per quanto concerne gli impianti tecnologici (elettrico e idrico, questi risultano del tipo sottotraccia ma non è stato possibile reperire le necessarie certificazioni di conformità-rispondenza. Il locale non risulta riscaldato pertanto non è presente l'impianto termico. Trattandosi di impianti che risalgono al periodo della costruzione dell'edificio, non è stato possibile reperire le necessarie certificazioni di conformità-rispondenza anche se si precisa che il bene è caratterizzato dal certificato di agibilità rilasciato al momento del completamento dei lavori.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



### DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* risulta essere un appartamento sito al piano primo di un immobile dove al piano terra si individua un magazzino che copre tutta la superficie e al piano secondo sono invece presenti altre due unità immobiliari destinate a civile abitazione. Il complesso edilizio è ubicato nel Comune di Sassoferrato in Località Piano di Frassineta, zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune ma comunque urbanizzata.

Il territorio del Comune di Sassoferrato, piuttosto vasto (135 km<sup>2</sup>), è posto nel versante orientale dell'Appennino, con altimetria che va da poco meno di 300 m s.l.m. fino ai 1.276 m s.l.m. della cima del Monte Strega. Il grosso dell'estensione comunale è racchiuso in una vallata in cui scorrono tre torrenti: il Sanguerone, il Sentino e la Marena, che si riuniscono all'interno del centro abitato, a pochi metri l'uno dall'altro.

Il centro storico del Comune è diviso in due rioni: il Borgo a circa 310 m e il Castello a circa 400 m s.l.m., nati in epoca medioevale, il rione Castello è visibilmente più antico del Borgo. Nell'intorno del centro si rilevano circa ventitre frazioni, sparse un po' in tutto il territorio comunale, tutte mediamente urbanizzate, tra cui la località dove sorge il bene oggetto della presente stima. Sono presenti oltre duecento accasati, dal Santuario della Madonna del Cerro nella frazione Rotondo, all'antico borgo di Montelago alle pendici del Monte Strega, dalla frazione di Cabernardi che ospita il Museo della Miniera di zolfo (memoria del più importante centro minerario solfifero d'Europa) a quella di Coldellanoce, noto per il Presepe vivente, tutte località che attirano turisti in diversi periodi dell'anno, come anche le colline circostanti tra cui il monte Nebbiano (790 m) a sud-est, il monte Cucco (1566 m) a sud, il monte Strega (1276 m) ad ovest, il monte Catria (1701 m) a nord-ovest, oggi meta di gite escursionistiche.

I principali collegamenti stradali si diramano approssimativamente nelle quattro direzioni cardinali: la strada provinciale (SP 16) verso Pergola e Fabriano (direzione nord-sud), la strada provinciale (SP 360) verso Scheggia e Arcevia (direzione ovest-est) con diramazione verso Genga-Ancona (SP 22) a pochi chilometri dal paese. Un'altra strada provinciale è la SP 48 che porta a Montelago; la viabilità minore è rappresentata da numerose strade comunali che congiungono il capoluogo con le frazioni.

Sassoferrato dista circa 80km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria.

L'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima è un'area prettamente residenziale dove si individuano villette singole, bifamiliari, o palazzine con massimo tre piani fuori terra, essendo una zona un pò decentrata rispetto al centro di Sassoferrato sono presenti alcuni servizi primari e alcune piccole attività artigianali-commerciali. La zona è caratterizzata da aree destinate a parcheggio e a verde pubblico.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si rileva infatti la presenza in atti della "Certificazione Notarile" ai sensi dell'art.1 Legge N.302 del 5 agosto 1989 a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona dove si dichiara che il bene oggetto della presente stima è in piena ed esclusiva proprietà del Sig.re \*\*\*\*\*.



---

## TITOLARITÀ

---

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

- 



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

- 



Si precisa che dal certificato di matrimonio depositato in atti, il Sig.re \*\*\*\*\* risulta regolarmente coniugato con \*\*\*\*\* ed insieme hanno costituito un fondo patrimoniale con due distinti atti notarile a firma del Notaio Dott.Gianluca Campodonico di Sassoferrato il primo contraddistinto con il N.di repertorio 152 e registrato in data 30 gennaio 2009 il secondo identificato con N.di repertorio 179 registrato in data 11 marzo 2009 come riportato nella certificazione notarile del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona allegata alla procedura esecutiva in questione, proprio da quest'ultimo documento si evince però che l'immobile oggetto di stima risulta di proprietà esclusiva e personale del Sig.\*\*\*\*\*.

---

## CONFINI

---

Come si è premesso l'unità immobiliare in questione è all'interno di un complesso edilizio che sia a Nord che a Sud confina con due edifici privati circondati da corte esclusiva, ad est e ad ovest con Via Piano di Frassineta.

Il bene oggetto di stima, come premesso è ubicato al piano primo dell'immobile e confina con altre due unità immobiliari destinate a civile abitazione che si sviluppano tra il piano primo e il piano secondo e sono distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Sassoferrato ai subalterni 4 e 5.

---

## CONSISTENZA

---

### BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA PIANO DI FRASSINETA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	114,50 mq	149,50 mq	1,00	149,50 mq	2,70 m	Primo
Balconi scoperti	52,90 mq	52,90 mq	0,25	13,23 mq	0,00 m	Primo
Corte comune	1000,00 mq	1000,00 mq	0,02	15,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>177,73 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>177,73 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Per quanto riguarda la corte esterna, essendo questa comune a tutte le unità immobiliari presenti nell'immobile (4 appartamenti e un magazzino) si ritiene opportuno considerare 1,5% della superficie complessiva, che corrisponde circa all'area di un posto auto.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA PIANO DI FRASSINETA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	64	755	3		A2	4	7	153	379,6	1°		

### Corrispondenza catastale

A seguito di un sopralluogo eseguito in data 13 settembre 2017, dal confronto tra lo stato dei luoghi con quanto riportato nella planimetria catastale reperita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Sassoferrato si rileva che l'immobile non presenta difformità.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma del c.p.c., in particolare sulla base di quanto riportato nella relazione notarile a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona, il bene in oggetto risulta di piena ed esclusiva proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

Attualmente l'immobile è in locazione a \_\_\_\_\_ come risulta dal regolare contratto di affitto fornito dal Sig. \*\*\*\*\* e che si allega alla presente perizia.

## STATO CONSERVATIVO

Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima risale ai primi anni '80, infatti come si evince dalla documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassoferrato, la prima concessione edilizia è stata rilasciata nel 1982 pertanto le caratteristiche costruttive sono quelle dell'epoca e per alcuni aspetti potrebbero essere ritenute un pò obsolete, in ogni caso nel complesso il fabbricato non presenta nessuna criticità ne strutturale ne architettonica, pertanto, anche se esternamente non risulta tinteggiato è in buono stato.

Per quanto riguarda l'immobile in esame, come premesso è un appartamento sito al piano primo, con accesso da un corpo scala esterno, le finiture interne (pavimenti, rivestimenti, infissi, porte..) sono assolutamente decorose e in buono stato, non si rilevano particolari anomalie come ad esempio infiltrazioni e/o lesioni e gli impianti, anche se non di recente fabbricazione sono funzionanti e ancora idonei all'uso pertanto il bene si può ritenere in un buono stato di conservazione.



---

## PARTI COMUNI

---

Come risulta dall'elaborato planimetrico reperito presso l'Agenzia del Territorio-Catasto Fabbricati del Comune di Sassoferrato, il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è caratterizzato dalla presenza di una corte comune a tutte le unità immobiliari che lo compongono, distinta al subalterno 1.

---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il complesso edilizio in cui è inserito l'appartamento oggetto di stima, è una struttura a telai in cemento armato, che si sviluppano lungo due direzioni una ortogonale all'altra, i solai sono in latero-cemento compreso quello di copertura che risulta a falde inclinate e rivestito con manto di tegole.

Le pareti perimetrali sono in laterizio del tipo a "cassetta" ovvero composte da due ordini di mattoni con interposta intercapedine e risultano intonacate ma non tinteggiate. Lungo i prospetti corti in direzione est e ovest al piano terra si individuano due ingressi carrabili su ciascun lato, mentre nel prospetto lungo in direzione sud sono presenti due distinti corpi scala esterni che conducono agli appartamenti situati ai piani primo e secondo.

L'unità immobiliare in questione, come si è già premesso è un'abitazione che si sviluppa su parte del piano primo per una superficie di circa 150,00mq (Sup.lorda), ed è caratterizzata da un'altezza interna di 2,70ml.

Per accedervi si utilizza una scala esterna addossata alla parete sud del fabbricato. L'appartamento si compone di un ingresso che sostanzialmente separa la zona giorno posta alla sua sinistra dalla zona notte situata alla destra. Nella zona giorno si individuano un ampio soggiorno, un tinello e una cucina, nella zona notte tre camere da letto due servizi igienici e un vano destinato a disimpegno.

L'appartamento è caratterizzato da pavimenti in graniglia tranne nei bagni dove sia i pavimenti che i rivestimenti sono in gres porcellanato e nelle camere dove si rileva la presenza di parquet. Le pareti interne sono tinteggiate, le porte sono in legno come anche gli infissi che sono del tipo con vetro-camera ed esternamente sono presenti le persiane sempre in legno.

Gli impianti sono del tipo "sottotraccia" risultano funzionanti ma non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità-rispondenza degli stessi, in ogni caso l'immobile è dotato di certificato di agibilità (prot.10037 del 03/09/1998) e dell'attestazione di prestazione energetica fornita dalla proprietà.

---

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/08/2015
- Scadenza contratto: 01/08/2019

### **Canoni di locazione**

anone mensile: € 250,00



Il contratto di locazione è stato stipulato con durata di quattro anni, ma si rileva che il contratto prevede il tacito rinnovo, alle medesime condizioni, per altri quattro anni salvo che il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art.3 comma 1 della legge 9 dicembre 1998 n.431 da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata contenente la specificazione del motivo invocato, almeno 6 mesi prima della scadenza.

---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

A seguito di un accesso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sassoferrato e dalla consultazione del Piano Regolatore Generale (PRG), "variante parziale n.6" e "variante parziale n.7" del 29/12/2015, risulta che l'immobile oggetto di stima ricade nella zona B ossia all'interno delle "Zone dei tessuti recenti" normate dall'art. 28 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) in particolare rientra nella zona B2 definita "parti urbane con impianto incompleto" che fa riferimento all'art. 30 delle NTA.

Per la zona in questione, l'articolo non prevede prescrizioni particolari ma si limita ad indicare le destinazioni d'uso ammesse nella zona, le tipologie di intervento consentite, quindi le dimensioni, gli indici e i parametri urbanistici da rispettare, quali indice di fabbricabilità fondiaria, distanze dai confini, distanze degli edifici tra pareti finestrate, altezze e numero massimo di piani realizzabili e indice di copertura.

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il complesso edilizio in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato con Concessione Edilizia Prot.N.8097 del 19.08.1982 rilasciata dal Comune di Sassoferrato al Sig.\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* avente per oggetto "costruzione fabbricato civile abitazione"

A seguire è stata richiesta una modifica dell'intestazione della precedente concessione con la quale veniva proposta la realizzazione di "edificio di civile abitazione con annesso deposito-magazzino" rilasciata con Prot.N. 1164/1984.

Il progetto fin qui autorizzato prevedeva la realizzazione di n.2 locali (magazzino e autorimessa) al piano terra, n.2 appartamenti al piano primo e una soffitta al piano secondo.

In data 04.12.1984 è stata rilasciata l'agibilità (Prot.N.10287) del solo piano terra.

Successivamente è stata rilasciata un'ulteriore Concessione Edilizia Prot.N.10386 del 02.05.1995 in variante alla precedente dove si autorizzava la "trasformazione di locali al piano secondo in abitazione oltre la realizzazione della recinzione del lotto".

Quindi in data 03.09.1998 è stata rilasciata l'agibilità (Prot.10037) del piano primo e del piano secondo.

### **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.



A seguito di un sopralluogo eseguito in data 13 settembre 2017 presso l'immobile oggetto di stima e avendo reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassoferrato la documentazione urbanistica facente parte del progetto architettonico dell'immobile, autorizzato con le concessioni edilizie già menzionate, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato non si rilevano difformità né anomalie.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici (elettrico e termo-idrico) questi risultano regolarmente funzionanti ma non è stato possibile reperire le necessarie certificazioni di conformità-rispondenza trattandosi di impianti che risalgono al periodo della costruzione dell'edificio, ma si precisa che il bene è caratterizzato dal certificato di agibilità rilasciato al momento del completamento dei lavori e dell'attestato di prestazione energetica (APE).



## BENE N° 13

---

### DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* risulta essere un appartamento sito al piano secondo di un immobile dove al piano terra si individua un magazzino che copre tutta la superficie e al piano primo sono invece presenti altre due unità immobiliari destinate a civile abitazione. Il complesso edilizio è ubicato nel Comune di Sassoferrato in Località Piano di Frassineta, zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune ma comunque urbanizzata.

Il territorio del Comune di Sassoferrato, piuttosto vasto (135 km<sup>2</sup>), è posto nel versante orientale dell'Appennino, con altimetria che va da poco meno di 300 m s.l.m. fino ai 1.276 m s.l.m. della cima del Monte Strega. Il grosso dell'estensione comunale è racchiuso in una vallata in cui scorrono tre torrenti: il Sanguerone, il Sentino e la Marena, che si riuniscono all'interno del centro abitato, a pochi metri l'uno dall'altro.

Il centro storico del Comune è diviso in due rioni: il Borgo a circa 310 m e il Castello a circa 400 m s.l.m., nati in epoca medioevale, il rione Castello è visibilmente più antico del Borgo. Nell'intorno del centro si rilevano circa ventitre frazioni, sparse un po' in tutto il territorio comunale, tutte mediamente urbanizzate, tra cui la località dove sorge il bene oggetto della presente stima. Sono presenti oltre duecento accasati, dal Santuario della Madonna del Cerro nella frazione Rotondo, all'antico borgo di Montelago alle pendici del Monte Strega, dalla frazione di Cabernardi che ospita il Museo della Miniera di zolfo (memoria del più importante centro minerario solfifero d'Europa) a quella di Coldellanoce, noto per il Presepe vivente, tutte località che attirano turisti in diversi periodi dell'anno, come anche le colline circostanti tra cui il monte Nebbiano (790 m) a sud-est, il monte Cucco (1566 m) a sud, il monte Strega (1276 m) ad ovest, il monte Catria (1701 m) a nord-ovest, oggi meta di gite escursionistiche.

I principali collegamenti stradali si diramano approssimativamente nelle quattro direzioni cardinali: la strada provinciale (SP 16) verso Pergola e Fabriano (direzione nord-sud), la strada provinciale (SP 360) verso Scheggia e Arcevia (direzione ovest-est) con diramazione verso Genga-Ancona (SP 22) a pochi chilometri dal paese. Un'altra strada provinciale è la SP 48 che porta a Montelago; la viabilità minore è rappresentata da numerose strade comunali che congiungono il capoluogo con le frazioni.

Sassoferrato dista circa 80km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria.

L'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima è un'area prettamente residenziale dove si individuano villette singole, bifamiliari, o palazzine con massimo tre piani fuori terra, essendo una zona un pò decentrata rispetto al centro di Sassoferrato sono presenti alcuni servizi primari e alcune piccole attività artigianali-commerciali. La zona è caratterizzata da aree destinate a parcheggio e a verde pubblico.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si rileva infatti la presenza in atti della "Certificazione Notarile" ai sensi dell'art.1 Legge N.302 del 5 agosto 1989 a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona dove si dichiara che il bene oggetto della presente stima è in piena ed esclusiva proprietà del Sig.re \*\*\*\*\*.

### TITOLARITÀ

---

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

•



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

•

Si precisa che dal certificato di matrimonio depositato in atti, il Sig.re \*\*\*\*\* risulta regolarmente coniugato con \*\*\*\*\* ed insieme hanno costituito un fondo patrimoniale con due distinti atti notarile a firma del Notaio Dott. Gianluca Campodonico di Sassoferrato il primo contraddistinto con il N.di repertorio 152 e registrato in data 30 gennaio 2009 il secondo identificato con N.di repertorio 179 registrato in data 11 marzo 2009 come riportato nella certificazione notarile del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona allegata alla procedura esecutiva in questione, proprio da quest'ultimo documento si evince però che l'immobile oggetto di stima risulta di proprietà esclusiva e personale del Sig.\*\*\*\*\*.

## CONFINI

Come si è premesso l'unità immobiliare in questione è all'interno di un complesso edilizio che sia a Nord che a Sud confina con due edifici privati circondati da corte esclusiva, ad est e ad ovest con Via Piano di Frassineta.

Il bene oggetto di stima, come premesso è ubicato al piano secondo dell'immobile e confina con altre due unità immobiliari destinate a civile abitazione che si sviluppano tra il piano primo e il piano secondo e sono distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Sassoferrato ai subalterni 3 e 5.

## CONSISTENZA

### BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA PIANO DI FRASSINETA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno-cucina	54,56 mq	71,45 mq	1,00	71,45 mq	3,18 m	Secondo
Zona notte	38,30 mq	45,37 mq	1,00	45,37 mq	3,06 m	Secondo
Zona ripostigli	32,20 mq	39,21 mq	0,50	19,61 mq	2,00 m	Secondo
Balcone scoperto	30,30 mq	30,30 mq	0,25	7,58 mq	0,00 m	Secondo
Corte comune	1000,00 mq	1000,00 mq	0,02	15,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>159,01 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>159,01 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'appartamento in questione è caratterizzato dall'avere il solaio di copertura a vista con falde inclinate, tanto che l'altezza interna è variabile. Per tale motivo nel calcolare la superficie convenzionale si sono individuati settori diversi ciascuno avente una precisa altezza media interna. Nell'unica porzione di appartamento dove si rileva un'altezza media inferiore a 2,70m (zona ripostogli) si è ritenuto opportuno ridurre la superficie applicando un coefficiente riduttivo del 50%.

Per quanto riguarda la corte esterna, essendo questa comune a tutte le unità immobiliari presenti nell'immobile (4 appartamenti e un magazzino) si ritiene opportuno considerare 1,5% della superficie complessiva, che corrisponde circa all'area di un posto auto.

---

## DATI CATASTALI

---

### BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA PIANO DI FRASSINETA

---

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	64	755	5		A2	4	4.5	117	244,03	2°		

### Corrispondenza catastale

A seguito di un sopralluogo eseguito in data 13 settembre 2017, dal confronto tra lo stato dei luoghi con quanto riportato nella planimetria catastale reperita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Sassoferrato si rileva che l'immobile non presenta difformità.

---

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma del c.p.c., in particolare sulla base di quanto riportato nella relazione notarile a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona, il bene in oggetto risulta di piena ed esclusiva proprietà del Sig.re \*\*\*\*\*.

Attualmente l'immobile è in locazione a \_\_\_\_\_ come risulta dal regolare contratto di affitto fornito dal Sig. \*\*\*\*\* e che si allega alla presente perizia.

---

## STATO CONSERVATIVO

---

Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima risale ai primi anni '80, infatti come si evince dalla documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassoferrato, la prima concessione edilizia è stata rilasciata nel 1982 pertanto le caratteristiche costruttive sono quelle dell'epoca e per alcuni aspetti potrebbero essere ritenute un po' obsolete, in ogni caso nel complesso il fabbricato non presenta nessuna criticità né strutturale né architettoniche, pertanto, anche se esternamente non risulta tinteggiato è in buono stato.



Per quanto riguarda l'immobile in esame, come premesso è un appartamento sito al piano secondo, con accesso da un corpo scala esterno, le finiture interne (pavimenti, rivestimenti, infissi, porte..) sono assolutamente decorose e in buono stato, non si rilevano particolari anomalie come ad esempio infiltrazioni e/o lesioni e gli impianti, anche se non di recente fabbricazione sono funzionanti e ancora idonei all'uso pertanto il bene si può ritenere in un buono stato di conservazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

## PARTI COMUNI

---

Come risulta dall'elaborato planimetrico reperito presso l'Agenzia del Territorio-Catasto Fabbricati del Comune di Sassoferrato, il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è caratterizzato dalla presenza di una corte comune a tutte le unità immobiliari che lo compongono, distinta al subalterno 1.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il complesso edilizio in cui è inserito l'appartamento oggetto di stima, è una struttura a telai in cemento armato, che si sviluppano lungo due direzioni una ortogonale all'altra, i solai sono in latero-cemento compreso quello di copertura che risulta a falde inclinate e rivestito con manto di tegole.

Le pareti perimetrali sono in laterizio del tipo a "cassetta" ovvero composte da due ordini di mattoni con interposta intercapedine e risultano intonacate ma non tinteggiate. Lungo i prospetti corti in direzione est e ovest al piano terra si individuano due ingressi carrabili su ciascun lato, mentre nel prospetto lungo in direzione sud sono presenti due distinti corpi scala esterni che conducono agli appartamenti situati ai piani primo e secondo.

L'unità immobiliare in questione, come si è già premesso è un'abitazione che si sviluppa su parte del piano secondo per una superficie di circa 150,00mq (Sup.lorda), ed è caratterizzata da un'altezza interna variabile in quanto la copertura a falde inclinate è a vista.

Per accedervi si utilizza una scala esterna addossata alla parete sud del fabbricato dalla quale si raggiunge il portone di ingresso che è seguito da una rampa di scale interna che porta alla quota dell'abitazione.

L'appartamento si compone di un soggiorno-cucina piuttosto ampio, una camera da letto regolare due servizi igienici e due stanze aventi altezza interna inferiore ai 2,70m (altezza minima per garantire il requisito di abitabilità) entrambe dotate di finestra a tetto tipo velux.

L'appartamento è caratterizzato da pavimenti in graniglia nella zona soggiorno-cucina e pavimenti in gres porcellanato nel resto delle stanze. Le pareti interne sono tinteggiate, le porte sono in legno come anche gli infissi con vetro-camera ed esternamente sono presenti le persiane sempre in legno.

Gli impianti sono del tipo "sottotraccia", per quanto riguarda il termico è alimentato da una caldaia tradizionale e i radiatori sono in alluminio tranne nel soggiorno dove si individuano dei ventilconvettori, in ogni caso risultano funzionanti ma non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità-rispondenza degli stessi. Si precisa che l'immobile è dotato di certificato di agibilità (prot.10037 del 03/09/1998) rilasciato al termine dei lavori di costruzione e recentemente è stato redatto l'attestazione di prestazione energetica (APE) fornita dalla proprietà.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- Registrazione contratto: 23/07/2014
- Scadenza contratto: 14/07/2018

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 350,00



Il contratto di locazione è stato stipulato con durata di quattro anni, ma si rileva che il contratto prevede il tacito rinnovo, alle medesime condizioni, per altri quattro anni salvo che il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art.3 comma 1 della legge 9 dicembre 1998 n.431 da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata contenente la specificazione del motivo invocato, almeno 6 mesi prima della scadenza.




---

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

A seguito di un accesso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sassoferrato e dalla consultazione del Piano Regolatore Generale (PRG), "variante parziale n.6" e "variante parziale n.7" del 29/12/2015, risulta che l'immobile oggetto di stima ricade nella zona B ossia all'interno delle "Zone dei tessuti recenti" normate dall'art. 28 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) in particolare rientra nella zona B2 definita "parti urbane con impianto incompleto" che fa riferimento all'art. 30 delle NTA.

Per la zona in questione, l'articolo non prevede prescrizioni particolari ma si limita ad indicare le destinazioni d'uso ammesse nella zona, le tipologie di intervento consentite, quindi le dimensioni, gli indici e i parametri urbanistici da rispettare, quali indice di fabbricabilità fondiaria, distanze dai confini, distanze degli edifici tra pareti finestrate, altezze e numero massimo di piani realizzabili e indice di copertura.




---

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il complesso edilizio in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato con Concessione Edilizia Prot.N.8097 del 19.08.1982 rilasciata dal Comune di Sassoferrato al Sig.\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* avente per oggetto "costruzione fabbricato civile abitazione"

A seguire è stata richiesta una modifica dell'intestazione della precedente concessione con la quale veniva proposta la realizzazione di "edificio di civile abitazione con annesso deposito-magazzino" rilasciata con Prot.N. 1164/1984.

Il progetto fin qui autorizzato prevedeva la realizzazione di n.2 locali (magazzino e autorimessa) al piano terra, n.2 appartamenti al piano primo e una soffitta al piano secondo.

In data 04.12.1984 è stata rilasciata l'agibilità (Prot.N.10287) del solo piano terra.

Successivamente è stata rilasciata un'ulteriore Concessione Edilizia Prot.N.10386 del 02.05.1995 in variante alla precedente dove si autorizzava la "trasformazione di locali al piano secondo in abitazione oltre la realizzazione della recinzione del lotto".

Quindi in data 03.09.1998 è stata rilasciata l'agibilità (Prot.10037) del piano primo e del piano secondo.

### **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.



A seguito di un sopralluogo eseguito in data 13 settembre 2017 presso l'immobile oggetto di stima e avendo reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassoferrato la documentazione urbanistica facente parte del progetto architettonico dell'immobile, autorizzato con le concessioni edilizie già menzionate, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato non si rilevano difformità né anomalie.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici (elettrico e termo-idrico) questi risultano regolarmente funzionanti ma non è stato possibile reperire le necessarie certificazioni di conformità-rispondenza trattandosi di impianti che risalgono al periodo della costruzione dell'edificio, ma si precisa che il bene è caratterizzato dal certificato di agibilità rilasciato al momento del completamento dei lavori e dell'attestato di prestazione energetica (APE).



## BENE N° 14

---

### DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* risulta essere un magazzino, già fabbricato rurale, ubicato nel Comune di Sassoferrato in Via Felcioni, zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune ma comunque urbanizzata.

Il territorio del Comune di Sassoferrato, piuttosto vasto (135 km<sup>2</sup>), è posto nel versante orientale dell'Appennino, con altimetria che va da poco meno di 300 m s.l.m. fino ai 1.276 m s.l.m. della cima del Monte Strega. Il grosso dell'estensione comunale è racchiuso in una vallata in cui scorrono tre torrenti: il Sanguerone, il Sentino e la Marena, che si riuniscono all'interno del centro abitato, a pochi metri l'uno dall'altro.

Il centro storico del Comune è diviso in due rioni: il Borgo a circa 310 m e il Castello a circa 400 m s.l.m., nati in epoca medioevale, il rione Castello è visibilmente più antico del Borgo. Nell'intorno del centro si rilevano circa ventitre frazioni, sparse un po' in tutto il territorio comunale, tutte mediamente urbanizzate, tra cui la località dove sorge il bene oggetto della presente stima. Sono presenti oltre duecento accasati, dal Santuario della Madonna del Cerro nella frazione Rotondo, all'antico borgo di Montelago alle pendici del Monte Strega, dalla frazione di Cabernardi che ospita il Museo della Miniera di zolfo (memoria del più importante centro minerario solfifero d'Europa) a quella di Coldellanoce, noto per il Presepe vivente, tutte località che attirano turisti in diversi periodi dell'anno, come anche le colline circostanti tra cui il monte Nebbiano (790 m) a sud-est, il monte Cucco (1566 m) a sud, il monte Strega (1276 m) ad ovest, il monte Catria (1701 m) a nord-ovest, oggi meta di gite escursionistiche.

I principali collegamenti stradali si diramano approssimativamente nelle quattro direzioni cardinali: la strada provinciale (SP 16) verso Pergola e Fabriano (direzione nord-sud), la strada provinciale (SP 360) verso Scheggia e Arcevia (direzione ovest-est) con diramazione verso Genga-Ancona (SP 22) a pochi chilometri dal paese. Un'altra strada provinciale è la SP 48 che porta a Montelago; la viabilità minore è rappresentata da numerose strade comunali che congiungono il capoluogo con le frazioni.

Sassoferrato dista circa 80km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria.

L'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima, dista qualche chilometro dal centro del Comune ed è un'area prettamente agricola poco urbanizzata dove si rilevano edifici rurali, molti dei quali disabitati e in stato di degrado.

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si rileva infatti la presenza in atti della "Certificazione Notarile" ai sensi dell'art.1 Legge N.302 del 5 agosto 1989 a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona dove si dichiara che il bene oggetto della presente stima è in piena ed esclusiva proprietà del Sig.re \*\*\*\*\*.

---

### TITOLARITÀ

---

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



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

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Si precisa che dal certificato di matrimonio depositato in atti, il Sig.re \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* risulta regolarmente coniugato con \*\*\*\*\* ed insieme hanno costituito un fondo patrimoniale con due distinti atti notarile a firma del Notaio Dott.Gianluca Campodonico di Sassoferrato il primo contraddistinto con il N.di repertorio 152 e registrato in data 30 gennaio 2009 il secondo identificato con N.di repertorio 179 registrato in data 11 marzo 2009 come riportato nella certificazione notarile del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona allegata alla procedura esecutiva in questione, proprio da quest'ultimo documento si evince però che l'immobile oggetto di stima risulta di proprietà esclusiva e personale del Sig.\*\*\*\*\*.

## CONFINI

L'unita immobiliare in questione confina a nord-est con Via Felcioni, a nord e a nord-ovest con un terreno agricolo di proprietà dell'esecutato e a sud con un lotto in cui sono presenti due edifici di altra proprietà.

## CONSISTENZA

### BENE N° 14 - MAGAZZINO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA FELCIONI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	26,60 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	3,57 m	Terra
Corte	111,70 mq	111,70 mq	0,10	11,17 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>41,17 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>41,17 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 14 - MAGAZZINO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA FELCIONI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	686			C2	5	27	41	43,23	Terra	



## Corrispondenza catastale

A seguito di un sopralluogo eseguito in data 13 settembre 2017, dal confronto tra lo stato dei luoghi con quanto riportato nella planimetria catastale reperita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Sassoferrato si rileva che l'immobile non presenta difformità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma del c.p.c., in particolare sulla base di quanto riportato nella relazione notarile a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona, il bene in oggetto risulta di piena ed esclusiva proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

Attualmente l'immobile è in locazione a \_\_\_\_\_ come risulta dal regolare contratto di affitto fornito dal Sig. \*\*\*\*\* e che si allega alla presente perizia.

---

## STATO CONSERVATIVO

---

Il bene oggetto di stima è un annesso rustico, trasformato a magazzino del quale non è stato possibile reperire la relativa documentazione urbanistica pertanto non si può risalire all'età del fabbricato, anche se sulla base di quanto dichiarato dal tecnico dell'Ufficio Urbanistica dalle cartografie comunali risulta essere un fabbricato sicuramente antecedente al 1967.

In ogni caso lo stato di conservazione risulta mediocre in quanto la copertura realizzata con struttura in legno sormontata da manto in coppi posati a secco presenta evidenti fessure ed aperture che determinano abbondanti infiltrazioni d'acqua all'interno dell'immobile, che a sua volta si presenta al grezzo, infatti le pareti non sono intonacate né è presente una pavimentazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

## PARTI COMUNI

---

Come risulta dalla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio-Catasto Fabbricati del Comune di Sassoferrato, il bene oggetto di stima è corredato di una corte pertinenziale.

---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile in esame è un magazzino, ex annesso rustico, avente struttura portante in muratura e copertura in legno a due falde inclinate, costituita da travi principali sormontate da travicelli sui quali è semplicemente appoggiato il manto di copertura in coppi di laterizio. La pianta è rettangolare e misura circa 30mq l'altezza massima al colmo è di 3,90ml mentre ai lati è di 3,25ml. La struttura si presenta al grezzo, non si rilevano finiture di nessun genere, le pareti non sono né intonacate né tinteggiate, il pavimento è costituito da mattoni posati a secco ed è privo di impianti. L'edificio è circondato di una corte pertinenziale che misura circa 110,00mq.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



---

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.  
In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:



- Registrazione contratto: 05/03/2009
- Scadenza contratto: 22/02/2029

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 8,33

Il contratto di locazione tra il Sig.\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* è stato stipulato presso la Confederazione Italiana Agricoltori di Arcevia con durata di venti anni stabilendo un canone di affitto annuo di 100,00€.

---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Da una consultazione del Piano Regolatore Regionale (PRG) si rileva che l'immobile oggetto di stima ricade nella zona identificata come E ovvero "Zone Agricole" in particolare la particella ricade tra le zone Agricole di interesse pestistico -ambientale e di interesse paesistico puntuale. In tali aree si attua la salvaguardia, la qualificazione e la valorizzazione delle visuali panoramiche percepite dai luoghi di osservazione. Sono consentite le trasformazioni purchè si faccia attenzione alla salvaguardia, il riconoscimento, la valorizzazione e il riuso dei luoghi oggetto di intervento.

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

Da un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassoferrato non è stato possibile reperire nessuna pratica edilizia autorizzativa del fabbricato. In ogni caso, dalla consultazione della cartografia storica, l'edificio risulta realizzato prima del 1967, per tale motivo è ritenuto un edificio esistente e non abusivo nonostante la mancanza del titolo abilitativo. Pertanto l'unico riferimento, per stabilire la conformità dei luoghi, o meglio per stabilire se l'immobile realizzato è corrispondente urbanisticamente è la planimetria catastale. Confrontando lo stato dei luoghi e suddetta planimetria non si rilevano difformità.

### **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.



## BENE N° 15

---

### DESCRIZIONE

---

Il bene oggetto di stima, di proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* risulta è un appezzamento di terreno agricolo ubicato nel Comune di Sassoferrato in località Felcioni, zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune ma comunque urbanizzata.

Il territorio del Comune di Sassoferrato, piuttosto vasto (135 km<sup>2</sup>), è posto nel versante orientale dell'Appennino, con altimetria che va da poco meno di 300 m s.l.m. fino ai 1.276 m s.l.m. della cima del Monte Strega. Il grosso dell'estensione comunale è racchiuso in una vallata in cui scorrono tre torrenti: il Sanguerone, il Sentino e la Marena, che si riuniscono all'interno del centro abitato, a pochi metri l'uno dall'altro.

Il centro storico del Comune è diviso in due rioni: il Borgo a circa 310 m e il Castello a circa 400 m s.l.m., nati in epoca medioevale, il rione Castello è visibilmente più antico del Borgo. Nell'intorno del centro si rilevano circa ventitre frazioni, sparse un po' in tutto il territorio comunale, tutte mediamente urbanizzate, tra cui la località dove sorge il bene oggetto della presente stima.

I principali collegamenti stradali si diramano approssimativamente nelle quattro direzioni cardinali: la strada provinciale (SP 16) verso Pergola e Fabriano (direzione nord-sud), la strada provinciale (SP 360) verso Scheggia e Arcevia (direzione ovest-est) con diramazione verso Genga-Ancona (SP 22) a pochi chilometri dal paese. Un'altra strada provinciale è la SP 48 che porta a Montelago; la viabilità minore è rappresentata da numerose strade comunali che congiungono il capoluogo con le frazioni.

Sassoferrato dista circa 80km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria.

L'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima, dista qualche chilometro dal centro del Comune ed è un'area prettamente agricola poco urbanizzata dove si rilevano edifici rurali, molti dei quali disabitati e in stato di degrado.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si rileva infatti la presenza in atti della "Certificazione Notarile" ai sensi dell'art.1 Legge N.302 del 5 agosto 1989 a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona dove si dichiara che il bene oggetto della presente stima è in piena ed esclusiva proprietà del Sig.re \*\*\*\*\*.

### TITOLARITÀ

---

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

- 

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

Si precisa che dal certificato di matrimonio depositato in atti, il Sig.re \*\*\*\*\* risulta regolarmente coniugato con ed insieme hanno costituito un fondo patrimoniale con due distinti atti notarile a firma del Notaio Dott.Gianluca Campodonico di Sassoferrato il primo contraddistinto con il N.di repertorio 152 e registrato in data 30 gennaio 2009 il secondo identificato con N.di repertorio 179 registrato in data 11 marzo 2009 come riportato nella certificazione notarile del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona allegata alla procedura esecutiva in questione, proprio da quest'ultimo documento si evince però che l'immobile oggetto di stima risulta di proprietà esclusiva e personale del Sig.\*\*\*\*\*.

## CONFINI

L'appezzamento confina con altri terreni agricoli, in particolare a nord con lotti distinti al fabbricato terreni del Comune di Sassoferrato ai mappali 682,207,21,222 e 51 a ovest con altri lotti identificati ai mappali 79 751 a sud con le particelle 302,287,48,36 e 679 infine ad est con la particelle 686 sempre di proprietà dell'esecutato e con la strada comunale Via Felcioni.

## CONSISTENZA

### BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA FELCIONI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	16186,00 mq	16186,00 mq	1,00	16186,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16186,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>16186,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA FELCIONI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
94	267				Seminativo	4	09 40	0,97	0,97	
94	271				Seminativo	3	14 40	2,23	1,86	
94	277				Seminativo	2	66 60	18,92	12,04	



94	286				Seminativo	4	07 80	0,81	0,81	
94	290				Prato	3	01 51	0,19	0,06	
94	290				Pascolo arborato	2	01 59	0,06	0,05	
94	301				Seminativo arborato	3	32 06	9,11	4,97	
94	304				Seminativo	3	03 47	0,54	0,45	
94	304				Prato	2	00 39	0,07	0,02	
94	307				Prato	4	11 24	1,04	0,29	
94	426				Seminativo	4	02 80	0,29	0,29	
94	438				Seminativo arborato	5	10 60	1,37	0,99	

### Corrispondenza catastale

A seguito di un sopralluogo eseguito in data 13 settembre 2017, e sulla base di quanto dichiarato dal proprietario de bene Sig.\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* si rileva che l'appezzamento di terreno oggetto di stima, attualmente è destinato a "tartufaia irrigua" coltura che rientrerebbe nella destinazione sia di "bosco ceduo" ma anche di seminativo arborato.

Pertanto, a parere dello scrivente, visto che circa il 90% della superficie catastale del lotto è destinata a seminativo- seminativo arborato, la destinazione rilevata può ritenersi ammissibile e pertanto non si individuano difformità.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma del c.p.c., in particolare sulla base di quanto riportato nella relazione notarile a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona, il bene in oggetto risulta di piena ed esclusiva proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

Attualmente l'appezzamento di terreno è in locazione a \_\_\_\_\_ come risulta dal regolare contratto di affitto fornito dal Sig. \*\*\*\*\* e che si allega alla presente perizia.

### STATO CONSERVATIVO

L'appezzamento di terreno oggetto di stima è facilmente raggiungibile da una strada comunale, non presenta criticità particolari, non sussistono infatti problematiche legate ad aspetti idro-geologici, in quanto si rileva una regolare regimazione delle acque meteoriche, la conformazione del lotto è piuttosto regolare e caratterizzata da una lieve pendenza che facilita le lavorazioni anche con mezzi meccanici, pertanto può ritenersi in buono stato conservativo.

---

## PARTI COMUNI

---

Su dichiarazione del proprietario del terreno Sig.\*\*\*\*\* \*\*\*, si rileva che ad ovest del fondo esiste una strada interpoderale che facilita il raggiungimento di un appezzamento di terreno appartenente ad altra proprietà, che a sua volta è caratterizzato da un altro accesso e proprio per tale motivo, non trattandosi di lotto intercluso, non è stata istituita una servitù di passaggio.

---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appezzamento di terreno si sviluppa per una superficie complessiva di 16.186,00mq è caratterizzato da una conformazione lievemente in pendenza e in pianta è rappresentato da una striscia rettangolare avente i lati lunghi molto più estesi rispetto ai lati corti.

Il terreno in questione ricade all'interno di un'area che il Comune di Sassoferrato ha destinato come agricola (E2) e secondo le disposizioni del art.16 delle Norme tecniche di attuazione del PRG risulta essere un'area di interesse paesistico-ambientali nella quale le azioni sono volte al mantenimento dell'assetto geomorfologico d'insieme e la conservazione dell'assetto idrogeologico; il tutto è meglio riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica reperito presso il Comune di Sassoferrato che si allega alla presente.

Da quanto è emerso durante il sopralluogo eseguito sul posto, l'appezzamento di terreno risulta facilmente raggiungibile percorrendo una strada comunale asfaltata. Il terreno è stato destinato a tartufoia irrigata, al momento non produttiva. In effetti sono presenti filari di piante di medio e alto fusto che garantiscono la formazione di un particolare micro-clima e di uno specifico ambiente nel sottosuolo tale da rendere possibile la nascita dei tartufi. Come si è già anticipato il terreno è caratterizzato dalla presenza di un impianto di irrigazione, e il fatto che si presenti con una lievissima pendenza rende le lavorazioni del terreno in particolare la potatura degli alberi molto più agevole, soprattutto permettendo il transito e quindi l'utilizzo anche di mezzi meccanici. Non si rilevano problematiche legate ad aspetti idro-geologici in effetti le acque meteoriche defluiscono regolarmente nonostante non si rilevi la presenza di fossi regolarizzati.

---

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/03/2009
- Scadenza contratto: 22/02/2029

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 8,33

Il contratto di locazione tra il Sig.\*\*\*\*\* \*\*\* e \_\_\_\_\_ è stato stipulato presso la Confederazione Italiana Agricoltori di Arcevia con durata di venti anni stabilendo un canone di affitto annuo di 100,00€.



---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Da una consultazione del Piano Regolatore Regionale (PRG) si rileva che l'immobile oggetto di stima ricade nella zona identificata come E ovvero "Zone Agricole". In particolare, l'appezzamento di terreno rientra all'interno dell'area identificata E2 "Zone agricole di interesse paesistico- ambientale" per le quali il piano individua azioni volte al mantenimento dell'assetto geomorfologico d'insieme e la conservazione dell'assetto idrogeologico delle aree interessate dalle trasformazioni. Solo una piccolissima porzione di terreno, distinta al mappale 277 ricade all'interno della Zona E3 nonché "Zona di interesse paesistico-puntuale" nella quale si applica la salvaguardia, la qualificazione e al valorizzazione delle visuali panoramiche percepite dai luoghi di osservazione puntuali e lineari.

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Dal certificato di destinazione urbanistica Prot.14133, reperito presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sassoferrato, si è rilevato che il terreno oggetto di stima ricade all'interno di un'area agricola denominata E2 ossia "Zone agricole di interesse paesistico-ambientale".

Non si rilevano difformità tra lo stato dei luoghi e quanto consentito dagli strumenti urbanistici.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Roma 76
- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Roma 76
- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Roma 76
- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Roma 76
- **Bene N° 20** - Cantina ubicata a Sassoferrato (AN) - Via Roma 76
- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Roma
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Roma
- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Felcioni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## BENE N° 16

---

### DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* risulta essere un appartamento sito al piano terra di un immobile dove al piano interrato si individua una cantina e una legnaia e ai piani primo e secondo altre tre unità immobiliari destinate a civile abitazione. Il complesso edilizio è ubicato nel Comune di Sassoferrato in Località Santa Maria, zona in prossimità del centro storico del Comune.

Il territorio del Comune di Sassoferrato, piuttosto vasto (135 km<sup>2</sup>), è posto nel versante orientale dell'Appennino, con altimetria che va da poco meno di 300 m s.l.m. fino ai 1.276 m s.l.m. della cima del Monte Strega. Il grosso dell'estensione comunale è racchiuso in una vallata in cui scorrono tre torrenti: il Sanguerone, il Sentino e la Marena, che si riuniscono all'interno del centro abitato, a pochi metri l'uno dall'altro.

Il centro storico del Comune è diviso in due rioni: il Borgo a circa 310 m e il Castello a circa 400 m s.l.m., nati in epoca medioevale, il rione Castello è visibilmente più antico del Borgo. Nell'intorno del centro si rilevano circa ventitre frazioni, sparse un po' in tutto il territorio comunale, tutte mediamente urbanizzate, tra cui la località dove sorge il bene oggetto della presente stima. Sono presenti oltre duecento accasati, dal Santuario della Madonna del Cerro nella frazione Rotondo, all'antico borgo di Montelago alle pendici del Monte Strega, dalla frazione di Cabernardi che ospita il Museo della Miniera di zolfo (memoria del più importante centro minerario solfifero d'Europa) a quella di Coldellanoce, noto per il Presepe vivente, tutte località che attirano turisti in diversi periodi dell'anno, come anche le colline circostanti tra cui il monte Nebbiano (790 m) a sud-est, il monte Cucco (1566 m) a sud, il monte Strega (1276 m) ad ovest, il monte Catria (1701 m) a nord-ovest, oggi meta di gite escursionistiche.

I principali collegamenti stradali si diramano approssimativamente nelle quattro direzioni cardinali: la strada provinciale (SP 16) verso Pergola e Fabriano (direzione nord-sud), la strada provinciale (SP 360) verso Scheggia e Arcevia (direzione ovest-est) con diramazione verso Genga-Ancona (SP 22) a pochi chilometri dal paese. Un'altra strada provinciale è la SP 48 che porta a Montelago; la viabilità minore è rappresentata da numerose strade comunali che congiungono il capoluogo con le frazioni.

Sassoferrato dista circa 80km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria.

L'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima è un'area residenziale ma essendo prossima al centro di Sassoferrato è caratterizzata dalla presenza di servizi e piccole attività artigianali-commerciali. La zona è naturalmente caratterizzata da aree destinate a parcheggi e a verde pubblico.

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si rileva infatti la presenza in atti della "Certificazione Notarile" ai sensi dell'art.1 Legge N.302 del 5 agosto 1989 a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona dove si dichiara che il bene oggetto della presente stima è in piena ed esclusiva proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.



---

## TITOLARITÀ

---

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

- 



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

- 



Si precisa che dal certificato di matrimonio depositato in atti, il Sig.re \*\*\*\*\* risulta regolarmente coniugato con \*\*\*\*\* ed insieme hanno costituito un fondo patrimoniale con atto notarile a firma del Notaio Dott.Gianluca Campodonico di Senigallia contraddistinto con il N.di repertorio 3123 e registrato in data 04.09.2013 come riportato nella certificazione notarile del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona, allegata alla procedura esecutiva in questione; proprio da quest'ultimo documento si evince però che l'immobile oggetto di stima risulta di proprietà esclusiva e personale del Sig.\*\*\*\*\*.

---

## CONFINI

---

Come si è premesso l'unità immobiliare in questione è all'interno di un complesso edilizio che a est confina con Via Roma, a sud con un terreno di proprietà dell'esecutato, a nord con un fabbricato distinto al catasto fabbricati al mappale 254 e ad ovest con una strada comunale. L'appartamento è sito al piano terra, in aderenza si rileva un'altra unità immobiliare distinta al sub.3ai piani primo e secondo ci sono altre unità immobiliari distinte entrambe al sub.2 comprese una cantina e una legnaia ubicate al piano seminterrato.

---

## CONSISTENZA

---

### BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA ROMA 76

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,60 mq	78,20 mq	1,00	78,20 mq	2,70 m	Terra
Corte comune	350,00 mq	350,00 mq	0,03	10,50 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>88,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>88,70 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto riguarda la corte esterna, essendo questa comune a tutte le unità immobiliari presenti nell'immobile (4 appartamenti, una cantina e una legnaia) si ritiene opportuno considerare 3% della superficie complessiva, che corrisponde circa all'area di un posto auto.



## DATI CATASTALI

### BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA ROMA 76

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	96	248	4		A2	4	3	76	162,68	T		

### Corrispondenza catastale

A seguito di un sopralluogo eseguito in data 7 settembre 2017, dal confronto tra lo stato dei luoghi con quanto riportato nella planimetria catastale reperita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Sassoferrato si rileva che l'immobile non risulta conforma in quanto al posto di due distinti appartamenti, che le planimetrie distinguono ai sub. 3 e 4 è stato realizzato un unico appartamento. In effetti la parete comunicante, che avrebbe dovuto separare li due tinelli risulta aperta e da un lato c'è effettivamente una cucina dall'altra un soggiorno.

Inoltre sul posto si rileva la presenza di una scala esterna composta da tre gradini, addossata al prospetto principale, che permette l'accesso all'appartamento e che in planimetria non è stata riportata.

Per rendere l'unità immobiliare conforme catastalmente è necessario tamponare l'apertura presente così da separare definitivamente le due abitazioni e inserire la scala esterna.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma del c.p.c., in particolare sulla base di quanto riportato nella relazione notarile a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona, il bene in oggetto risulta di piena ed esclusiva proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

Attualmente l'immobile risulta in comodato d'uso gratuito alla madre dell'esecutato.



## STATO CONSERVATIVO

Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è stato realizzata a metà degli anni 60 ma come si è potuto rilevare dalla documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassoferrato, negli anni sono state apportate modifiche sia esternamente, in particolare sono state realizzate nuove finestre/aperture che internamente dove si sono modificate alcune destinazione d'uso dei locali e parte della distribuzione interna, in ogni caso nel complesso il fabbricato non presenta



particolare criticità ne strutturali ne architettoniche, pertanto, può ritenersi in discrete condizioni. Per quanto riguarda l'immobile in esame, come premesso è un appartamento sito al piano terra, le finiture interne quali pavimenti, rivestimenti, infissi, porte, sono assolutamente decorose e in buono stato, non si rilevano particolari anomalie come ad esempio infiltrazioni e/o lesioni e gli impianti sono funzionanti e ancora idonei all'uso anche se sono a servizio di un appartamento che dal punto di vista urbanistico e catastale dovrebbe essere due distinte unità immobiliari. In ogni caso per quanto riguarda lo stato conservativo del bene, questo può ritenersi in buono stato.

---

## PARTI COMUNI

---

Come risulta dalla documentazione catastale, e sulla base di quanto si è potuto evidenziare durante il sopralluogo sul posto, il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è caratterizzato dalla presenza di una corte comune a tutte le unità immobiliari che lo compongono, che si articola in uno spazio sul retro del fabbricato antistante il garage e il box adibito a legnaia-magazzino e uno spazio prospiciente Via Roma sul lato sud dell'edificio.

---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il complesso edilizio in cui è inserito l'appartamento oggetto di stima, è una struttura in muratura piena composta da mattoni e pietrame, come si rileva dalla relazione tecnica allegata alla licenza di costruzione N.17/1963, i solai sono in latero-cemento con cordoli perimetrali in c.a. compreso quello di copertura che risulta a falde inclinate e rivestito con manto di tegole.

Le pareti perimetrali sono in laterizio del tipo a "cassetta" ovvero composte da due ordini di mattoni con interposta intercapedine e risultano intonacate e tinteggiate. Nel prospetto principale, prospiciente Via Roma, si individuano due ingressi singoli appartenenti agli appartamenti siti al piano terra, nel prospetto lato sud c'è un altro ingresso che conduce al vano scala interno che, a sua volta, collega le unità immobiliari posizionate ai piani primo e secondo. Infine, nella parte nord, al piano seminterrato, si rileva la presenza di un'apertura carrabile.

L'unità immobiliare in questione, come si è già premesso è un'abitazione che si sviluppa al piano terra dell'edificio per una superficie di circa 78,00mq (Sup.lorda), ed è caratterizzata da un'altezza interna di 2,70ml.

La quota del piano di calpestio risulta più elevata rispetto a quella del piano strada e infatti per accedere all'appartamento è stata realizzata una piccola scaletta esterna mediante la quale si supera detto dislivello.

L'appartamento si compone di una cucina, una camera e un bagno, è caratterizzato da pavimenti in gres porcellanato, pareti tinteggiate, porte in legno come anche gli infissi che sono del tipo con vetro-camera e dotati di serrande avvolgibili in pvc. Si precisa che, l'unità immobiliare risulta direttamente collegata all'appartamento ad esso adiacente, mediante un'apertura ubicata nella parete interna che li avrebbe dovuti separare, pertanto gli impianti tecnologici, che sono del tipo "sottotraccia" sono comuni ai due immobili. Naturalmente non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità-rispondenza degli stessi.

---

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

A seguito del sopralluogo eseguito sul posto, si rileva che l'appartamento di proprietà del Sig. \*\*\*\*\* risulta abitato dalla madre dell'esecutato che, da un accesso presso l'ufficio anagrafe del Comune di



Sassoferrato risulta residente in tale abitazione.

---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

A seguito di un accesso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sassoferrato e dalla consultazione del Piano Regolatore Generale (PRG), "variante parziale n.6" e "variante parziale n.7" del 29/12/2015, risulta che l'immobile oggetto di stima ricade nella zona B ossia all'interno delle "Zone dei tessuti recenti" normate dall'art. 28 delle Norme tecniche di attuazione (NTA). A loro volta tali zone si distinguono di sottozona, in particolare il fabbricato in esame rientra nella sottozona B1 definita "Parti urbane intensamente urbanizzate con impianto prevalentemente concluso" che fa riferimento all'art. 29 delle NTA.

Per la zona in questione, l'articolo non prevede prescrizioni particolari ma si limita ad indicare le destinazioni d'uso ammesse nella zona, le tipologie di intervento consentite, quindi le dimensioni, gli indici e i parametri urbanistici da rispettare, quali indice di fabbricabilità fondiaria, distanze dai confini, distanze degli edifici tra pareti finestrate, altezze e numero massimo di piani realizzabili e indice di copertura.

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il complesso edilizio in cui ricade l'unità immobiliare in questione è stato realizzato con Licenza di Costruzione N.17 del 26.04.1963 intestata a \_\_\_\_\_ e avente come oggetto la "costruzione di un fabbricato di civile abitazione" composto da un piano interrato adibito a cantina-ripostiglio, un piano terra destinato a garage, un piano primo utilizzato a civile abitazione e il piano secondo come soffitta.

Nel 1986 è stato richiesto un condono edilizio per il quale è stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria (Prot.02684 A/01 e A/02) che andava ad autorizzare la presenza di un box e una legnaia, entrambi ubicati in aderenza al fabbricato principale lato ovest, e il cambio di destinazione d'uso del piano secondo che da soffitta diventava appartamento di civile abitazione.

Successivamente è stata rilasciata un'ulteriore concessione edilizia N.9905 del 23.02.1989 con la quale si modificavano sia le dimensioni in pianta sia del box che della legnaia, sia la copertura che da inclinata diventava piana e veniva utilizzata come terrazza per il piano terra.

In data 06.08.2002 è stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso del piano terra da garage a civile abitazione, con Concessione Edilizia N.18.817 richiedendo la realizzazione di due distinte unità immobiliare con accessi indipendenti da Via Roma.

Infine con Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) del 04.10.2004 sono state realizzate delle modifiche della distribuzione interna del piano primo.

### **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.



A seguito di un sopralluogo eseguito in data 7 settembre 2017 presso l'immobile oggetto di stima, si è proceduto ad effettuare un confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione urbanistica facente parte del progetto architettonico autorizzato, reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassoferrato. Va premesso che l'atto di riferimento è la Concessione Edilizia N.18817 del 06.08.2002 con la quale si era effettuato il cambio di destinazione d'uso dell'intero piano terra da garage a civile abitazione. Dal tale confronto si evidenzia che, anziché due distinti appartamenti ne è stato realizzato uno unico.

In particolare il bene in questione doveva essere composto da un tinello, subito all'ingresso dell'appartamento, una camera e un bagno, tali vani sono realmente presenti ma si rileva che nella parete centrale che doveva lo doveva separate dall'appartamento adiacente è presente un'apertura, al di là della quale è stato realizzato un soggiorno che da progetto doveva essere la cucina della seconda unità immobiliare.

Pertanto gli impianti (elettrico e termo-idrico) sono a servizio di un unico appartamento, che nel caso specifico si sviluppa per tutto il piano e risulta essere composto da un numero di vani pari alla somma dei vani che da progetto compongono le due unità immobiliari. Quindi si rileva un'unica caldaia, un unico circuito di riscaldamento e un unico impianto elettrico con un solo quadro elettrico. In ogni caso non sono state fornite le certificazioni di conformità-rispondenza degli impianti né l'attestato di prestazione energetica né è stato possibile reperire presso l'ufficio tecnico del Comune il certificato di agibilità.

Infine si rileva che il progetto prevedeva che l'ingresso all'appartamento doveva avvenire mediante una scaletta esterna di tre gradini, inserita in una nicchia ricavata nel prospetto principale (Est), invece la scala è stata realizzata completamente all'esterno a ridosso della parete.

Pertanto per far sì che l'appartamento sia conforme agli atti autorizzativi, si dovrà predisporre la chiusura della parete e un intervento volto alla separazione degli impianti elettrico e termo-idrico, che nello specifico comporta l'installazione di una seconda caldaia, di un secondo quadro elettrico e delle necessarie diramazioni di cavi e tubazioni, al termine di tali opere dovranno essere rilasciate le certificazioni di conformità degli impianti e l'attestato di prestazioni energetica così da richiedere l'agibilità dell'unità immobiliare.



### DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* risulta essere un appartamento sito al piano terra di un immobile dove al piano interrato si individua un locale cantina e una legnaia e ai piani primo e secondo altre tre unità immobiliari destinate a civile abitazione. Il complesso edilizio è ubicato nel Comune di Sassoferrato in Località Santa Maria, zona in prossimità del centro storico del Comune.

Il territorio del Comune di Sassoferrato, piuttosto vasto (135 km<sup>2</sup>), è posto nel versante orientale dell'Appennino, con altimetria che va da poco meno di 300 m s.l.m. fino ai 1.276 m s.l.m. della cima del Monte Strega. Il grosso dell'estensione comunale è racchiuso in una vallata in cui scorrono tre torrenti: il Sanguerone, il Sentino e la Marena, che si riuniscono all'interno del centro abitato, a pochi metri l'uno dall'altro.

Il centro storico del Comune è diviso in due rioni: il Borgo a circa 310 m e il Castello a circa 400 m s.l.m., nati in epoca medioevale, il rione Castello è visibilmente più antico del Borgo. Nell'intorno del centro si rilevano circa ventitre frazioni, sparse un po' in tutto il territorio comunale, tutte mediamente urbanizzate, tra cui la località dove sorge il bene oggetto della presente stima. Sono presenti oltre duecento accasati, dal Santuario della Madonna del Cerro nella frazione Rotondo, all'antico borgo di Montelago alle pendici del Monte Strega, dalla frazione di Cabernardi che ospita il Museo della Miniera di zolfo (memoria del più importante centro minerario solfifero d'Europa) a quella di Coldellanoce, noto per il Presepe vivente, tutte località che attirano turisti in diversi periodi dell'anno, come anche le colline circostanti tra cui il monte Nebbiano (790 m) a sud-est, il monte Cucco (1566 m) a sud, il monte Strega (1276 m) ad ovest, il monte Catria (1701 m) a nord-ovest, oggi meta di gite escursionistiche.

I principali collegamenti stradali si diramano approssimativamente nelle quattro direzioni cardinali: la strada provinciale (SP 16) verso Pergola e Fabriano (direzione nord-sud), la strada provinciale (SP 360) verso Scheggia e Arcevia (direzione ovest-est) con diramazione verso Genga-Ancona (SP 22) a pochi chilometri dal paese. Un'altra strada provinciale è la SP 48 che porta a Montelago; la viabilità minore è rappresentata da numerose strade comunali che congiungono il capoluogo con le frazioni.

Sassoferrato dista circa 80km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria.

L'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima è un'area residenziale ma essendo prossima al centro di Sassoferrato è caratterizzata dalla presenza di servizi e piccole attività artigianali-commerciali. La zona è naturalmente caratterizzata da aree destinate a parcheggi e a verde pubblico.

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si rileva infatti la presenza in atti della "Certificazione Notarile" ai sensi dell'art.1 Legge N.302 del 5 agosto 1989 a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona dove si dichiara che il bene oggetto della presente stima è in piena ed esclusiva proprietà del Sig.re \*\*\*\*\*.



---

## TITOLARITÀ

---

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

- 



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

- 



Si precisa che dal certificato di matrimonio depositato in atti, il Sig.re \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* risulta regolarmente coniugato con \*\*\*\*\* ed insieme hanno costituito un fondo patrimoniale con atto notarile a firma del Notaio Dott. Gianluca Campodonico di Senigallia contraddistinto con il N.di repertorio 3123 e registrato in data 04.09.2013 come riportato nella certificazione notarile del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona, allegata alla procedura esecutiva in questione; proprio da quest'ultimo documento si evince però che l'immobile oggetto di stima risulta di proprietà esclusiva e personale del Sig.\*\*\*\*\*.

---

## CONFINI

---

Come si è premesso l'unità immobiliare in questione è all'interno di un complesso edilizio che a est confina con Via Roma, a sud con un terreno di proprietà dell'esecutato, a nord con un fabbricato distinto al catasto fabbricati al mappale 254 e ad ovest con una strada comunale.

L'appartamento è sito al piano terra, in aderenza si rileva un'altra unità immobiliare distinta al sub. 4 ai piani primo e secondo ci sono altre unità immobiliari distinte entrambe al sub.2 compreso i locali cantina e legnaia ubicati al piano seminterrato.

---

## CONSISTENZA

---

### BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA ROMA 76

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,70 mq	72,70 mq	1,00	72,70 mq	2,90 m	Terra
Corte comune	350,00 mq	350,00 mq	0,03	10,50 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>83,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>83,20 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto riguarda la corte esterna, essendo questa comune a tutte le unità immobiliari presenti nell'immobile (4 appartamenti, una cantina e una legnaia) si ritiene opportuno considerare 3% della superficie complessiva, che corrisponde circa all'area di un posto auto.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA ROMA 76

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	96	248	3		A2	3	3.5	71	162,68	T		

### Corrispondenza catastale

A seguito di un sopralluogo eseguito in data 7 settembre 2017, dal confronto tra lo stato dei luoghi con quanto riportato nella planimetria catastale reperita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Sassoferrato si rilevano le seguenti difformità:

- dove in planimetria è previsto un tinello è presente un soggiorno, pertanto l'unità immobiliare non presenta un vano destinato a cucina;
- non c'è separazione con l'appartamento adiacente in quanto nella parete comune che li dovrebbe separare è presente un'apertura che li collega;
- nella camera posizionata nello spigolo nord-ovest la finestra sulla parete ovest non è stata realizzata, è invece presente nella parete nord;
- c'è una lieve difformità nel posizionamento delle pareti che delimitano il disimpegno;
- l'altezza interna misurata è di 2,90ml mentre quella riportata in planimetria è di 2,70ml.

Inoltre sul posto si rileva la presenza di una scala esterna composta da tre gradini, addossata al prospetto principale, che permette l'accesso all'appartamento e che in planimetria non è stata riportata.

Per rendere l'unità immobiliare conforme catastalmente è necessario tamponare l'apertura presente nella parete che dovrebbe separare definitivamente le due abitazioni e aggiornare la posizione delle finestre sopra indicate e delle pareti del disimpegno e inserire la scala esterna.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma del c.p.c., in particolare sulla base di quanto riportato nella relazione notarile a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona, il bene in oggetto risulta di piena ed esclusiva proprietà del Sig.re \*\*\*\*\*.

Attualmente l'immobile risulta in comodato d'uso gratuito alla madre dell'esecutato.

---

## STATO CONSERVATIVO

---

Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è stato realizzato a metà degli anni 60 ma come si è potuto rilevare dalla documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassoferrato, negli anni sono state apportate modifiche sia esternamente, in particolare sono state realizzate nuove finestre/aperture che internamente dove si sono modificate alcune destinazioni d'uso dei locali e parte della distribuzione interna, in ogni caso nel complesso il fabbricato non presenta particolare criticità né strutturali né architettoniche, pertanto, può ritenersi in discrete condizioni.

Per quanto riguarda l'immobile in esame, come premesso è un appartamento sito al piano terra, le finiture interne quali pavimenti, rivestimenti, infissi, porte, sono assolutamente decorose e in buono stato, non si rilevano particolari anomalie come ad esempio infiltrazioni e/o lesioni e gli impianti sono funzionanti e ancora idonei all'uso anche se sono a servizio di un appartamento che dal punto di vista urbanistico e catastale dovrebbe essere due distinte unità immobiliari. In ogni caso per quanto riguarda lo stato conservativo del bene, questo può ritenersi in buono stato.

---

## PARTI COMUNI

---

Come risulta dalla documentazione catastale, e sulla base di quanto si è potuto evidenziare durante il sopralluogo sul posto, il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è caratterizzato dalla presenza di una corte comune a tutte le unità immobiliari che lo compongono, che si articola in uno spazio sul retro del fabbricato antistante il garage e il box adibito a legnaia-magazzino e uno spazio prospiciente Via Roma sul lato sud dell'edificio.

---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il complesso edilizio in cui è inserito l'appartamento oggetto di stima, è una struttura in muratura piena composta da mattoni e pietrame, come si rileva dalla relazione tecnica allegata alla licenza di costruzione N.17/1963, i solai sono in latero-cemento con cordoli perimetrali in c.a. compreso quello di copertura che risulta a falde inclinate e rivestito con manto di tegole.

Le pareti perimetrali sono in laterizio del tipo a "cassetta" ovvero composte da due ordini di mattoni con interposta intercapedine e risultano intonacate e tinteggiate. Nel prospetto principale, prospiciente Via Roma, si individuano due ingressi singoli appartenenti agli appartamenti siti al piano terra, nel prospetto lato sud c'è un altro ingresso che conduce al vano scala interno che, a sua volta, collega le unità immobiliari posizionate ai piani primo e secondo. Infine, nella parte nord, al piano seminterrato, si rileva la presenza di un'apertura carrabile.

L'unità immobiliare in questione, come si è già premesso è un'abitazione che si sviluppa al piano terra dell'edificio per una superficie di circa 72,00mq (Sup.lorda), ed è caratterizzata da un'altezza interna di 2,90ml.

La quota del piano di calpestio risulta più elevata rispetto a quella del piano strada e infatti per accedere all'appartamento è stata realizzata una piccola scaletta esterna mediante la quale si supera detto dislivello.

L'appartamento si compone di un soggiorno, due camere e un bagno, e risulta privo di cucina, è caratterizzato da pavimenti in gres porcellanato, pareti tinteggiate, porte in legno come anche gli infissi che sono del tipo con vetro-camera e dotati di serrande avvolgibili in pvc. Si precisa che, l'unità immobiliare risulta direttamente collegata all'appartamento ad esso adiacente, mediante un'apertura ubicata nella parete interna che li avrebbe dovuti separare, pertanto gli impianti tecnologici, che sono del tipo "sottotraccia" sono comuni ai due immobili. Naturalmente non è stato possibile reperire le



certificazioni di conformità-rispondenza degli stessi.

---

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

A seguito del sopralluogo eseguito sul posto, si rileva che l'appartamento di proprietà del Sig. \*\*\*\*\* risulta abitato dalla madre dell'esecutato che, da un accesso presso l'ufficio anagrafe del Comune di Sassoferrato risulta residente in tale abitazione.

---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

A seguito di un accesso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sassoferrato e dalla consultazione del Piano Regolatore Generale (PRG), "variante parziale n.6" e "variante parziale n.7" del 29/12/2015, risulta che l'immobile oggetto di stima ricade nella zona B ossia all'interno delle "Zone dei tessuti recenti" normate dall'art. 28 delle Norme tecniche di attuazione (NTA). A loro volta tali zone si distinguono di sottozona, in particolare il fabbricato in esame rientra nella sottozona B1 definita "Parti urbane intensamente urbanizzate con impianto prevalentemente concluso" che fa riferimento all'art. 29 delle NTA.

Per la zona in questione, l'articolo non prevede prescrizioni particolari ma si limita ad indicare le destinazioni d'uso ammesse nella zona, le tipologie di intervento consentite, quindi le dimensioni, gli indici e i parametri urbanistici da rispettare, quali indice di fabbricabilità fondiaria, distanze dai confini, distanze degli edifici tra pareti finestrate, altezze e numero massimo di piani realizzabili e indice di copertura.

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il complesso edilizio in cui ricade l'unità immobiliare in questione è stato realizzato con Licenza di Costruzione N.17 del 26.04.1963 intestata a \_\_\_\_\_ e avente come oggetto la "costruzione di un fabbricato di civile abitazione" composto da un piano interrato adibito a cantina-ripostiglio, un piano terra destinato a garage, un piano primo utilizzato a civile abitazione e il piano secondo come soffitta.

Nel 1986 è stato richiesto un condono edilizio per il quale è stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria (Prot.02684 A/01 e A/02) che andava ad autorizzare la presenza di un box e una legnaia, entrambi ubicati in aderenza al fabbricato principale lato ovest, e il cambio di destinazione d'uso del piano secondo che da soffitta diventava appartamento di civile abitazione.

Successivamente è stata rilasciata un'ulteriore concessione edilizia N.9905 del 23.02.1989 con la quale si modificavano sia le dimensioni in pianta sia del box che della legnaia, sia la copertura che da inclinata diventava piana e veniva utilizzata come terrazza per il piano terra.

In data 06.08.2002 è stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso del piano terra da garage a civile abitazione, con Concessione Edilizia N.18.817 richiedendo la realizzazione di due distinte unità immobiliare con accessi indipendenti da Via Roma.

Infine con Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) del 04.10.2004 sono state realizzate delle modifiche della distribuzione interna del piano primo.

**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.

A seguito di un sopralluogo eseguito in data 7 settembre 2017 presso l'immobile oggetto di stima, si è proceduto ad effettuare un confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione urbanistica facente parte del progetto architettonico autorizzato, reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassoferrato. Va premesso che l'atto di riferimento è la Concessione Edilizia N.18817 del 06.08.2002 con la quale si era effettuato il cambio di destinazione d'uso dell'intero piano terra da garage a civile abitazione. Dal tale confronto si evidenzia che, anziché due distinti appartamenti ne è stato realizzato uno unico.

In particolare il bene in questione doveva essere composto da un tinello, subito all'ingresso dell'appartamento, due camere e un bagno, tali vani sono realmente presenti ma al posto del tinello c'è un soggiorno con le sole predisposizioni per l'istallazione di una cucina. Inoltre si rileva che nella parete centrale che doveva separare l'abitazione dall'appartamento adiacente è presente un'apertura, al di là della quale c'è la cucina dell'altra unità immobiliare.

Pertanto gli impianti (elettrico e termo-idrico) sono a servizio di un unico appartamento, che nel caso specifico si sviluppa per tutto il piano e risulta essere composto da un numero di vani pari alla somma dei vani che da progetto compongono le due unità immobiliari. Quindi si rileva un'unica caldaia, un unico circuito di riscaldamento e un unico impianto elettrico con un solo quadro elettrico. In ogni caso non sono state fornite le certificazioni di conformità-rispondenza degli impianti né l'attestato di prestazione energetica né è stato possibile reperire presso l'ufficio tecnico del Comune il certificato di agibilità. Infine si rileva che il progetto prevedeva che l'ingresso all'appartamento doveva avvenire mediante una scaletta esterna di tre gradini, inserita in una nicchia ricavata nel prospetto principale (Est), invece la scala è stata realizzata completamente all'esterno a ridosso della parete e inoltre nella camera ubicata a nord-ovest la finestra invece di essere nel prospetto ovest è inserita nel prospetto nord. Il tutto può essere apprezzato nella planimetria di seguito riportata:



Pertanto per far sì che l'appartamento sia conforme agli atti autorizzativi, si dovrà predisporre la chiusura della parete e un intervento volto alla separazione degli impianti elettrico e termo-idrico, che nello specifico comporta le opere per l'installazione della cucina, di un secondo quadro elettrico e delle necessarie diramazioni di cavi e tubazioni e la modifica delle tubazioni in uscita della caldaia, in quanto è già installata nel bagno, al termine di tali opere dovranno essere rilasciate le certificazioni di conformità degli impianti e l'attestato di prestazioni energetica così da richiedere l'agibilità dell'unità immobiliare.



## BENE N° 18

---

### DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* risulta essere un appartamento sito al piano primo di un immobile dove al piano interrato si individua una cantina e una legnaia e ai piani terra e secondo altre tre unità immobiliari destinate a civile abitazione. Il complesso edilizio è ubicato nel Comune di Sassoferrato in Località Santa Maria, zona in prossimità del centro storico del Comune.

Il territorio del Comune di Sassoferrato, piuttosto vasto (135 km<sup>2</sup>), è posto nel versante orientale dell'Appennino, con altimetria che va da poco meno di 300 m s.l.m. fino ai 1.276 m s.l.m. della cima del Monte Strega. Il grosso dell'estensione comunale è racchiuso in una vallata in cui scorrono tre torrenti: il Sanguerone, il Sentino e la Marena, che si riuniscono all'interno del centro abitato, a pochi metri l'uno dall'altro.

Il centro storico del Comune è diviso in due rioni: il Borgo a circa 310 m e il Castello a circa 400 m s.l.m., nati in epoca medioevale, il rione Castello è visibilmente più antico del Borgo. Nell'intorno del centro si rilevano circa ventitre frazioni, sparse un po' in tutto il territorio comunale, tutte mediamente urbanizzate, tra cui la località dove sorge il bene oggetto della presente stima. Sono presenti oltre duecento accasati, dal Santuario della Madonna del Cerro nella frazione Rotondo, all'antico borgo di Montelago alle pendici del Monte Strega, dalla frazione di Cabernardi che ospita il Museo della Miniera di zolfo (memoria del più importante centro minerario solfifero d'Europa) a quella di Coldellanoce, noto per il Presepe vivente, tutte località che attirano turisti in diversi periodi dell'anno, come anche le colline circostanti tra cui il monte Nebbiano (790 m) a sud-est, il monte Cucco (1566 m) a sud, il monte Strega (1276 m) ad ovest, il monte Catria (1701 m) a nord-ovest, oggi meta di gite escursionistiche.

I principali collegamenti stradali si diramano approssimativamente nelle quattro direzioni cardinali: la strada provinciale (SP 16) verso Pergola e Fabriano (direzione nord-sud), la strada provinciale (SP 360) verso Scheggia e Arcevia (direzione ovest-est) con diramazione verso Genga-Ancona (SP 22) a pochi chilometri dal paese. Un'altra strada provinciale è la SP 48 che porta a Montelago; la viabilità minore è rappresentata da numerose strade comunali che congiungono il capoluogo con le frazioni.

Sassoferrato dista circa 80km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria.

L'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima è un'area residenziale, ma essendo prossima al centro di Sassoferrato è caratterizzata dalla presenza di servizi e piccole attività artigianali-commerciali. La zona è naturalmente caratterizzata da aree destinate a parcheggio e a verde pubblico.

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si rileva infatti la presenza in atti della "Certificazione Notarile" ai sensi dell'art.1 Legge N.302 del 5 agosto 1989 a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona dove si dichiara che il bene oggetto della presente stima è in piena ed esclusiva proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.



---

## TITOLARITÀ

---

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

- 



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

- 



Si precisa che dal certificato di matrimonio depositato in atti, il Sig.re \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* risulta regolarmente coniugato con \*\*\*\*\* ed insieme hanno costituito un fondo patrimoniale con atto notarile a firma del Notaio Dott. Gianluca Campodonico di Senigallia contraddistinto con il N.di repertorio 3123 e registrato in data 04.09.2013 come riportato nella certificazione notarile del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona, allegata alla procedura esecutiva in questione; proprio da quest'ultimo documento si evince però che l'immobile oggetto di stima risulta di proprietà esclusiva e personale del Sig.\*\*\*\*\*.

---

## CONFINI

---

Come si è premesso l'unità immobiliare in questione è all'interno di un complesso edilizio che a est confina con Via Roma, a sud con un terreno di proprietà dell'esecutato, a nord con un fabbricato distinto al catasto fabbricati al mappale 254 e ad ovest con una strada comunale.

L'appartamento è sito al piano primo, al piano terra si individuano due unità immobiliari distinte ai sub. 3 e 4 al piano secondo è presente un altro appartamento caratterizzato dallo stesso subalterno del bene in questione ovvero il sub.2 come anche la legnaia, la cantina e lo sgombero situati al piano seminterrato, tutte pertinenze dell'edificio.

---

## CONSISTENZA

---

### BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA ROMA 76

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,00 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq	3,00 m	Primo
Corte comune	350,00 mq	350,00 mq	0,03	10,50 mq	0,00 m	terra
Balconi	25,90 mq	25,90 mq	0,25	6,48 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>146,98 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>146,98 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto riguarda la corte esterna, essendo questa comune a tutte le unità immobiliari presenti nell'immobile (4 appartamenti, una cantina e una legnaia) si ritiene opportuno considerare 3% della superficie complessiva, che corrisponde circa all'area di un posto auto.



## DATI CATASTALI

### BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA ROMA 76

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	96	248	2		A2	3	11	305	511,29	S1-1-2		

### Corrispondenza catastale

A seguito di un sopralluogo eseguito in data 7 settembre 2017, dal confronto tra lo stato dei luoghi con quanto riportato nella planimetria catastale reperita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Sassoferrato si rileva che l'appartamento in questione presenta alcune difformità di seguito elencate:

-il vano destinato a cucina è un unico ambiente mentre in planimetria si rileva la presenza di un "cucinino";

-il vano ubicato a sud-ovest è un soggiorno mentre in pianta è indicato come camera;

-il vano ubicato a nord-est è una camera diversamente dalla planimetria dove è identificato come soggiorno.

Inoltre va rilevato che non è stata effettuata la variazione catastale a seguito delle diverse pratiche edilizie autorizzate negli anni tanto che al subalterno 2 che identifica l'appartamento in questione è assegnata anche l'unità immobiliare ubicata al piano secondo e gli annessi cantina, legnaia e sgombero siti al piano seminterrato.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma del c.p.c., in particolare sulla base di quanto riportato nella relazione notarile a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona, il bene in oggetto risulta di piena ed esclusiva proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.



## STATO CONSERVATIVO

Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è stato realizzato a metà degli anni 60 ma come si è potuto rilevare dalla documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassoferrato, negli anni sono state apportate modifiche sia esternamente, in particolare sono state realizzate nuove finestre/aperture che internamente dove si sono modificate alcune destinazione d'uso



dei locali e parte della distribuzione interna, in ogni caso nel complesso il fabbricato non presenta particolare criticità ne strutturali ne architettoniche, pertanto, può ritenersi in discrete condizioni. Per quanto riguarda l'immobile in esame, come premesso è un appartamento sito al piano primo, che recentemente è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria pertanto le finiture interne quali pavimenti, rivestimenti, infissi, porte, sono assolutamente in buono stato, non si rilevano anomalie come ad esempio infiltrazioni e/o lesioni, gli impianti sono anch'essi recenti e perfettamente funzionanti anche se non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità/rispondenza. In ogni caso, lo stato conservativo del bene può ritenersi assolutamente in buono stato.

---

## PARTI COMUNI

---

Come risulta dalla documentazione catastale, e sulla base di quanto si è potuto evidenziare durante il sopralluogo sul posto, il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è caratterizzato dalla presenza di una corte comune a tutte le unità immobiliari che lo compongono, che si articola in uno spazio sul retro del fabbricato antistante il garage e il box adibito a legnaia-magazzino e uno spazio prospiciente Via Roma sul lato sud dell'edificio.

---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il complesso edilizio in cui è inserito l'appartamento oggetto di stima, è una struttura in muratura piena composta da mattoni e pietrame, come si rileva dalla relazione tecnica allegata alla licenza di costruzione N.17/1963, i solai sono in latero-cemento con cordoli perimetrali in c.a. compreso quello di copertura che risulta a falde inclinate e rivestito con manto di tegole.

Le pareti perimetrali sono in laterizio del tipo a "cassetta" ovvero composte da due ordini di mattoni con interposta intercapedine e risultano intonacate e tinteggiate. Nel prospetto principale, prospiciente Via Roma, si individuano due ingressi singoli appartenenti agli appartamenti siti al piano terra, nel prospetto lato sud c'è un altro ingresso che conduce al vano scala interno che, a sua volta, collega le unità immobiliari posizionate ai piani primo e secondo. Infine, nella parte nord, al piano seminterrato, si rileva la presenza di un'apertura carrabile.

L'unità immobiliare in questione, come si è già premesso è un'abitazione che si sviluppa al piano primo dell'edificio per una superficie di circa 150,00mq (Sup.lorda), ed è caratterizzata da un'altezza interna di 3,05ml.

Per accedere all'appartamento si percorre una scala interna con la quale si raggiunge sia il piano seminterrato che il piano secondo.

L'appartamento si compone di una cucina, un soggiorno, tre camere da letto e un bagno, è caratterizzato da pavimenti in gres porcellanato, nella cucina e nei bagni, mentre il resto delle stanze hanno tutte pavimento in legno tipo parquet, le pareti sono tinteggiate, le porte interne sono in legno come anche gli infissi che sono del tipo con vetro-camera e dotati di serrande avvolgibili in pvc.

Gli impianti sono del tipo sottotraccia con presenza di termosifoni in ghisa e caldaia autonoma a servizio dell'appartamento ma non sono state fornite le certificazioni di conformità-rispondenza degli stessi. L'appartamento è corredato di tre balconi, due di modeste dimensioni, il terzo più ampio che si sviluppa per tutto il prospetto principale e una parte di quello laterale.

---

## STATO DI OCCUPAZIONE

---



L'immobile risulta occupato dal debitore Sig.\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* anche se, sulla base di quanto riportato dal suo legale Avv.Daniele Allegrezza, presente al sopralluogo, al momento è fuori per motivi di lavoro.

---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

A seguito di un accesso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sassoferrato e dalla consultazione del Piano Regolatore Generale (PRG), "variante parziale n.6" e "variante parziale n.7" del 29/12/2015, risulta che l'immobile oggetto di stima ricade nella zona B ossia all'interno delle "Zone dei tessuti recenti" normate dall'art. 28 delle Norme tecniche di attuazione (NTA). A loro volta tali zone si distinguono di sottozona, in particolare il fabbricato in esame rientra nella sottozona B1 definita "Parti urbane intensamente urbanizzate con impianto prevalentemente concluso" che fa riferimento all'art. 29 delle NTA.

Per la zona in questione, l'articolo non prevede prescrizioni particolari ma si limita ad indicare le destinazioni d'uso ammesse nella zona, le tipologie di intervento consentite, quindi le dimensioni, gli indici e i parametri urbanistici da rispettare, quali indice di fabbricabilità fondiaria, distanze dai confini, distanze degli edifici tra pareti finestrate, altezze e numero massimo di piani realizzabili e indice di copertura.

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

.1963 intestata a e avente come oggetto la "costruzione di un fabbricato di civile abitazione" composto da un piano interrato adibito a cantina-ripostiglio, un piano terra destinato a garage, un piano primo utilizzato a civile abitazione e il piano secondo come soffitta.

Nel 1986 è stato richiesto un condono edilizio per il quale è stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria (Prot.02684 A/01 e A/02) che andava ad autorizzare la presenza di un box e una legnaia, entrambi ubicati in aderenza al fabbricato principale lato ovest, e il cambio di destinazione d'uso del piano secondo che da soffitta diventava appartamento di civile abitazione.

Successivamente è stata rilasciata un'ulteriore concessione edilizia N.9905 del 23.02.1989 con la quale si modificavano sia le dimensioni in pianta sia del box che della legnaia, sia la copertura che da inclinata diventava piana e veniva utilizzata come terrazza per il piano terra.

In data 06.08.2002 è stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso del piano terra da garage a civile abitazione, con Concessione Edilizia N.18.817 richiedendo la realizzazione di due distinte unità immobiliare con accessi indipendenti da Via Roma.

Infine con Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) del 04.10.2004 sono state realizzate delle modifiche della distribuzione interna del piano primo.

### **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.

A seguito di un sopralluogo eseguito in data 7 settembre 2017 presso l'immobile oggetto di stima e avendo reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassoferrato la documentazione urbanistica facente parte del progetto architettonico dell'immobile, autorizzato con le concessioni edilizie sopra

menzionate, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nelle tavole di progetto, in particolare allegate alla DIA del 04.10.2004 si evidenzia che l'appartamento è pressoché conforme. L'unica difformità è nella parete dove è posizionata la porta di ingresso della cucina che risulta a filo rispetto l'ingresso principale piuttosto che leggermente traslata verso l'interno. Gli impianti (elettrico e termo-idrico) sono recenti in quanto l'appartamento è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria nel 2004 ma non sono state fornite le certificazioni di conformità-rispondenza degli stessi, né l'attestato di agibilità.



## BENE N° 19

---

### DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* risulta essere un appartamento sito al piano secondo di un immobile dove al piano interrato si individua una cantina e una legnaia e ai piani terra e primo altre tre unità immobiliari destinate a civile abitazione. Il complesso edilizio è ubicato nel Comune di Sassoferrato in Località Santa Maria, zona in prossimità del centro storico del Comune.

Il territorio del Comune di Sassoferrato, piuttosto vasto (135 km<sup>2</sup>), è posto nel versante orientale dell'Appennino, con altimetria che va da poco meno di 300 m s.l.m. fino ai 1.276 m s.l.m. della cima del Monte Strega. Il grosso dell'estensione comunale è racchiuso in una vallata in cui scorrono tre torrenti: il Sanguerone, il Sentino e la Marena, che si riuniscono all'interno del centro abitato, a pochi metri l'uno dall'altro.

Il centro storico del Comune è diviso in due rioni: il Borgo a circa 310 m e il Castello a circa 400 m s.l.m., nati in epoca medioevale, il rione Castello è visibilmente più antico del Borgo. Nell'intorno del centro si rilevano circa ventitre frazioni, sparse un po' in tutto il territorio comunale, tutte mediamente urbanizzate, tra cui la località dove sorge il bene oggetto della presente stima. Sono presenti oltre duecento accasati, dal Santuario della Madonna del Cerro nella frazione Rotondo, all'antico borgo di Montelago alle pendici del Monte Strega, dalla frazione di Cabernardi che ospita il Museo della Miniera di zolfo (memoria del più importante centro minerario solfifero d'Europa) a quella di Coldellanoce, noto per il Presepe vivente, tutte località che attirano turisti in diversi periodi dell'anno, come anche le colline circostanti tra cui il monte Nebbiano (790 m) a sud-est, il monte Cucco (1566 m) a sud, il monte Strega (1276 m) ad ovest, il monte Catria (1701 m) a nord-ovest, oggi meta di gite escursionistiche.

I principali collegamenti stradali si diramano approssimativamente nelle quattro direzioni cardinali: la strada provinciale (SP 16) verso Pergola e Fabriano (direzione nord-sud), la strada provinciale (SP 360) verso Scheggia e Arcevia (direzione ovest-est) con diramazione verso Genga-Ancona (SP 22) a pochi chilometri dal paese. Un'altra strada provinciale è la SP 48 che porta a Montelago; la viabilità minore è rappresentata da numerose strade comunali che congiungono il capoluogo con le frazioni.

Sassoferrato dista circa 80km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria.

L'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima è un'area residenziale, ma essendo prossima al centro di Sassoferrato è caratterizzata dalla presenza di servizi e piccole attività artigianali-commerciali. La zona è naturalmente caratterizzata da aree destinate a parcheggi e a verde pubblico.

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si rileva infatti la presenza in atti della "Certificazione Notarile" ai sensi dell'art.1 Legge N.302 del 5 agosto 1989 a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona dove si dichiara che il bene oggetto della presente stima è in piena ed esclusiva proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

---

### TITOLARITÀ

---

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

•



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

•

Si precisa che dal certificato di matrimonio depositato in atti, il Sig.re \*\*\*\*\* risulta regolarmente coniugato con \*\*\*\*\* ed insieme hanno costituito un fondo patrimoniale con atto notarile a firma del Notaio Dott. Gianluca Campodonico di Senigallia contraddistinto con il N.di repertorio 3123 e registrato in data 04.09.2013 come riportato nella certificazione notarile del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona, allegata alla procedura esecutiva in questione; proprio da quest'ultimo documento si evince però che l'immobile oggetto di stima risulta di proprietà esclusiva e personale del Sig.\*\*\*\*\*.

## CONFINI

Come si è premesso l'unità immobiliare in questione è all'interno di un complesso edilizio che a est confina con Via Roma, a sud con un terreno di proprietà dell'esecutato, a nord con un fabbricato distinto al catasto fabbricati al mappale 254 e ad ovest con una strada comunale. L'appartamento è sito al piano secondo, al piano terra si individuano due unità immobiliari distinte ai sub. 3 e 4 al piano primo è presente un altro appartamento caratterizzato dallo stesso subalterno del bene in questione ovvero il sub.2 come anche la legnaia, la cantina e lo sgombero situati al piano seminterrato, tutte pertinenze dell'immobile.

## CONSISTENZA

### BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA ROMA 76

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,90 mq	105,60 mq	1,00	105,60 mq	2,12 m	Secondo
Sottotetto	20,60 mq	35,96 mq	0,25	8,99 mq	0,00 m	Secondo
Balconi	4,40 mq	4,40 mq	0,25	1,10 mq	0,00 m	Secondo
Corte comune	350,00 mq	350,00 mq	0,03	10,50 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>126,19 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>126,19 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'appartamento in questione è caratterizzato da un'altezza media interna di 2,125ml in quanto il solaio di copertura, a vista, è del tipo a falde inclinate avente altezza massima al colmo di 3,15ml e altezza ai lati di 1,10ml, pertanto premesso che la normativa igienico sanitaria prevede un'altezza minima interna per locali civili di almeno 2,40ml ma visto che il bene in questione è stato oggetto di condono edilizio a seguito del quale è stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria, si è ritenuto di considerare superficie utile quella in corrispondenza dell'altezza di 1,50ml la restante viene considerato come sottotetto.

Per quanto riguarda la corte esterna, essendo questa comune a tutte le unità immobiliari presenti nell'immobile (4 appartamenti, un locale cantina e una legnaia) si ritiene opportuno considerare 3% della superficie complessiva, che corrisponde circa all'area di un posto auto.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA ROMA 76

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	96	248	2		A2	3	11	305	511,29	S1-1-2		

### Corrispondenza catastale

A seguito di un sopralluogo eseguito in data 7 settembre 2017, dal confronto tra lo stato dei luoghi con quanto riportato nella planimetria catastale reperita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Sassoferrato si rileva che l'appartamento in questione presenta un'unica difformità limitatamente all'ingresso, nello specifico il pianerottolo finale della scala è stato inglobato all'interno dell'unità immobiliare.

Inoltre va rilevato che il bene in questione risulta accatastato insieme all'appartamento sito al piano secondo e ai locali cantina, legnaia e sgombero siti al piano seminterrato, pertanto per regolarizzare la situazione si dovrà effettuare una variazione catastale ed assegnare a ciascuna unità immobiliare un suo subalterno.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma del c.p.c., in particolare sulla base di quanto riportato nella relazione notarile a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona, il bene in oggetto risulta di piena ed esclusiva proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

---

## STATO CONSERVATIVO

---

Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è stato realizzato a metà degli anni 60 ma come si è potuto rilevare dalla documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassoferrato, negli anni sono state apportate modifiche sia esternamente, in particolare sono state realizzate nuove finestre/aperture che internamente dove si sono modificate alcune destinazioni d'uso dei locali e parte della distribuzione interna, in ogni caso nel complesso il fabbricato non presenta particolare criticità né strutturali né architettoniche, pertanto, può ritenersi in discrete condizioni.

Per quanto riguarda l'immobile in esame, come premesso è un appartamento sito al piano secondo, ovvero in un piano di sottotetto che ha altezza interna variabile in quanto il solaio di copertura risulta a vista e a falde inclinate. L'ultimo intervento di manutenzione dell'appartamento risale alla fine degli anni 80 in cui tra l'altro è stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria per aver modificato la destinazione del bene da soffitta a civile abitazione, pertanto l'immobile può ritenersi un po' obsoleto anche se si rileva che le finiture interne quali pavimenti, rivestimenti, infissi, porte ed impianti sono decorose. Inoltre non si rilevano anomalie come ad esempio infiltrazioni e/o lesioni.

---

## PARTI COMUNI

---

Come risulta dalla documentazione catastale, e sulla base di quanto si è potuto evidenziare durante il sopralluogo sul posto, il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è caratterizzato dalla presenza di una corte comune a tutte le unità immobiliari che lo compongono, che si articola in uno spazio sul retro del fabbricato antistante il garage e il box adibito a legnaia-magazzino e uno spazio prospiciente Via Roma sul lato sud dell'edificio.

---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il complesso edilizio in cui è inserito l'appartamento oggetto di stima, è una struttura in muratura piena composta da mattoni e pietrame, come si rileva dalla relazione tecnica allegata alla licenza di costruzione N.17/1963, i solai sono in latero-cemento con cordoli perimetrali in c.a. compreso quello di copertura che risulta a falde inclinate e rivestito con manto di tegole.

Le pareti perimetrali sono in laterizio del tipo a "cassetta" ovvero composte da due ordini di mattoni con interposta intercapedine e risultano intonacate e tinteggiate. Nel prospetto principale, prospiciente Via Roma, si individuano due ingressi singoli appartenenti agli appartamenti siti al piano terra, nel prospetto lato sud c'è un altro ingresso che conduce al vano scala interno che, a sua volta, collega le unità immobiliari posizionate ai piani primo e secondo. Infine, nella parte nord, al piano seminterrato, si rileva la presenza di un'apertura carrabile.

L'unità immobiliare in questione, come si è già premesso è un'abitazione che si sviluppa al piano secondo dell'edificio per una superficie di circa 105,00mq (Sup.lorda), ed è caratterizzata da un'altezza interna di variabile in quanto il solaio di copertura è a falde inclinate con altezza massima al colmo di 3,15ml e altezza minima ai lati di 1,10ml.

Per accedere all'appartamento si percorre una scala interna con la quale si raggiunge sia il piano seminterrato che il piano primo.

L'appartamento si compone di una cucina, un soggiorno, due camere da letto e un bagno, è caratterizzato da pavimenti in gres porcellanato, pareti tinteggiate, porte interne in legno come anche gli infissi che sono del tipo con vetro-camera e dotati di serrande avvolgibili in pvc.

Gli impianti del tipo sottotraccia con presenza di ventilconvettori, ma non sono state fornite le certificazioni di conformità-rispondenza degli stessi.



---

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

A seguito di un accesso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sassoferrato e dalla consultazione del Piano Regolatore Generale (PRG), "variante parziale n.6" e "variante parziale n.7" del 29/12/2015, risulta che l'immobile oggetto di stima ricade nella zona B ossia all'interno delle "Zone dei tessuti recenti" normate dall'art. 28 delle Norme tecniche di attuazione (NTA). A loro volta tali zone si distinguono di sottozona, in particolare il fabbricato in esame rientra nella sottozona B1 definita "Parti urbane intensamente urbanizzate con impianto prevalentemente concluso" che fa riferimento all'art. 29 delle NTA.

Per la zona in questione, l'articolo non prevede prescrizioni particolari ma si limita ad indicare le destinazioni d'uso ammesse nella zona, le tipologie di intervento consentite, quindi le dimensioni, gli indici e i parametri urbanistici da rispettare, quali indice di fabbricabilità fondiaria, distanze dai confini, distanze degli edifici tra pareti finestrate, altezze e numero massimo di piani realizzabili e indice di copertura.

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il complesso edilizio in cui ricade l'unità immobiliare in questione è stato realizzato con Licenza di Costruzione N.17 del 26.04.1963 intestata a [redacted] e avente come oggetto la "costruzione di un fabbricato di civile abitazione" composto da un piano interrato adibito a cantina-ripostiglio, un piano terra destinato a garage, un piano primo utilizzato a civile abitazione e il piano secondo come soffitta.

Nel 1986 è stato richiesto un condono edilizio per il quale è stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria (Prot.02684 A/01 e A/02) che andava ad autorizzare la presenza di un box e una legnaia, entrambi ubicati in aderenza al fabbricato principale lato ovest, e il cambio di destinazione d'uso del piano secondo che da soffitta diventava appartamento di civile abitazione.

Successivamente è stata rilasciata un'ulteriore concessione edilizia N.9905 del 23.02.1989 con la quale si modificavano sia le dimensioni in pianta sia del box che della legnaia, sia la copertura che da inclinata diventava piana e veniva utilizzata come terrazza per il piano terra.

In data 06.08.2002 è stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso del piano terra da garage a civile abitazione, con Concessione Edilizia N.18.817 richiedendo la realizzazione di due distinte unità immobiliare con accessi indipendenti da Via Roma.

Infine con Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) del 04.10.2004 sono state realizzate delle modifiche della distribuzione interna del piano primo.

### **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.

A seguito di un sopralluogo eseguito in data 7 settembre 2017 presso l'immobile oggetto di stima e avendo reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassoferrato la documentazione urbanistica facente parte del progetto architettonico dell'immobile, si è proceduto ad effettuare un confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica allegata alla Concessione Edilizia in sanatoria Prot.02684/1990 con la quale si è autorizzata la trasformazione del piano secondo da soffitta a civile abitazione.

Dall'analisi si è evidenziato che l'appartamento è pressoché conforme. L'unica difformità è presente nell'ingresso dove, il pianerottolo del vano scala è stato inglobato all'interno dell'appartamento. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, non sono state fornite le certificazioni di conformità-rispondenza degli stessi, né l'attestato di agibilità del bene.



## BENE N° 20

---

### DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* risultano essere una cantina e una legnaia site al piano seminterrato di un immobile dove ai piani terra e primo e secondo si individuano unità immobiliari destinate a civile abitazione. Il complesso edilizio è ubicato nel Comune di Sassoferrato in Località Santa Maria, zona in prossimità del centro storico del Comune.

Il territorio del Comune di Sassoferrato, piuttosto vasto (135 km<sup>2</sup>), è posto nel versante orientale dell'Appennino, con altimetria che va da poco meno di 300 m s.l.m. fino ai 1.276 m s.l.m. della cima del Monte Strega. Il grosso dell'estensione comunale è racchiuso in una vallata in cui scorrono tre torrenti: il Sanguerone, il Sentino e la Marena, che si riuniscono all'interno del centro abitato, a pochi metri l'uno dall'altro.

Il centro storico del Comune è diviso in due rioni: il Borgo a circa 310 m e il Castello a circa 400 m s.l.m., nati in epoca medioevale, il rione Castello è visibilmente più antico del Borgo. Nell'intorno del centro si rilevano circa ventitre frazioni, sparse un po' in tutto il territorio comunale, tutte mediamente urbanizzate, tra cui la località dove sorge il bene oggetto della presente stima. Sono presenti oltre duecento accasati, dal Santuario della Madonna del Cerro nella frazione Rotondo, all'antico borgo di Montelago alle pendici del Monte Strega, dalla frazione di Cabernardi che ospita il Museo della Miniera di zolfo (memoria del più importante centro minerario solfifero d'Europa) a quella di Coldellanoce, noto per il Presepe vivente, tutte località che attirano turisti in diversi periodi dell'anno, come anche le colline circostanti tra cui il monte Nebbiano (790 m) a sud-est, il monte Cucco (1566 m) a sud, il monte Strega (1276 m) ad ovest, il monte Catria (1701 m) a nord-ovest, oggi meta di gite escursionistiche.

I principali collegamenti stradali si diramano approssimativamente nelle quattro direzioni cardinali: la strada provinciale (SP 16) verso Pergola e Fabriano (direzione nord-sud), la strada provinciale (SP 360) verso Scheggia e Arcevia (direzione ovest-est) con diramazione verso Genga-Ancona (SP 22) a pochi chilometri dal paese. Un'altra strada provinciale è la SP 48 che porta a Montelago; la viabilità minore è rappresentata da numerose strade comunali che congiungono il capoluogo con le frazioni.

Sassoferrato dista circa 80km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria.

L'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima è un'area residenziale, ma essendo prossima al centro di Sassoferrato è caratterizzata dalla presenza di servizi e piccole attività artigianali-commerciali. La zona è naturalmente caratterizzata da aree destinate a parcheggio e a verde pubblico.

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si rileva infatti la presenza in atti della "Certificazione Notarile" ai sensi dell'art.1 Legge N.302 del 5 agosto 1989 a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona dove si dichiara che il bene oggetto della presente stima è in piena ed esclusiva proprietà del Sig.re \*\*\*\*\*.

---

### TITOLARITÀ

---

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

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

Si precisa che dal certificato di matrimonio depositato in atti, il Sig.re \*\*\*\*\* risulta regolarmente coniugato con \*\*\*\*\* ed insieme hanno costituito un fondo patrimoniale con atto notarile a firma del Notaio Dott. Gianluca Campodonico di Senigallia contraddistinto con il N.di repertorio 3123 e registrato in data 04.09.2013 come riportato nella certificazione notarile del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona, allegata alla procedura esecutiva in questione; proprio da quest'ultimo documento si evince però che l'immobile oggetto di stima risulta di proprietà esclusiva e personale del Sig.\*\*\*\*\*.

## CONFINI

Come si è premesso l'unità immobiliare in questione è all'interno di un complesso edilizio che a est confina con Via Roma, a sud con un terreno di proprietà dell'esecutato, a nord con un fabbricato distinto al catasto fabbricati al mappale 254 e ad ovest con una strada comunale.

I beni in questione sono siti al piano seminterrato, al piano terra si individuano due unità immobiliari distinte ai sub. 3 e 4 al piano primo e secondo sono presenti altri due appartamenti individuati dallo stesso subalterno ovvero il sub.2.

## CONSISTENZA

### BENE N° 20 - CANTINA UBICATA A SASSOFERRATO (AN) - VIA ROMA 76

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	50,10 mq	75,51 mq	0,50	37,76 mq	2,85 m	Seminterrato
Legnaia	32,60 mq	46,07 mq	1,00	46,07 mq	3,80 m	Seminterrato
Corte comune	350,00 mq	350,00 mq	0,03	10,50 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>94,33 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>94,33 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattandosi di locali di pertinenza al fabbricato principale si è ritenuto ridurre la superficie complessiva di una percentuale pari al 50%.

Per quanto riguarda la corte esterna, essendo questa comune a tutte le unità immobiliari presenti nell'immobile (4 appartamenti, un locale cantina e una legnaia) si ritiene opportuno considerare 3% della



superficie complessiva, che corrisponde circa all'area di un posto auto.

---

## DATI CATASTALI

---

**BENE N° 20 - CANTINA UBICATA A SASSOFERRATO (AN) - VIA ROMA 76**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	96	248	2		A2	3	11	305	511,29	S1-1-2		

### Corrispondenza catastale

A seguito di un sopralluogo eseguito in data 7 settembre 2017, dal confronto tra lo stato dei luoghi con quanto riportato nella planimetria catastale reperita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Sassoferrato si rilevano le seguenti difformità:

- il locale denominato sgombero è stato demolito;
- il locale legnaia misura una superficie in pianta maggiore rispetto a quella riportata in planimetria e nel prospetto esterno sono state realizzate delle finestre, cos' come risulta dalla Concessione edilizia, ciò significa che non è stata effettuata la variazione catastale;
- il locale denominato cantina presenta un'apertura carrabile nel prospetto nord, piuttosto che una semplice porta

Infine va rilevato che i beni in questione risultano accatastati insieme agli appartamenti siti al piano primo e secondo, pertanto per regolarizzare la situazione si dovrà effettuare una variazione catastale ed assegnare a ciascuna unità immobiliare un proprio subalterno.

---

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma del c.p.c., in particolare sulla base di quanto riportato nella relazione notarile a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona, il bene in oggetto risulta di piena ed esclusiva proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

---

## STATO CONSERVATIVO

---

Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è stato realizzato a metà degli anni 60 ma come si è potuto rilevare dalla documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassoferrato, negli anni sono state apportate modifiche sia esternamente, in particolare sono state realizzate nuove finestre/aperture che internamente dove si sono modificate alcune destinazione d'uso dei locali e parte della distribuzione interna, in ogni caso nel complesso il fabbricato non presenta particolare criticità ne strutturali ne architettoniche, pertanto, può ritenersi in discrete condizioni.

Per quanto riguarda gli immobili in esame, ovvero una cantina e un ripostiglio sono caratterizzati da finiture piuttosto scarse ed obsolete tali da poter valutare lo stato conservativo appena sufficiente.

---

## PARTI COMUNI

---

Come risulta dalla documentazione catastale, e sulla base di quanto si è potuto evidenziare durante il sopralluogo sul posto, il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è caratterizzato dalla presenza di una corte comune a tutte le unità immobiliari che lo compongono, che si articola in uno spazio sul retro del fabbricato antistante il garage e il box adibito a legnaia-magazzino e uno spazio prospiciente Via Roma sul lato sud dell'edificio.

---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il complesso edilizio in cui è inserito l'appartamento oggetto di stima, è una struttura in muratura piena composta da mattoni e pietrame, come si rileva dalla relazione tecnica allegata alla licenza di costruzione N.17/1963, i solai sono in latero-cemento con cordoli perimetrali in c.a. compreso quello di copertura che risulta a falde inclinate e rivestito con manto di tegole.

Le pareti perimetrali sono in laterizio del tipo a "cassetta" ovvero composte da due ordini di mattoni con interposta intercapedine e risultano intonacate e tinteggiate. Nel prospetto principale, prospiciente Via Roma, si individuano due ingressi singoli appartenenti agli appartamenti siti al piano terra, nel prospetto lato sud c'è un altro ingresso che conduce al vano scala interno che, a sua volta, collega le unità immobiliari posizionate ai piani primo e secondo. Infine, nella parte nord, al piano seminterrato, si rileva la presenza di un'apertura carrabile.

La cantina in questione è ubicata al piano seminterrato e si sviluppa per una superficie lorda di circa 50,00mq compreso un vano destinato a lavatoio, il tutto con altezza interna di circa 2,85ml.

Internamente le pareti sono tinteggiate e la pavimentazione è in materiale ceramico. E presente il solo impianto elettrico e l'impianto idrico in quanto si rilevano due lavandini, uno in ciascun vano. Il vano più ampio con accesso dal prospetto laterale presenta un'apertura carrabile con serranda basculante in alluminio.

In merito all'immobile definito legnaia, questo è un corpo aggiunto addossato al prospetto ovest del fabbricato, realizzato con una struttura a telai in cemento armato, tamponatura in blocchi di cemento e copertura piana in latero-cemento che funge da terrazza per il piano terra. Internamente le pareti non sono tinteggiate e neanche il soffitto, si rileva però la presenza dell'impianto elettrico per garantire l'illuminazione del locale.

Gli impianti di entrambi i locali non sono corredati di certificazione di conformità né di rispondenza.

---

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

A seguito di un accesso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sassoferrato e dalla consultazione del Piano Regolatore Generale (PRG), "variante parziale n.6" e "variante parziale n.7" del 29/12/2015, risulta che l'immobile oggetto di stima ricade nella zona B ossia all'interno delle "Zone dei tessuti recenti"



normate dall'art. 28 delle Norme tecniche di attuazione (NTA). A loro volta tali zone si distinguono di sottozona, in particolare il fabbricato in esame rientra nella sottozona B1 definita "Parti urbane intensamente urbanizzate con impianto prevalentemente concluso" che fa riferimento all'art. 29 delle NTA.

Per la zona in questione, l'articolo non prevede prescrizioni particolari ma si limita ad indicare le destinazioni d'uso ammesse nella zona, le tipologie di intervento consentite, quindi le dimensioni, gli indici e i parametri urbanistici da rispettare, quali indice di fabbricabilità fondiaria, distanze dai confini, distanze degli edifici tra pareti finestrate, altezze e numero massimo di piani realizzabili e indice di copertura.

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il complesso edilizio in cui ricade l'unità immobiliare in questione è stato realizzato con Licenza di Costruzione N.17 del 26.04.1963 intestata a \_\_\_\_\_ e avente come oggetto la "costruzione di un fabbricato di civile abitazione" composto da un piano interrato adibito a cantina-ripostiglio, un piano terra destinato a garage, un piano primo utilizzato a civile abitazione e il piano secondo come soffitta.

Nel 1986 è stato richiesto un condono edilizio per il quale è stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria (Prot.02684 A/01 e A/02) che andava ad autorizzare la presenza di un box e una legnaia, entrambi ubicati in aderenza al fabbricato principale lato ovest, e il cambio di destinazione d'uso del piano secondo che da soffitta diventava appartamento di civile abitazione.

Successivamente è stata rilasciata un'ulteriore concessione edilizia N.9905 del 23.02.1989 con la quale si modificavano sia le dimensioni in pianta sia del box che della legnaia, sia la copertura che da inclinata diventava piana e veniva utilizzata come terrazza per il piano terra.

In data 06.08.2002 è stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso del piano terra da garage a civile abitazione, con Concessione Edilizia N.18.817 richiedendo la realizzazione di due distinte unità immobiliare con accessi indipendenti da Via Roma.

Infine con Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) del 04.10.2004 sono state realizzate delle modifiche della distribuzione interna del piano primo.

### ***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.

A seguito di un sopralluogo eseguito in data 7 settembre 2017 presso l'immobile oggetto di stima e avendo reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassoferrato la documentazione urbanistica facente parte del progetto architettonico dell'immobile, si è proceduto ad effettuare un confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica allegata sia alla Concessione edilizia originaria che autorizzava il locale cantina che alla Concessione Edilizia n.9905 del 23.02.1989 con la quale in seguito si sono autorizzate delle modifiche al locale legnaia.

Dall'analisi si è evidenziato che la cantina è pressoché conforme. Il locale legnaia non presenta difformità, mentre il vano denominato sgombero non era previsto nel progetto e al momento non è



presente sul posto.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, non sono state fornite le certificazioni di conformità-rispondenza degli stessi, né l'attestato di agibilità del bene.



## BENE N° 21

### DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di stima, risulta essere un garage sito nel Comune di Sassoferrato in Via Roma, zona in prossimità del centro storico del Comune, di proprietà del Sig.\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Il territorio del Comune di Sassoferrato, piuttosto vasto (135 km<sup>2</sup>), è posto nel versante orientale dell'Appennino, con altimetria che va da poco meno di 300 m s.l.m. fino ai 1.276 m s.l.m. della cima del Monte Strega. Il grosso dell'estensione comunale è racchiuso in una vallata in cui scorrono tre torrenti: il Sanguerone, il Sentino e la Marena, che si riuniscono all'interno del centro abitato, a pochi metri l'uno dall'altro.

Il centro storico del Comune è diviso in due rioni: il Borgo a circa 310 m e il Castello a circa 400 m s.l.m., nati in epoca medioevale, il rione Castello è visibilmente più antico del Borgo. Nell'intorno del centro si rilevano circa ventitre frazioni, sparse un po' in tutto il territorio comunale, tutte mediamente urbanizzate, tra cui la località dove sorge il bene oggetto della presente stima. Sono presenti oltre duecento accasati, dal Santuario della Madonna del Cerro nella frazione Rotondo, all'antico borgo di Montelago alle pendici del Monte Strega, dalla frazione di Cabernardi che ospita il Museo della Miniera di zolfo (memoria del più importante centro minerario solfifero d'Europa) a quella di Coldellanoce, noto per il Presepe vivente, tutte località che attirano turisti in diversi periodi dell'anno, come anche le colline circostanti tra cui il monte Nebbiano (790 m) a sud-est, il monte Cucco (1566 m) a sud, il monte Strega (1276 m) ad ovest, il monte Catria (1701 m) a nord-ovest, oggi meta di gite escursionistiche.

I principali collegamenti stradali si diramano approssimativamente nelle quattro direzioni cardinali: la strada provinciale (SP 16) verso Pergola e Fabriano (direzione nord-sud), la strada provinciale (SP 360) verso Scheggia e Arcevia (direzione ovest-est) con diramazione verso Genga-Ancona (SP 22) a pochi chilometri dal paese. Un'altra strada provinciale è la SP 48 che porta a Montelago; la viabilità minore è rappresentata da numerose strade comunali che congiungono il capoluogo con le frazioni.

Sassoferrato dista circa 80km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria.

L'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima è un'area residenziale, ma essendo prossima al centro di Sassoferrato è caratterizzata dalla presenza di servizi e piccole attività artigianali-commerciali. La zona è naturalmente caratterizzata da aree destinate a parcheggi e a verde pubblico.

In ogni caso, corre l'obbligo precisare che, dal sopralluogo effettuato l'immobile versa in totale stato di degrado e abbandono, tanto da non rendere possibile un accesso al suo interno in quanto parte della copertura e delle pareti perimetrali sono crollate e la vegetazione spontanea non permette neanche la visione di quel poco di struttura che è rimasta integra.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si rileva infatti la presenza in atti della "Certificazione Notarile" ai sensi dell'art.1 Legge N.302 del 5 agosto 1989 a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona dove si dichiara che il bene oggetto della presente stima è in piena ed esclusiva proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.



## TITOLARITÀ

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

- 



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

- 



Si precisa che dal certificato di matrimonio depositato in atti, il Sig.re \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* risulta regolarmente coniugato con \*\*\*\*\* ed insieme hanno costituito un fondo patrimoniale con atto notarile a firma del Notaio Dott. Gianluca Campodonico di Senigallia contraddistinto con il N.di repertorio 3123 e registrato in data 04.09.2013 come riportato nella certificazione notarile del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona, allegata alla procedura esecutiva in questione; proprio da quest'ultimo documento si evince però che l'immobile oggetto di stima risulta di proprietà esclusiva e personale del Sig.\*\*\*\*\*.

## CONFINI

L'unità immobiliare in questione confina a nord-est con Via Felcioni, a nord-ovest con una strada comunale nelle altre direzioni con particelle catastali intestate sempre all'esecutato, in particolare con un abitazione sita in Via Roma 76 e dei terreni agricoli sempre prospicienti su Via Roma.



## CONSISTENZA

### BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA ROMA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	88,56 mq	96,52 mq	1,00	96,52 mq	3,35 m	Terra
Porticato	57,50 mq	57,50 mq	0,50	28,75 mq	0,00 m	Terra
Corte	700,00 mq	700,00 mq	0,03	21,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>146,27 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>146,27 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



---

## DATI CATASTALI

---

### BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA ROMA

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	96	33			C6	4	137	137	219,34	Terra	

#### **Corrispondenza catastale**

A seguito di un sopralluogo eseguito in data 7 settembre 2017, si è rilevato che l'immobile versa in completo stato di degrado ed abbandono tanto che non è stato possibile neanche effettuare un accesso all'interno in quanto parte delle pareti perimetrali e della copertura sono crollati e nell'intorno la vegetazione spontanea ha coperto tutto e non permette neanche la vista dell'edificio. In pratica il bene è praticamente un vero e proprio rudere privo di valore.

---

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma del c.p.c., in particolare sulla base di quanto riportato nella relazione notarile a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona, il bene in oggetto risulta di piena ed esclusiva proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

---

## STATO CONSERVATIVO

---

Il bene oggetto di stima è un edificio accatastato come garage, in completo stato di degrado ed abbandono, presenta gran parte delle pareti perimetrali e della copertura demolite o in fase di crollo. Non è stato possibile neanche effettuare un accesso sia perché la vegetazione spontanea (rovi, rampicanti..) è talmente tanto sviluppata che non permette neanche l'avvicinamento al bene ma soprattutto perché la struttura è totalmente pericolante, a seguito del crollo di parte delle pareti perimetrali e del tetto. Pertanto lo stato conservativo è assolutamente pessimo.

---

## PARTI COMUNI

---

Come risulta dalla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio-Catasto Fabbricati del Comune di Sassoferrato, il bene oggetto di stima è corredato di una corte pertinenziale.

---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile in esame è un garage in completo stato di degrado e abbandono, caratterizzato da gran parte delle pareti perimetrali e della copertura demolite o comunque a rischio crollo, tanto che non è stato possibile effettuare un accesso e quindi valutarne le caratteristiche costruttive. In ogni caso, da ciò che è stato possibile vedere durante il sopralluogo, la copertura era formata da travi in legno sormontate da un manto in coppi e in parte in pannelli di lamiera; le pareti erano probabilmente in muratura.



---

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

A seguito di un accesso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sassoferrato e dalla consultazione del Piano Regolatore Generale (PRG), "variante parziale n.6" e "variante parziale n.7" del 29/12/2015, risulta che l'immobile oggetto di stima ricade nella zona B ossia all'interno delle "Zone dei tessuti recenti" normate dall'art. 28 delle Norme tecniche di attuazione (NTA). A loro volta tali zone si distinguono di sottozona, in particolare il fabbricato in esame rientra nella sottozona B1 definita "Parti urbane intensamente urbanizzate con impianto prevalentemente concluso" che fa riferimento all'art. 29 delle NTA.

Per la zona in questione, l'articolo non prevede prescrizioni particolari ma si limita ad indicare le destinazioni d'uso ammesse nella zona, le tipologie di intervento consentite, quindi le dimensioni, gli indici e i parametri urbanistici da rispettare, quali indice di fabbricabilità fondiaria, distanze dai confini, distanze degli edifici tra pareti finestrate, altezze e numero massimo di piani realizzabili e indice di copertura.



---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassoferrato si è rilevato che l'immobile è nato abusivamente ed è stato regolarizzato mediante una richiesta di condono edilizio effettuata nel 1986 al quale è succeduto il rilascio di una concessione edilizia in sanatoria Prot.02684 A/01 A/02

### ***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.



Anche se la pratica autorizzativa dell'immobile è piuttosto scarna, non è comunque stato possibile verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto autorizzato dal momento che l'immobile, come si è



già premesso è un rudere in completo stato di degrado che ha seguito di crolli parziali delle pareti perimetrali e della copertura, oltre a non essere accessibile ha perso anche parte della sua volumetria.



## BENE N° 22

---

### DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare oggetto di stima, risulta essere un terreno sito nel Comune di Sassoferrato in Via Roma, zona in prossimità del centro storico del Comune, di proprietà del Sig.\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
Il territorio del Comune di Sassoferrato, piuttosto vasto (135 km<sup>2</sup>), è posto nel versante orientale dell'Appennino, con altimetria che va da poco meno di 300 m s.l.m. fino ai 1.276 m s.l.m. della cima del Monte Strega. Il grosso dell'estensione comunale è racchiuso in una vallata in cui scorrono tre torrenti: il Sanguerone, il Sentino e la Marena, che si riuniscono all'interno del centro abitato, a pochi metri l'uno dall'altro.

Il centro storico del Comune è diviso in due rioni: il Borgo a circa 310 m e il Castello a circa 400 m s.l.m., nati in epoca medioevale, il rione Castello è visibilmente più antico del Borgo. Nell'intorno del centro si rilevano circa ventitre frazioni, sparse un po' in tutto il territorio comunale, tutte mediamente urbanizzate, tra cui la località dove sorge il bene oggetto della presente stima. Sono presenti oltre duecento accasati, dal Santuario della Madonna del Cerro nella frazione Rotondo, all'antico borgo di Montelago alle pendici del Monte Strega, dalla frazione di Cabernardi che ospita il Museo della Miniera di zolfo (memoria del più importante centro minerario solfifero d'Europa) a quella di Coldellanoce, noto per il Presepe vivente, tutte località che attirano turisti in diversi periodi dell'anno, come anche le colline circostanti tra cui il monte Nebbiano (790 m) a sud-est, il monte Cucco (1566 m) a sud, il monte Strega (1276 m) ad ovest, il monte Catria (1701 m) a nord-ovest, oggi meta di gite escursionistiche.

I principali collegamenti stradali si diramano approssimativamente nelle quattro direzioni cardinali: la strada provinciale (SP 16) verso Pergola e Fabriano (direzione nord-sud), la strada provinciale (SP 360) verso Scheggia e Arcevia (direzione ovest-est) con diramazione verso Genga-Ancona (SP 22) a pochi chilometri dal paese. Un'altra strada provinciale è la SP 48 che porta a Montelago; la viabilità minore è rappresentata da numerose strade comunali che congiungono il capoluogo con le frazioni.

Sassoferrato dista circa 80km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria.

L'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima è un'area residenziale, ma essendo prossima al centro di Sassoferrato è caratterizzata dalla presenza di servizi e piccole attività artigianali-commerciali. La zona è naturalmente caratterizzata da aree destinate a parcheggi e a verde pubblico.

In ogni caso, corre l'obbligo precisare che, dal sopralluogo effettuato il terreno in questione risulta in una posizione piuttosto scomoda sia perché è ubicato ad una quota molto più bassa rispetto a quella della strada principale, sia perché confina con un fosso ma soprattutto perché nell'intorno dell'area ci sono altri terreni caratterizzati da vegetazione spontanea ed incolta.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si rileva infatti la presenza in atti della "Certificazione Notarile" ai sensi dell'art.1 Legge N.302 del 5 agosto 1989 a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona dove si dichiara che il bene oggetto della presente stima è in piena ed esclusiva proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

### TITOLARITÀ

---

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

- 



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

- 

Si precisa che dal certificato di matrimonio depositato in atti, il Sig.re \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* risulta regolarmente coniugato con \*\*\*\*\* ed insieme hanno costituito un fondo patrimoniale con atto notarile a firma del Notaio Dott. Gianluca Campodonico di Senigallia contraddistinto con il N.di repertorio 3123 e registrato in data 04.09.2013 come riportato nella certificazione notarile del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona, allegata alla procedura esecutiva in questione; proprio da quest'ultimo documento si evince però che l'immobile oggetto di stima risulta di proprietà esclusiva e personale del Sig.\*\*\*\*\*.

---

## CONFINI

---

L'unita immobiliare in questione confina a nord e a nord-est con altre proprietà sempre intestate all'esecutato mentre nelle altre direzioni con terreni agricoli di altre proprietà.

---

## CONSISTENZA

---

### BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA ROMA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3000,00 mq	3000,00 mq	1,00	3000,00 mq	0,00 m	Terra
Terreno edificabile	940,00 mq	940,00 mq	1,00	940,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3940,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3940,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sassoferrato, il terreno oggetto di stima, identificato da due distinti mappali catastali, in parte risulta agricolo e in parte edificabile.

## DATI CATASTALI



### BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - VIA ROMA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
96	34				Seminativo arborato	8	- 34 28	1,77	0,71	
96	118				Seminativo arborato	5	- 06 00	0,77	0,56	

### Corrispondenza catastale

A seguito di un sopralluogo eseguito in data 7 settembre 2017, e sulla base del certificato di destinazione urbanistica, si rileva che la particella 34 in parte risulta terreno agricolo con destinazione seminativo arboreo, in parte terreno edificabile, In particolare l'area edificabile è quella a ridosso di Via Roma. In ogni caso il terreno agricolo al momento è incolto e inutilizzato.



## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma del c.p.c., in particolare sulla base di quanto riportato nella relazione notarile a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona, il bene in oggetto risulta di piena ed esclusiva proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.  
Stato conservativo

L'appezzamento di terreno oggetto di stima risulta in completo stato di degrado e abbandono, non si rilevano colture ed è infestata da vegetazione spontanea che occupa gran parte del lotto.

## PARTI COMUNI

Non si rilevano parti comuni.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appezzamento di terreno in esame, catastalmente è identificato come seminativo arboreo, quindi risulta essere un terreno agricolo, ma dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di



Sassoferrato risulta che una porzione di esso è edificabile. In ogni caso, al momento l'area risulta incolta e in completo stato di abbandono. La vegetazione spontanea ha coperto totalmente il lotto che tra l'altro risulta in una posizione poco favorevole in quanto per raggiungerlo si deve percorrere una piccola strada comunale che costeggia un fosso e la quota di calpestio è molto più bassa rispetto alla strada comunale, ovvero Via Roma, che pertanto determina una scarpata piuttosto scoscesa.



---

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

A seguito di un accesso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sassoferrato e dalla consultazione del Piano Regolatore Generale (PRG), l'appezzamento di terreno ricade in parte in zona agricola E in parte area edificabile B1. Per quanto riguarda la porzione di area agricola questa ricade in due distinte sottozone, ovvero E1 "Zone agricole di rilevante valore paesistico ambientale" ed E2 "aree agricole di interesse paesistico-ambientale". Solo una piccola parte è inserita nella sottozona A6 "zona con segnalazione di ritrovamenti archeologici". La porzione di area edificabile ricade invece nella zona B1 ovvero tra le zone dei tessuti recenti in particolare nella sottozona B1 "Parti urbane intensamente urbanizzate con impianto prevalentemente concluso".

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Da un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassoferrato si è reperito il certificato di destinazione urbanistica dell'appezzamento di terreno oggetto di stima. Il terreno catastalmente è distinto da due subalterni 34 e 118, il sub.34 è caratterizzato da una porzione che ricade in area agricola E1, un'altra in area archeologica A5 e la restante in zona edificabile B1. Per quanto concerne il sub.118 è invece caratterizzato dall'essere in parte un'area agricola appartenente alla sottozona E2 in parte in area archeologica A5.



## BENE N° 23

---

### DESCRIZIONE

---

Il bene oggetto di stima, di proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* risulta essere un appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Sassoferrato in località Felcioni, zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune ma comunque urbanizzata. Il territorio del Comune di Sassoferrato, piuttosto vasto (135 km<sup>2</sup>), è posto nel versante orientale dell'Appennino, con altimetria che va da poco meno di 300 m s.l.m. fino ai 1.276 m s.l.m. della cima del Monte Strega. Il grosso dell'estensione comunale è racchiuso in una vallata in cui scorrono tre torrenti: il Sanguerone, il Sentino e la Marena, che si riuniscono all'interno del centro abitato, a pochi metri l'uno dall'altro. Il centro storico del Comune è diviso in due rioni: il Borgo a circa 310 m e il Castello a circa 400 m s.l.m., nati in epoca medioevale, il rione Castello è visibilmente più antico del Borgo. Nell'intorno del centro si rilevano circa ventitre frazioni, sparse un po' in tutto il territorio comunale, tutte mediamente urbanizzate, tra cui la località dove sorge il bene oggetto della presente stima. I principali collegamenti stradali si diramano approssimativamente nelle quattro direzioni cardinali: la strada provinciale (SP 16) verso Pergola e Fabriano (direzione nord-sud), la strada provinciale (SP 360) verso Scheggia e Arcevia (direzione ovest-est) con diramazione verso Genga-Ancona (SP 22) a pochi chilometri dal paese. Un'altra strada provinciale è la SP 48 che porta a Montelago; la viabilità minore è rappresentata da numerose strade comunali che congiungono il capoluogo con le frazioni. Sassoferrato dista circa 80km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria. L'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima, dista qualche chilometro dal centro del Comune ed è un'area prettamente agricola poco urbanizzata dove si rilevano edifici rurali, molti dei quali disabitati e in stato di degrado.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Si rileva infatti la presenza in atti della "Certificazione Notarile" ai sensi dell'art.1 Legge N.302 del 5 agosto 1989 a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona dove si dichiara che il bene oggetto della presente stima è in piena ed esclusiva proprietà del Sig.re \*\*\*\*\*.

### TITOLARITÀ

---

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

- 

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

-

Si precisa che dal certificato di matrimonio depositato in atti, il Sig.re \*\*\*\*\* risulta regolarmente coniugato con ed insieme hanno costituito un fondo patrimoniale con atto notarile a firma del Notaio Dott. Gianluca Campodonico di Senigallia contraddistinto con il N.di repertorio 3123 e registrato in data 04.09.2013 come riportato nella certificazione notarile del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona, allegata alla procedura esecutiva in questione; proprio da quest'ultimo documento si evince però che l'immobile oggetto di stima risulta di proprietà esclusiva e personale del Sig.\*\*\*\*\*.

## CONFINI

L'unita immobiliare in questione a sud confina con la strada vicinale della Rondinella, nelle altre direzioni con terreni agricoli appartenenti ad altre proprietà.

## CONSISTENZA

### BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITA' FELCIONI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1300,00 mq	130,00 mq	1,00	1300,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1300,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1300,00 mq</b>		

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sassoferrato, il terreno oggetto di stima, identificato un solo mappale catastale, risulta agricolo, senza vincoli.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITA' FELCIONI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
94	446				Seminativo arborato	6	- 13 00	1,34	0,87	

### Corrispondenza catastale

Sulla base di quanto è stato possibile appurare il terreno agricolo oggetto di stima, nonostante al momento sia inutilizzato è un terreno che può essere destinato a vari tipi di colture che rientrano nella categoria di seminativo arborator pertanto si ritiene conforme a quanto previsto catastalmente.

---

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma del c.p.c., in particolare sulla base di quanto riportato nella relazione notarile a firma del Notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi di Ancona, il bene in oggetto risulta di piena ed esclusiva proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

---

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appezzamento di terreno oggetto di stima è facilmente raggiungibile percorrendo una strada comunale prima e accedendo ad una strada vicinale che conduce all'ingresso del lotto. Il bene, non presenta criticità particolari, risulta piuttosto pianeggiante e non si rilevano problematiche legate ad aspetti idro-geologici, in quanto la regimazione delle acque meteoriche è regolare. Pertanto tali caratteristiche e la conformazione del lotto facilitano le lavorazioni anche con mezzi meccanici, pertanto il bene può ritenersi in buono stato conservativo.

---

## PARTI COMUNI

---

Non si rilevano parti comuni.

---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appezzamento di terreno si sviluppa per una superficie complessiva di circa 1.300,00mq è caratterizzato da una conformazione prevalentemente pianeggiante e in pianta è di forma quasi quadrata. Il terreno in questione ricade all'interno di un'area che il Comune di Sassoferrato ha destinato come agricola (E2) e secondo le disposizioni del art.16 delle Norme tecniche di attuazione del PRG risulta essere un'area di interesse paesistico-ambientali nella quale le azioni sono volte al mantenimento dell'assetto geomorfologico d'insieme e la conservazione dell'assetto idrogeologico; il tutto è meglio riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica reperito presso il Comune di Sassoferrato che si allega alla presente. Da quanto è emerso durante il sopralluogo eseguito sul posto, l'appezzamento di terreno risulta facilmente raggiungibile percorrendo una strada comunale asfaltata e accedendo poi ad una strada vicinale che confina proprio con un lato dell'appezzamento. Il terreno attualmente è incolto. Come si è già anticipato il terreno è caratterizzato dall'essere quasi pianeggiante, aspetto questo che permette e facilita l'utilizzo di mezzi meccanici per eventuali lavorazioni. Inoltre si rileva una buona regimazione delle acque meteoriche e non sono state denunciate problematiche legate ad aspetti idro-geologici.

---

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Da una consultazione del Piano Regolatore Regionale (PRG) si rileva che l'immobile oggetto di stima ricade nella zona identificata come E ovvero "Zone Agricole". In particolare, l'appezzamento di terreno rientra all'interno dell'area identificata E2 "Zone agricole di interesse paesistico- ambientale" per le quali il piano individua azioni volte al mantenimento dell'assetto geomorfologico d'insieme e la conservazione dell'assetto idrogeologico delle aree interessate dalle trasformazioni.

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Dal certificato di destinazione urbanistica Prot.14132, reperito presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sassoferrato, si è rilevato che il terreno oggetto di stima ricade all'interno di un'area agricola denominata E2 ossia "Zone agricole di interesse paesistico-ambientale". Non si rilevano difformità tra lo stato dei luoghi e quanto consentito dagli strumenti urbanistici.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Trattandosi di una procedura esecutiva che vede coinvolti tre distinti soggetti, ciascuno proprietario unico di alcuni beni, si è scelto di formare tre lotti, ogni lotto è composto da beni appartenenti ad uno stesso proprietario.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi

L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà della Società \*\*\*\*\* s.r.l. risulta essere un garage sito al piano interrato di un complesso edilizio ubicato nel Comune di Genga in Frazione Osteria di Colleponi, zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune ma ampiamente urbanizzata. Il comune di Genga è situato nella zona preappenninica delle Marche, il territorio, uno dei più vasti della regione, è caratterizzato da un suolo quasi tutto di tipo collinare, con la sola eccezione dei tratti pianeggianti che delimitano il fiume Sentino, che scorre parallelo alla strada comunale Frassasi e che attraversa il paese in tutto il suo spazio. Le linee di confine sono costituite dai comuni di Arcevia, Serra San Quirico, Fabriano e Sassoferrato. Dista circa 70km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria. In ogni caso al di là della posizione geografica, Genga risulta piuttosto nota per la presenza delle famose Grotte di Frassasi che la rendono una meta turistica molto conosciuta e il complesso termale di San Vittore. Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è di recente edificazione, si compone di n.15 garage e n.15 unità immobiliari tutte destinate a civile abitazione ed è inserito all'interno di una lottizzazione residenziale dove sono presenti sia aree destinate a verde che aree destinate a parcheggio pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 660, Sub. 7, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.526,40

Nello stimare il più probabile valore di mercato del bene si è scelto di applicare il "metodo sintetico comparativo", metodo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, o in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Pertanto oltre a reperire informazioni presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata effettuata un'analisi di immobili ricadenti all'interno della stessa area o zone limitrofe, aventi

caratteristiche dimensionali, architettoniche e strutturali pressoché confrontabili a quello di cui trattasi. Inoltre sono stati analizzati anche i valori di mercato relativi al secondo semestre 2016 riportati nella banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) redatti a cura dell'Agenzia del Territorio.

Nel caso in esame, come si è già premesso il bene da stimare è un box auto all'interno di un garage condominiale appartenente ad un complesso edilizio residenziale, che risulta invenduto, quindi libero e mai stato utilizzato prima. Pertanto, visto che lo stato di conservazione è discreto, visto che non presenta difformità né urbanistiche né catastali e visto che il bene potrebbe essere appetibile per qualcuno degli altri condomini del complesso edilizio, nonostante la forte contrazione del mercato immobiliare, soprattutto nella zona in questione, si ritiene equo attribuire un valore unitario pari a 430,00€/mq.

Al valore di stima ottenuto vanno detratte le spese per richiedere l'agibilità dell'unità immobiliare, in particolare è necessario corrispondere al comune la cifra di 464,00€ per la sanzione dovuta alla tardiva richiesta e 25,00€ per i diritti di segreteria per la presentazione della certificazione dell'agibilità. A tali cifre va sommato il costo di 800,00€ (oltre Iva e contributo Inarcassa) per il deposito della pratica edilizia da parte di un tecnico e il costo di 200,00€ per la redazione delle certificazioni di rispondenza dell'impianto elettrico da parte di un impiantista qualificato. Pertanto, il valore commerciale del bene precedentemente stimato in 10.526,40€ va decurtato di una cifra pari a 1.489,00€.

- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi**

L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà della Società \*\*\*\*\* s.r.l. risulta essere un garage sito al piano interrato di un complesso edilizio ubicato nel Comune di Genga in Frazione Osteria di Colleponi, zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune ma ampiamente urbanizzata. Il comune di Genga è situato nella zona preappenninica delle Marche, il territorio, uno dei più vasti della regione, è caratterizzato da un suolo quasi tutto di tipo collinare, con la sola eccezione dei tratti pianeggianti che delimitano il fiume Sentino, che scorre parallelo alla strada comunale Frasassi e che attraversa il paese in tutto il suo spazio. Le linee di confine sono costituite dai comuni di Arcevia, Serra San Quirico, Fabriano e Sassoferrato. Dista circa 70km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria. In ogni caso al di là della posizione geografica, Genga risulta piuttosto nota per la presenza delle famose Grotte di Frasassi che la rendono una meta turistica molto conosciuta e il complesso termale di San Vittore. Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è di recente edificazione, si compone di n.15 garage e n.15 unità immobiliari tutte destinate a civile abitazione ed è inserito all'interno di una lottizzazione residenziale dove sono presenti sia aree destinate a verde che aree destinate a parcheggio pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 660, Sub. 11, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.931,10

Nello stimare il più probabile valore di mercato del bene si è scelto di applicare il "metodo sintetico comparativo", metodo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, o in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Pertanto oltre a reperire informazioni presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata effettuata un'analisi di immobili ricadenti all'interno della stessa area o zone limitrofe, aventi



caratteristiche dimensionali, architettoniche e strutturali pressoché confrontabili a quello di cui trattasi. Inoltre sono stati analizzati anche i valori di mercato relativi al secondo semestre 2016 riportati nella banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) redatti a cura dell'Agenzia del Territorio.

Nel caso in esame, come si è già premesso il bene da stimare è un box auto all'interno di un garage condominiale appartenente ad un complesso edilizio residenziale, che risulta invenduto, quindi libero e mai stato utilizzato prima. Pertanto, visto che lo stato di conservazione è discreto, visto che non presenta difformità né urbanistiche né catastali e visto che il bene potrebbe essere appetibile per qualcuno degli altri condomini del complesso edilizio, nonostante la forte contrazione del mercato immobiliare, soprattutto nella zona in questione, si ritiene equo attribuire un valore unitario pari a 430,00€/mq.

Al valore di stima ottenuto vanno detratte le spese per richiedere l'agibilità dell'unità immobiliare, in particolare è necessario corrispondere al comune la cifra di 464,00€ per la sanzione dovuta alla tardiva richiesta e 25,00€ per i diritti di segreteria per la presentazione della certificazione dell'agibilità. A tali cifre va sommato il costo di 800,00€ (oltre Iva e contributo Inarcassa) per il deposito della pratica edilizia da parte di un tecnico e il costo di 200,00€ per la redazione delle certificazioni di rispondenza dell'impianto elettrico da parte di un impiantista qualificato. Pertanto, il valore commerciale del bene precedentemente stimato in 8.931,10,00€ va decurtato di una cifra pari a 1.489,00€.

- **Bene N° 3 - Garage ubicato a Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi**

L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà della Società \*\*\*\*\* s.r.l. risulta essere un garage sito al piano interrato di un complesso edilizio ubicato nel Comune di Genga in Frazione Osteria di Colleponi, zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune ma ampiamente urbanizzata. Il comune di Genga è situato nella zona preappenninica delle Marche, il territorio, uno dei più vasti della regione, è caratterizzato da un suolo quasi tutto di tipo collinare, con la sola eccezione dei tratti pianeggianti che delimitano il fiume Sentino, che scorre parallelo alla strada comunale Frassasi e che attraversa il paese in tutto il suo spazio. Le linee di confine sono costituite dai comuni di Arcevia, Serra San Quirico, Fabriano e Sassoferrato. Dista circa 70km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria. In ogni caso al di là della posizione geografica, Genga risulta piuttosto nota per la presenza delle famose Grotte di Frassasi che la rendono una meta turistica molto conosciuta e il complesso termale di San Vittore. Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è di recente edificazione, si compone di n.15 garage e n.15 unità immobiliari tutte destinate a civile abitazione ed è inserito all'interno di una lottizzazione residenziale dove sono presenti sia aree destinate a verde che aree destinate a parcheggio pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 660, Sub. 12, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.931,10

Nello stimare il più probabile valore di mercato del bene si è scelto di applicare il "metodo sintetico comparativo", metodo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, o in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Pertanto oltre a reperire informazioni presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata effettuata un'analisi di immobili ricadenti all'interno della stessa area o zone limitrofe, aventi caratteristiche dimensionali, architettoniche e strutturali pressoché confrontabili a quello di cui



trattasi. Inoltre sono stati analizzati anche i valori di mercato relativi al secondo semestre 2016 riportati nella banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) redatti a cura dell'Agenzia del Territorio.

Nel caso in esame, come si è già premesso il bene da stimare è un box auto all'interno di un garage condominiale appartenente ad un complesso edilizio residenziale, che risulta invenduto, quindi libero e mai stato utilizzato prima. Pertanto, visto che lo stato di conservazione è discreto, visto che non presenta difformità né urbanistiche né catastali e visto che il bene potrebbe essere appetibile per qualcuno degli altri condomini del complesso edilizio, nonostante la forte contrazione del mercato immobiliare, soprattutto nella zona in questione, si ritiene equo attribuire un valore unitario pari a 430,00€/mq.

Al valore di stima ottenuto vanno detratte le spese per richiedere l'agibilità dell'unità immobiliare, in particolare è necessario corrispondere al comune la cifra di 464,00€ per la sanzione dovuta alla tardiva richiesta e 25,00€ per i diritti di segreteria per la presentazione della certificazione dell'agibilità. A tali cifre va sommato il costo di 800,00€ (oltre Iva e contributo Inarcassa) per il deposito della pratica edilizia da parte di un tecnico e il costo di 200,00€ per la redazione delle certificazioni di rispondenza dell'impianto elettrico da parte di un impiantista qualificato. Pertanto, il valore commerciale del bene precedentemente stimato in 8.931,10€ va decurtato di una cifra pari a 1.489,00€.

- **Bene N° 4 - Garage ubicato a Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi**

L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà della Società \*\*\*\*\* s.r.l. risulta essere un garage sito al piano interrato di un complesso edilizio ubicato nel Comune di Genga in Frazione Osteria di Colleponi, zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune ma ampiamente urbanizzata. Il comune di Genga è situato nella zona preappenninica delle Marche, il territorio, uno dei più vasti della regione, è caratterizzato da un suolo quasi tutto di tipo collinare, con la sola eccezione dei tratti pianeggianti che delimitano il fiume Sentino, che scorre parallelo alla strada comunale Frassasi e che attraversa il paese in tutto il suo spazio. Le linee di confine sono costituite dai comuni di Arcevia, Serra San Quirico, Fabriano e Sassoferrato. Dista circa 70km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria. In ogni caso al di là della posizione geografica, Genga risulta piuttosto nota per la presenza delle famose Grotte di Frassasi che la rendono una meta turistica molto conosciuta e il complesso termale di San Vittore. Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è di recente edificazione, si compone di n.15 garage e n.15 unità immobiliari tutte destinate a civile abitazione ed è inserito all'interno di una lottizzazione residenziale dove sono presenti sia aree destinate a verde che aree destinate a parcheggio pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 660, Sub. 17, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.931,10

Nello stimare il più probabile valore di mercato del bene si è scelto di applicare il "metodo sintetico comparativo", metodo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, o in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Pertanto oltre a reperire informazioni presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata effettuata un'analisi di immobili ricadenti all'interno della stessa area o zone limitrofe, aventi caratteristiche dimensionali, architettoniche e strutturali pressoché confrontabili a quello di cui trattasi. Inoltre sono stati analizzati anche i valori di mercato relativi al secondo semestre 2016



riportati nella banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) redatti a cura dell'Agenzia del Territorio.

Nel caso in esame, come si è già premesso il bene da stimare è un box auto all'interno di un garage condominiale appartenente ad un complesso edilizio residenziale, che risulta invenduto, quindi libero e mai stato utilizzato prima. Pertanto, visto che lo stato di conservazione è discreto, visto che non presenta difformità né urbanistiche né catastali e visto che il bene potrebbe essere appetibile per qualcuno degli altri condomini del complesso edilizio, nonostante la forte contrazione del mercato immobiliare, soprattutto nella zona in questione, si ritiene equo attribuire un valore unitario pari a 430,00€/mq.

Al valore di stima ottenuto vanno detratte le spese per richiedere l'agibilità dell'unità immobiliare, in particolare è necessario corrispondere al comune la cifra di 464,00€ per la sanzione dovuta alla tardiva richiesta e 25,00€ per i diritti di segreteria per la presentazione della certificazione dell'agibilità. A tali cifre va sommato il costo di 800,00€ (oltre Iva e contributo Inarcassa) per il deposito della pratica edilizia da parte di un tecnico e il costo di 200,00€ per la redazione delle certificazioni di rispondenza dell'impianto elettrico da parte di un impiantista qualificato. Pertanto, il valore commerciale del bene precedentemente stimato in 8.931,10€ va decurtato di una cifra pari a 1.489,00€.

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi

L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà della Società \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* s.r.l. risulta essere un garage sito al piano interrato di un complesso edilizio ubicato nel Comune di Genga in Frazione Osteria di Colleponi, zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune ma ampiamente urbanizzata. Il comune di Genga è situato nella zona preappenninica delle Marche, il territorio, uno dei più vasti della regione, è caratterizzato da un suolo quasi tutto di tipo collinare, con la sola eccezione dei tratti pianeggianti che delimitano il fiume Sentino, che scorre parallelo alla strada comunale Frassasi e che attraversa il paese in tutto il suo spazio. Le linee di confine sono costituite dai comuni di Arcevia, Serra San Quirico, Fabriano e Sassoferrato. Dista circa 70km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria. In ogni caso al di là della posizione geografica, Genga risulta piuttosto nota per la presenza delle famose Grotte di Frassasi che la rendono una meta turistica molto conosciuta e il complesso termale di San Vittore. Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è di recente edificazione, si compone di n.15 garage e n.15 unità immobiliari tutte destinate a civile abitazione ed è inserito all'interno di una lottizzazione residenziale dove sono presenti sia aree destinate a verde che aree destinate a parcheggio pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 660, Sub. 20, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.606,70

Nello stimare il più probabile valore di mercato del bene si è scelto di applicare il "metodo sintetico comparativo", metodo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, o in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Pertanto oltre a reperire informazioni presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata effettuata un'analisi di immobili ricadenti all'interno della stessa area o zone limitrofe, aventi caratteristiche dimensionali, architettoniche e strutturali pressoché confrontabili a quello di cui trattasi. Inoltre sono stati analizzati anche i valori di mercato relativi al secondo semestre 2016 riportati nella banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) redatti a cura dell'Agenzia



del Territorio.

Nel caso in esame, come si è già premesso il bene da stimare è un box auto all'interno di un garage condominiale appartenente ad un complesso edilizio residenziale, che risulta invenduto, quindi libero e mai stato utilizzato prima. Pertanto, visto che lo stato di conservazione è discreto, visto che non presenta difformità né urbanistiche né catastali e visto che il bene potrebbe essere appetibile per qualcuno degli altri condomini del complesso edilizio, nonostante la forte contrazione del mercato immobiliare, soprattutto nella zona in questione, si ritiene equo attribuire un valore unitario pari a 430,00€/mq.

Al valore di stima ottenuto vanno detratte le spese per richiedere l'agibilità dell'unità immobiliare, in particolare è necessario corrispondere al comune la cifra di 464,00€ per la sanzione dovuta alla tardiva richiesta e 25,00€ per i diritti di segreteria per la presentazione della certificazione dell'agibilità. A tali cifre va sommato il costo di 800,00€ (oltre Iva e contributo Inarcassa) per il deposito della pratica edilizia da parte di un tecnico e il costo di 200,00€ per la redazione delle certificazioni di rispondenza dell'impianto elettrico da parte di un impiantista qualificato. Pertanto, il valore commerciale del bene precedentemente stimato in 7.606,70€ va decurtato di una cifra pari a 1.489,00€.

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi

L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà della Società \*\*\*\*\* \*\*\*\* s.r.l. risulta essere un appartamento sito al piano terra di un complesso edilizio a destinazione residenziale, ubicato nel Comune di Genga in Frazione Osteria di Colleponi, zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune ma ampiamente urbanizzata. Il comune di Genga è situato nella zona preappenninica delle Marche, il territorio, uno dei più vasti della regione, è caratterizzato da un suolo quasi tutto di tipo collinare, con la sola eccezione dei tratti pianeggianti che delimitano il fiume Sentino, che scorre parallelo alla strada comunale Frassasi e che attraversa il paese in tutto il suo spazio. Le linee di confine sono costituite dai comuni di Arcevia, Serra San Quirico, Fabriano e Sassoferrato. Dista circa 70km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria. In ogni caso al di là della posizione geografica, Genga risulta piuttosto nota per la presenza delle famose Grotte di Frassasi che la rendono una meta turistica molto conosciuta e il complesso termale di San Vittore. Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è di recente edificazione, si compone di n.15 garage e n.15 unità immobiliari tutte destinate a civile abitazione ed è inserito all'interno di una lottizzazione residenziale dove sono presenti sia aree destinate a verde che aree destinate a parcheggio pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 660, Sub. 25, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 67.567,50

Nello stimare il più probabile valore di mercato del bene si è scelto di applicare il "metodo sintetico comparativo", metodo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, o in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Pertanto oltre a reperire informazioni presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata effettuata un'analisi di immobili ricadenti all'interno della stessa area o zone limitrofe, aventi caratteristiche dimensionali, architettoniche e strutturali pressoché confrontabili a quello di cui trattasi. Inoltre sono stati analizzati anche i valori di mercato relativi al secondo semestre 2016 riportati nella banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) redatti a cura dell'Agenzia del Territorio.



Nel caso in esame, come si è già premesso il bene da stimare è un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, inserita in un complesso edilizio residenziale di recente edificazione, dove si individuano n.15 appartamenti e n.15 box auto interni alla rimessa condominiale. Alcuni appartamenti sono già abitati mentre altri, compreso quello oggetto di stima risultano vuoti in quanto, oltre ad essere rimasti invenduti, alcuni non sono stati completati a livello delle finiture. In particolare il bene in questione si trova allo stato grezzo, è infatti privo di pavimenti, rivestimenti e tinteggiatura delle pareti, sanitari, termosifoni, caldaia e gli impianti non sono completati e quindi non sono dotati di idonee certificazioni di conformità. Per quanto riguarda la distribuzione interna non sono state rilevate difformità né urbanistiche né catastali pertanto l'immobile risulta conforme a quanto autorizzato ma naturalmente non è dotato dell'attestazione di agibilità, trattandosi di un appartamento incompleto.

Dunque, dovendo stimare l'unità immobiliare, si procede con il definire un valore di mercato unitario ipotizzando l'appartamento finito a regola d'arte e al valore ottenuto verranno detratti i costi per il completamento dell'intervento di costruzione e le relative spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica, in particolare per richiedere l'attestazione di agibilità.

Da un'analisi del mercato immobiliare del Comune di Genga, si ritiene equo attribuire un valore unitario pari a 750,00€/mq che determina un valore commerciale dell'immobile di 67.567,50€.

A tale valore di stima vanno detratti i seguenti costi:

- costo dell'intervento edilizio per completare le opere di finitura e gli impianti tecnologici dell'appartamento, compresa la fornitura dei materiali ceramici, dei sanitari, della caldaia, delle necessarie certificazioni di conformità e di quant'altro necessario per renderlo agibile: 22.500,00€;

- spese tecniche per la direzione dei lavori e la presentazione all'Ufficio Urbanistica del Comune di Genga di una pratica edilizia necessaria per richiedere l'attestazione di agibilità dell'unità immobiliare: 1.800,00€ (oltre oneri di legge);

- diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Genga per il deposito dell'attestazione di agibilità: 25,00€

- sanzione amministrativa da corrispondere al Comune di Genga dovuta alla tardiva richiesta di agibilità rispetto alla fine lavori già dichiarata: 464,00€.

Pertanto, il valore commerciale del bene, precedentemente stimato in 67.567,50€, va decurtato di una cifra pari a 24.789,00€ che determina un valore finale di 42.778,85€.

- **Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi**

L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà della Società \*\*\*\*\* s.r.l. risulta essere un appartamento sito al piano primo con annessi due locali al piano sottotetto, di un complesso edilizio a destinazione residenziale, ubicato nel Comune di Genga in Frazione Osteria di Colleponi, zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune ma ampiamente urbanizzata. Il comune di Genga è situato nella zona preappenninica delle Marche, il territorio, uno dei più vasti della regione, è caratterizzato da un suolo quasi tutto di tipo collinare, con la sola eccezione dei tratti pianeggianti che delimitano il fiume Sentino, che scorre parallelo alla strada comunale Frasassi e che attraversa il paese in tutto il suo spazio. Le linee di confine sono costituite dai comuni di Arcevia, Serra San Quirico, Fabriano e Sassoferrato. Dista circa 70km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria. In ogni caso al di là della posizione geografica, Genga risulta piuttosto nota per la presenza delle famose Grotte di Frasassi che la rendono una meta turistica molto conosciuta e il complesso termale di San Vittore. Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è di recente edificazione, si compone di n.15 garage e n.15 unità immobiliari tutte destinate a civile abitazione ed è inserito all'interno



di una lottizzazione residenziale dove sono presenti sia aree destinate a verde che aree destinate a parcheggio pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 660, Sub. 29, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 80.895,00

Nello stimare il più probabile valore di mercato del bene si è scelto di applicare il "metodo sintetico comparativo", metodo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, o in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Pertanto oltre a reperire informazioni presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata effettuata un'analisi di immobili ricadenti all'interno della stessa area o zone limitrofe, aventi caratteristiche dimensionali, architettoniche e strutturali pressoché confrontabili a quello di cui trattasi. Inoltre sono stati analizzati anche i valori di mercato relativi al secondo semestre 2016 riportati nella banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) redatti a cura dell'Agenzia del Territorio.

Nel caso in esame, come si è già premesso il bene da stimare è un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, inserita in un complesso edilizio residenziale di recente edificazione, dove si individuano n.15 appartamenti e n.15 box auto interni alla rimessa condominiale. Alcuni appartamenti sono già abitati mentre altri, compreso quello oggetto di stima risultano vuoti in quanto, oltre ad essere rimasti invenduti, non risultano completati a livello di finiture.

In particolare il bene in questione è privo di porte, di caldaia e gli impianti tecnologici (elettrico e termo-idrico) non sono stati completati e pertanto non sono dotati delle necessarie certificazioni di conformità. Per quanto riguarda la distribuzione interna non sono state rilevate difformità né urbanistiche né catastali, tranne per la presenza di un servizio igienico al piano sottotetto al posto di una lavanderia-ripostiglio. In ogni caso l'immobile non è dotato dell'attestazione di agibilità, trattandosi di un appartamento incompleto.

Dunque, dovendo stimare l'unità immobiliare, si procede con il definire un valore di mercato unitario ipotizzando l'appartamento finito a regola d'arte e al valore ottenuto verranno detratti i costi per il completamento dell'intervento di costruzione e le relative spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica, in particolare per richiedere l'attestazione di agibilità.

Da un'analisi del mercato immobiliare del Comune di Genga, si ritiene equo attribuire un valore unitario pari a 750,00€/mq che determina un valore commerciale dell'immobile di 80.895,00€.

A tale valore di stima vanno detratti i seguenti costi:

- costo dell'intervento edilizio per completare le opere di finitura e gli impianti tecnologici dell'appartamento, compresa la fornitura delle porte e della caldaia, delle necessarie certificazioni di conformità e di quant'altro necessario per renderlo agibile: 10.000,00€;
- spese tecniche per la direzione dei lavori e la presentazione all'Ufficio Urbanistica del Comune di Genga di una pratica edilizia necessaria per richiedere l'attestazione di agibilità dell'unità immobiliare: 1.500,00€ (oltre oneri di legge);
- diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Genga per il deposito dell'attestazione di agibilità: 25,00€
- sanzione amministrativa da corrispondere al Comune di Genga dovuta alla tardiva richiesta di agibilità rispetto alla fine lavori già dichiarata: 464,00€.

Pertanto, il valore commerciale del bene, precedentemente stimato in 80.895,00€, va decurtato di una cifra pari a 11.989,00€ che comporta un valore finale di 68.906,00€.

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi  
L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà della Società \*\*\*\*\* s.r.l. risulta essere un appartamento sito al piano primo con annessi tre locali al piano sottotetto, di un

complesso edilizio a destinazione residenziale, ubicato nel Comune di Genga in Frazione Osteria di Colleponi, zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune ma ampiamente urbanizzata. Il comune di Genga è situato nella zona preappenninica delle Marche, il territorio, uno dei più vasti della regione, è caratterizzato da un suolo quasi tutto di tipo collinare, con la sola eccezione dei tratti pianeggianti che delimitano il fiume Sentino, che scorre parallelo alla strada comunale Frassasi e che attraversa il paese in tutto il suo spazio. Le linee di confine sono costituite dai comuni di Arcevia, Serra San Quirico, Fabriano e Sassoferrato. Dista circa 70km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria. In ogni caso al di là della posizione geografica, Genga risulta piuttosto nota per la presenza delle famose Grotte di Frassasi che la rendono una meta turistica molto conosciuta e il complesso termale di San Vittore. Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è di recente edificazione, si compone di n.15 garage e n.15 unità immobiliari tutte destinate a civile abitazione ed è inserito all'interno di una lottizzazione residenziale dove sono presenti sia aree destinate a verde che aree destinate a parcheggio pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 660, Sub. 34, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 44.610,00

Nello stimare il più probabile valore di mercato del bene si è scelto di applicare il "metodo sintetico comparativo", metodo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, o in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Pertanto oltre a reperire informazioni presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata effettuata un'analisi di immobili ricadenti all'interno della stessa area o zone limitrofe, aventi caratteristiche dimensionali, architettoniche e strutturali pressoché confrontabili a quello di cui trattasi. Inoltre sono stati analizzati anche i valori di mercato relativi al secondo semestre 2016 riportati nella banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) redatti a cura dell'Agenzia del Territorio.

Nel caso in esame, come si è già premesso il bene da stimare è un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, inserita in un complesso edilizio residenziale di recente edificazione, dove si individuano n.15 appartamenti e n.15 box auto interni alla rimessa condominiale. Alcuni appartamenti sono già abitati mentre altri, compreso quello oggetto di stima risultano vuoti in quanto, oltre ad essere rimasti invenduti, non risultano completati a livello di finiture.

In particolare il bene in questione è privo di porte, di caldaia e gli impianti tecnologici (elettrico e termo-idrico) non sono stati completati e pertanto non sono dotati delle necessarie certificazioni di conformità. Per quanto riguarda la distribuzione interna non sono state rilevate difformità né urbanistiche né catastali ma si è rilevata la presenza di un servizio igienico al piano di sottotetto al posto di un locale lavanderia, in ogni caso l'immobile non è dotato dell'attestazione di agibilità, trattandosi di un appartamento incompleto.

Dunque, dovendo stimare l'unità immobiliare, si procede con il definire un valore di mercato unitario ipotizzando l'appartamento finito a regola d'arte e al valore ottenuto verranno detratti i costi per il completamento dell'intervento di costruzione e le relative spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica, in particolare per richiedere l'attestazione di agibilità.

Da un'analisi del mercato immobiliare del Comune di Genga, si ritiene equo attribuire un valore unitario pari a 750,00€/mq che determina un valore commerciale dell'immobile di 44.610,00€.

A tale valore di stima vanno detratti i seguenti costi:

- costo dell'intervento edilizio per completare le opere di finitura e gli impianti tecnologici dell'appartamento, compresa la fornitura delle porte e della caldaia, delle necessarie



certificazioni di conformità e di quant'altro necessario per renderlo agibile: 8.500,00€;  
- spese tecniche per la direzione dei lavori e la presentazione all'Ufficio Urbanistica del Comune di Genga di una pratica edilizia necessaria per richiedere l'attestazione di agibilità dell'unità immobiliare: 1.500,00€ (oltre oneri di legge);  
- diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Genga per il deposito dell'attestazione di agibilità: 25,00€  
- sanzione amministrativa da corrispondere al Comune di Genga dovuta alla tardiva richiesta di agibilità rispetto alla fine lavori già dichiarata: 464,00€.  
Pertanto, il valore commerciale del bene, precedentemente stimato in 44.610,00€, va decurtato di una cifra pari a 10.489,00€ che determina un valore finale del bene pari a 34.121,00€.

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi  
L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà della Società \*\*\*\*\* s.r.l. risulta essere un appartamento sito al piano primo con annessi tre locali al piano sottotetto, in un complesso edilizio a destinazione residenziale, ubicato nel Comune di Genga in Frazione Osteria di Colleponi, zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune ma ampiamente urbanizzata. Il comune di Genga è situato nella zona preappenninica delle Marche, il territorio, uno dei più vasti della regione, è caratterizzato da un suolo quasi tutto di tipo collinare, con la sola eccezione dei tratti pianeggianti che delimitano il fiume Sentino, che scorre parallelo alla strada comunale Frassasi e che attraversa il paese in tutto il suo spazio. Le linee di confine sono costituite dai comuni di Arcevia, Serra San Quirico, Fabriano e Sassoferrato. Dista circa 70km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria. In ogni caso al di là della posizione geografica, Genga risulta piuttosto nota per la presenza delle famose Grotte di Frassasi che la rendono una meta turistica molto conosciuta e il complesso termale di San Vittore. Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è di recente edificazione, si compone di n.15 garage e n.15 unità immobiliari tutte destinate a civile abitazione ed è inserito all'interno di una lottizzazione residenziale dove sono presenti sia aree destinate a verde che aree destinate a parcheggio pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 660, Sub. 35, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 44.212,50

Nello stimare il più probabile valore di mercato del bene si è scelto di applicare il "metodo sintetico comparativo", metodo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, o in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Pertanto oltre a reperire informazioni presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata effettuata un'analisi di immobili ricadenti all'interno della stessa area o zone limitrofe, aventi caratteristiche dimensionali, architettoniche e strutturali pressoché confrontabili a quello di cui trattasi. Inoltre sono stati analizzati anche i valori di mercato relativi al secondo semestre 2016 riportati nella banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) redatti a cura dell'Agenzia del Territorio.

Nel caso in esame, come si è già premesso il bene da stimare è un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, inserita in un complesso edilizio residenziale di recente edificazione, dove si individuano n.15 appartamenti e n.15 box auto interni alla rimessa condominiale. Alcuni appartamenti sono già abitati mentre altri, compreso quello oggetto di stima risultano vuoti in



quanto, oltre ad essere rimasti invenduti, non risultano completati a livello di finiture. In particolare il bene in questione è privo di porte, di caldaia e gli impianti tecnologici (elettrico e termo-idrico) non sono stati completati e pertanto non sono dotati delle necessarie certificazioni di conformità. Per quanto riguarda la distribuzione interna non sono state rilevate difformità né urbanistiche né catastali ma si è rilevata la presenza di un servizio igienico al piano di sottotetto al posto di un locale ripostiglio, in ogni caso l'immobile non è dotato dell'attestazione di agibilità, trattandosi di un appartamento incompleto.

Dunque, dovendo stimare l'unità immobiliare, si procede con il definire un valore di mercato unitario ipotizzando l'appartamento finito a regola d'arte e al valore ottenuto verranno detratti i costi per il completamento dell'intervento di costruzione e le relative spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica, in particolare per richiedere l'attestazione di agibilità.

Da un'analisi del mercato immobiliare del Comune di Genga, si ritiene equo attribuire un valore unitario pari a 750,00€/mq che determina un valore commerciale dell'immobile di 44.212,50€.

A tale valore di stima vanno detratti i seguenti costi:

- costo dell'intervento edilizio per completare le opere di finitura e gli impianti tecnologici dell'appartamento, compresa la fornitura delle porte e della caldaia, delle necessarie certificazioni di conformità e di quant'altro necessario per renderlo agibile: 8.500,00€;
- spese tecniche per la direzione dei lavori e la presentazione all'Ufficio Urbanistica del Comune di Genga di una pratica edilizia necessaria per richiedere l'attestazione di agibilità dell'unità immobiliare: 1.500,00€ (oltre oneri di legge);
- diritti di segretaria da corrispondere al Comune di Genga per il deposito dell'attestazione di agibilità: 25,00€
- sanzione amministrativa da corrispondere al Comune di Genga dovuta alla tardiva richiesta di agibilità rispetto alla fine lavori già dichiarata: 464,00€.

Pertanto, il valore commerciale del bene, precedentemente stimato in 44.212,50€, va decurtato di una cifra pari a 10.489,00€ che determina un valore finale del bene oggetto di stima di 33.723,00€

#### **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi

L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà della Società \*\*\*\*\* s.r.l. risulta essere un appartamento sito al piano primo con annessi due locali al piano sottotetto, inserito in un complesso edilizio a destinazione residenziale, ubicato nel Comune di Genga in Frazione Osteria di Colleponi, zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune ma ampiamente urbanizzata. Il comune di Genga è situato nella zona preappenninica delle Marche, il territorio, uno dei più vasti della regione, è caratterizzato da un suolo quasi tutto di tipo collinare, con la sola eccezione dei tratti pianeggianti che delimitano il fiume Sentino, che scorre parallelo alla strada comunale Frasassi e che attraversa il paese in tutto il suo spazio. Le linee di confine sono costituite dai comuni di Arcevia, Serra San Quirico, Fabriano e Sassoferrato. Dista circa 70km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria. In ogni caso al di là della posizione geografica, Genga risulta piuttosto nota per la presenza delle famose Grotte di Frasassi che la rendono una meta turistica molto conosciuta e il complesso termale di San Vittore. Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è di recente edificazione, si compone di n.15 garage e n.15 unità immobiliari tutte destinate a civile abitazione ed è inserito all'interno di una lottizzazione residenziale dove sono presenti sia aree destinate a verde che aree destinate a parcheggio pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 660, Sub. 36, Categoria A2



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

Valore di stima del bene: € 73.950,00

Nello stimare il più probabile valore di mercato del bene si è scelto di applicare il "metodo sintetico comparativo", metodo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, o in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Pertanto oltre a reperire informazioni presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata effettuata un'analisi di immobili ricadenti all'interno della stessa area o zone limitrofe, aventi caratteristiche dimensionali, architettoniche e strutturali pressoché confrontabili a quello di cui trattasi. Inoltre sono stati analizzati anche i valori di mercato relativi al secondo semestre 2016 riportati nella banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) redatti a cura dell'Agenzia del Territorio.

Nel caso in esame, come si è già premesso il bene da stimare è un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, inserita in un complesso edilizio residenziale di recente edificazione, dove si individuano n.15 appartamenti e n.15 box auto interni alla rimessa condominiale. Alcuni appartamenti sono già abitati mentre altri, compreso quello oggetto di stima risultano vuoti in quanto, oltre ad essere rimasti invenduti, non risultano completati a livello di finiture.

In particolare il bene in questione è privo di porte, di caldaia e gli impianti tecnologici (elettrico e termo-idrico) non sono stati completati e pertanto non sono dotati delle necessarie certificazioni di conformità. Per quanto riguarda la distribuzione interna non sono state rilevate difformità né urbanistiche né catastali, tranne per la presenza di un servizio igienico al piano sottotetto al posto di una lavanderia-ripostiglio. In ogni caso l'immobile non è dotato dell'attestazione di agibilità, trattandosi di un appartamento incompleto.

Dunque, dovendo stimare l'unità immobiliare, si procede con il definire un valore di mercato unitario ipotizzando l'appartamento finito a regola d'arte e al valore ottenuto verranno detratti i costi per il completamento dell'intervento di costruzione e le relative spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica, in particolare per richiedere l'attestazione di agibilità.

Da un'analisi del mercato immobiliare del Comune di Genga, si ritiene equo attribuire un valore unitario pari a 750,00€/mq che determina un valore commerciale dell'immobile di 73.950,00€.

A tale valore di stima vanno detratti i seguenti costi:

- costo dell'intervento edilizio per completare le opere di finitura e gli impianti tecnologici dell'appartamento, compresa la fornitura delle porte e della caldaia, delle necessarie certificazioni di conformità e di quant'altro necessario per renderlo agibile: 10.000,00€;
- spese tecniche per la direzione dei lavori e la presentazione all'Ufficio Urbanistica del Comune di Genga di una pratica edilizia necessaria per richiedere l'attestazione di agibilità dell'unità immobiliare: 1.500,00€ (oltre oneri di legge);
- diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Genga per il deposito dell'attestazione di agibilità: 25,00€
- sanzione amministrativa da corrispondere al Comune di Genga dovuta alla tardiva richiesta di agibilità rispetto alla fine lavori già dichiarata: 464,00€.

Pertanto, il valore commerciale del bene, precedentemente stimato in 73.950,00€, va decurtato di una cifra pari a 11.989,00€ che determina un valore finale pari a 61.961,00€.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale	Quota di spesa per regolarizzazione del bene	VALORE COMMERCIALE DEL BENE
Bene N° 1 - Garage Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi	24,48 mq	430,00 €/mq	€ 10.526,40	100%	€ 10.526,40	€ 1.489,00	€ 9.037,40
Bene N° 2 - Garage Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi	20,77 mq	430,00 €/mq	€ 8.931,10	100%	€ 8.931,10	€ 1.489,00	€ 7.442,10
Bene N° 3 - Garage Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi	20,77 mq	430,00 €/mq	€ 8.931,10	100%	€ 8.931,10	€ 1.489,00	€ 7.442,10
Bene N° 4 - Garage Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi	20,77 mq	430,00 €/mq	€ 8.931,10	100%	€ 8.931,10	€ 1.489,00	€ 7.442,10
Bene N° 5 - Garage Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi	17,69 mq	430,00 €/mq	€ 7.606,70	100%	€ 7.606,70	€ 1.495,00	€ 6.111,70
Bene N° 6 - Appartamento Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi	90,09 mq	750,00 €/mq	€ 67.567,50	100%	€ 67.567,50	€ 24.788,65	€ 42.778,85
Bene N° 7 - Appartamento Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi	107,86 mq	750,00 €/mq	€ 80.895,00	100%	€ 80.895,00	€ 11.989,00	€ 68.906,00
Bene N° 8 - Appartamento Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi	59,48 mq	750,00 €/mq	€ 44.610,00	100%	€ 44.610,00	€ 10.489,00	€ 34.121,00
Bene N° 9 - Appartamento Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi	58,95 mq	750,00 €/mq	€ 44.212,50	100%	€ 44.212,50	€ 10.489,50	€ 33.723,00
Bene N° 10 - Appartamento Genga (AN) - Frazione Osteria di Colleponi	98,60 mq	750,00 €/mq	€ 73.950,00	100%	€ 73.950,00	€ 11.989,00	€ 61.961,00
Valore di stima:					€ 356.161,40		€ 278.965,25



## LOTTO 2

- **Bene N° 11** - Magazzino ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Piano di Frassineta

L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* risulta essere un locale destinato a magazzino sito al piano terra di un immobile composto da altri due piani a loro volta destinati a civile abitazione, ubicato nel Comune di Sassoferrato in Località Piano di Frassineta, zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune ma comunque urbanizzata. Il territorio del Comune di Sassoferrato, piuttosto vasto (135 km<sup>2</sup>), è posto nel versante orientale dell'Appennino, con altimetria che va da poco meno di 300 m s.l.m. fino ai 1.276 m s.l.m. della cima del Monte Strega. Il grosso dell'estensione comunale è racchiuso in una vallata in cui scorrono tre torrenti: il Sanguerone, il Sentino e la Marena, che si riuniscono all'interno del centro abitato, a pochi metri l'uno dall'altro. Il centro storico del Comune è diviso in due rioni: il Borgo a circa 310 m e il Castello a circa 400 m s.l.m., nati in epoca medioevale, il rione Castello è visibilmente più antico del Borgo. Nell'intorno del centro si rilevano circa ventitre frazioni, sparse un po' in tutto il territorio comunale, tutte mediamente urbanizzate, tra cui la località dove sorge il bene oggetto della presente stima. Sono presenti oltre duecento accasati, dal Santuario della Madonna del Cerro nella frazione Rotondo, all'antico borgo di Montelago alle pendici del Monte Strega, dalla frazione di Cabernardi che ospita il Museo della Miniera di zolfo (memoria del più importante centro minerario solfifero d'Europa) a quella di Coldellanoce, noto per il Presepe vivente, tutte località che attirano turisti in diversi periodi dell'anno, come anche le colline circostanti tra cui il monte Nebbiano (790 m) a sud-est, il monte Cucco (1566 m) a sud, il monte Strega (1276 m) ad ovest, il monte Catria (1701 m) a nord-ovest, oggi meta di gite escursionistiche. I principali collegamenti stradali si diramano approssimativamente nelle quattro direzioni cardinali: la strada provinciale (SP 16) verso Pergola e Fabriano (direzione nord-sud), la strada provinciale (SP 360) verso Scheggia e Arcevia (direzione ovest-est) con diramazione verso Genga-Ancona (SP 22) a pochi chilometri dal paese. Un'altra strada provinciale è la SP 48 che porta a Montelago; la viabilità minore è rappresentata da numerose strade comunali che congiungono il capoluogo con le frazioni. Sassoferrato dista circa 80km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria. Il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima risale al 1982 si compone di un piano terra destinato a magazzino e altri due piani dove si individuano unità immobiliari destinate a civile abitazione. L'area in cui ricade l'immobile è un'area prettamente residenziale dove si individuano villette singole, bifamiliari, o palazzine con massimo tre piani fuori terra, essendo una zona un pò decentrata rispetto al centro di Sassoferrato sono presenti i servizi primari e alcune piccole attività artigianali-commerciali. La zona è poi caratterizzata da aree destinate a parcheggi e a verde pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 755, Sub. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 99.600,00

Nello stimare il più probabile valore di mercato del bene si è scelto di applicare il "metodo sintetico comparativo", metodo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, o in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Pertanto oltre a reperire informazioni presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata effettuata un'analisi di immobili ricadenti all'interno della stessa area o zone limitrofe, aventi caratteristiche dimensionali, architettoniche e strutturali pressoché confrontabili a quello di cui

trattasi. Inoltre sono stati analizzati anche i valori di mercato relativi al primo semestre 2017 riportati nella banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) redatti a cura dell'Agenzia del Territorio.

Nel caso in esame, come si è già premesso, il bene da stimare è un magazzino situato al piano terra di un complesso edilizio, dove, ai piani superiori, si individuano n.4 unità immobiliari destinate a civile abitazione. Il fabbricato è dotato di una corte comune a tutte le unità.

L'immobile, anche se caratterizzato dal certificato di agibilità, rilasciato dal Comune di Sassoferrato al momento dell'ultimazione dei lavori, ad oggi non è munito delle necessarie certificazioni di conformità - rispondenza degli impianti tecnologici.

Dunque, dovendo stimare l'unità immobiliare, si è scelto un valore unitario del bene attraverso un'analisi del mercato immobiliare del Comune di Sassoferrato. Quindi tenuto conto della particolare contrazione del mercato immobiliare a causa della forte crisi economica in atto, vista la poca richiesta di immobile con destinazione artigianale- commerciale, tra l'altro di una certa consistenza come quello in esame e considerato che l'immobile comincia ad essere piuttosto obsoleto, visto che risale alla metà degli anni '80, si ritiene equo attribuire un valore unitario pari a 300,00€/mq che determina un valore commerciale dell'immobile di 99.600,00€.

A tale valore di stima vanno detratti i costi per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche rilevate nell'immobile:

- sanzione amministrativa ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 per le opere edilizie realizzate in difformità: 1000,00€

- spese tecniche per la presentazione all'Ufficio Urbanistica del Comune di Sassoferrato di una pratica edilizia in sanatoria necessaria per regolarizzare le difformità relative alla diversa distribuzione interna rilevata e richiedere la nuova attestazione di agibilità dell'unità immobiliare: 1.800,00€ (oltre oneri di legge);

- produzione delle necessarie certificazioni di conformità-rispondenza da parte di tecnico abilitato: 300,00€

- diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Sassoferrato per il deposito della pratica edilizia di sanatoria:200,00€

diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Sassoferrato per la presentazione della pratica di certificazione dell'agibilità: 50,00€

Pertanto, al valore commerciale del bene, precedentemente stimato in 99.600,00€, va decurtata la cifra di 3.350,00€ che determina un valore finale di 96.250,00€.

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Piano di Frassineta

L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* risulta essere un appartamento sito al piano primo di un immobile dove al piano terra si individua un magazzino che copre tutta la superficie e al piano secondo sono invece presenti altre due unità immobiliari destinate a civile abitazione. Il complesso edilizio è ubicato nel Comune di Sassoferrato in Località Piano di Frassineta, zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune ma comunque urbanizzata. Il territorio del Comune di Sassoferrato, piuttosto vasto (135 km<sup>2</sup>), è posto nel versante orientale dell'Appennino, con altimetria che va da poco meno di 300 m s.l.m. fino ai 1.276 m s.l.m. della cima del Monte Strega. Il grosso dell'estensione comunale è racchiuso in una vallata in cui scorrono tre torrenti: il Sanguerone, il Sentino e la Marena, che si riuniscono all'interno del centro abitato, a pochi metri l'uno dall'altro. Il centro storico del Comune è diviso in due rioni: il Borgo a circa 310 m e il Castello a circa 400 m s.l.m., nati in epoca medioevale, il rione Castello è visibilmente più antico del Borgo. Nell'intorno del centro si rilevano circa ventitre frazioni, sparse un po' in tutto il territorio comunale, tutte mediamente urbanizzate, tra cui la località dove sorge il bene oggetto della presente stima. Sono presenti oltre duecento accasati, dal Santuario della Madonna del Cerro nella frazione Rotondo, all'antico borgo di Montelago alle pendici del Monte Strega, dalla frazione di Cabernardi che ospita il Museo della Miniera di zolfo



(memoria del più importante centro minerario solfifero d'Europa) a quella di Coldellanoce, noto per il Presepe vivente, tutte località che attirano turisti in diversi periodi dell'anno, come anche le colline circostanti tra cui il monte Nebbiano (790 m) a sud-est, il monte Cucco (1566 m) a sud, il monte Strega (1276 m) ad ovest, il monte Catria (1701 m) a nord-ovest, oggi meta di gite escursionistiche. I principali collegamenti stradali si diramano approssimativamente nelle quattro direzioni cardinali: la strada provinciale (SP 16) verso Pergola e Fabriano (direzione nord-sud), la strada provinciale (SP 360) verso Scheggia e Arcevia (direzione ovest-est) con diramazione verso Genga-Ancona (SP 22) a pochi chilometri dal paese. Un'altra strada provinciale è la SP 48 che porta a Montelago; la viabilità minore è rappresentata da numerose strade comunali che congiungono il capoluogo con le frazioni. Sassoferrato dista circa 80km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria. L'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima è un'area prettamente residenziale dove si individuano villette singole, bifamiliari, o palazzine con massimo tre piani fuori terra, essendo una zona un pò decentrata rispetto al centro di Sassoferrato sono presenti alcuni servizi primari e alcune piccole attività artigianali-commerciali. La zona è caratterizzata da aree destinate a parcheggi e a verde pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 755, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 124.411,00

Nello stimare il più probabile valore di mercato del bene si è scelto di applicare il "metodo sintetico comparativo", metodo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, o in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Pertanto oltre a reperire informazioni presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata effettuata un'analisi di immobili ricadenti all'interno della stessa area o zone limitrofe, aventi caratteristiche dimensionali, architettoniche e strutturali pressoché confrontabili a quello di cui trattasi. Inoltre sono stati analizzati anche i valori di mercato relativi al primo semestre 2017 riportati nella banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) redatti a cura dell'Agenzia del Territorio.

Nel caso in esame, come si è già premesso, il bene da stimare è un appartamento situato al piano primo di un complesso edilizio, dove al piano terra è presente un magazzino e al piano secondo altre tre abitazioni civili, esternamente si rileva una corte comune a tutte le unità. L'unità immobiliare è composta da un soggiorno, una cucina, un tinello, tre camere da letto, due servizi igienici e un disimpegno.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica reperita presso i competenti Uffici, l'immobile risulta conforme sia dal punto di vista urbanistico che catastale, è dotato del certificato di agibilità rilasciato al termine dei lavori di costruzione dell'immobile e dell'attestato di prestazione energetica (APE)redatto invece recentemente. Si precisa che non sono state prodotte le certificazioni di conformità-rispondenza degli impianti tecnologici trattandosi di impianti realizzati prima che entrasse in vigore la normativa attuale che ad oggi li rende indispensabili.

Dunque, dovendo stimare l'unità immobiliare, si è scelto un valore unitario del bene attraverso un'analisi del mercato immobiliare del Comune di Sassoferrato che risulta piuttosto contratto e presenta una ridottissima richiesta soprattutto a causa della forte crisi economica in atto, pertanto considerato che l'immobile non è di recente realizzazione e che un eventuale acquirente potrebbe decidere di "ammodernare" le finiture interne quali sanitari, pavimenti, impianti, si ritiene equo attribuire un valore unitario pari a 700,00€/mq che determina un valore commerciale dell'immobile di 124.411,00€.



Si precisa però che sull'immobile grava un contratto di locazione opponibile, stipulato con data certa antecedente la data del pignoramento. La scadenza del suddetto contratto è fissata per il giorno 01/08/2019 tenendo presente che la locazione si intende tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri quattro anni salvo che il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art.3, comma 1 della legge 09 dicembre 1998 N.431 almeno sei mesi prima della scadenza.

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Piano di Frassineta

L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* risulta essere un appartamento sito al piano secondo di un immobile dove al piano terra si individua un magazzino che copre tutta la superficie e al piano primo sono invece presenti altre due unità immobiliari destinate a civile abitazione. Il complesso edilizio è ubicato nel Comune di Sassoferrato in Località Piano di Frassineta, zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune ma comunque urbanizzata. Il territorio del Comune di Sassoferrato, piuttosto vasto (135 km<sup>2</sup>), è posto nel versante orientale dell'Appennino, con altimetria che va da poco meno di 300 m s.l.m. fino ai 1.276 m s.l.m. della cima del Monte Strega. Il grosso dell'estensione comunale è racchiuso in una vallata in cui scorrono tre torrenti: il Sanguerone, il Sentino e la Marena, che si riuniscono all'interno del centro abitato, a pochi metri l'uno dall'altro. Il centro storico del Comune è diviso in due rioni: il Borgo a circa 310 m e il Castello a circa 400 m s.l.m., nati in epoca medioevale, il rione Castello è visibilmente più antico del Borgo. Nell'intorno del centro si rilevano circa ventitre frazioni, sparse un po' in tutto il territorio comunale, tutte mediamente urbanizzate, tra cui la località dove sorge il bene oggetto della presente stima. Sono presenti oltre duecento accasati, dal Santuario della Madonna del Cerro nella frazione Rotondo, all'antico borgo di Montelago alle pendici del Monte Strega, dalla frazione di Cabernardi che ospita il Museo della Miniera di zolfo (memoria del più importante centro minerario solfifero d'Europa) a quella di Coldellanoce, noto per il Presepe vivente, tutte località che attirano turisti in diversi periodi dell'anno, come anche le colline circostanti tra cui il monte Nebbiano (790 m) a sud-est, il monte Cucco (1566 m) a sud, il monte Strega (1276 m) ad ovest, il monte Catria (1701 m) a nord-ovest, oggi meta di gite escursionistiche. I principali collegamenti stradali si diramano approssimativamente nelle quattro direzioni cardinali: la strada provinciale (SP 16) verso Pergola e Fabriano (direzione nord-sud), la strada provinciale (SP 360) verso Scheggia e Arcevia (direzione ovest-est) con diramazione verso Genga-Ancona (SP 22) a pochi chilometri dal paese. Un'altra strada provinciale è la SP 48 che porta a Montelago; la viabilità minore è rappresentata da numerose strade comunali che congiungono il capoluogo con le frazioni. Sassoferrato dista circa 80km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria. L'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima è un'area prettamente residenziale dove si individuano villette singole, bifamiliari, o palazzine con massimo tre piani fuori terra, essendo una zona un po' decentrata rispetto al centro di Sassoferrato sono presenti alcuni servizi primari e alcune piccole attività artigianali-commerciali. La zona è caratterizzata da aree destinate a parcheggi e a verde pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 755, Sub. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 111.307,00

Nello stimare il più probabile valore di mercato del bene si è scelto di applicare il "metodo sintetico comparativo", metodo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, o in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni



ordinarie di mercato.

Pertanto oltre a reperire informazioni presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata effettuata un'analisi di immobili ricadenti all'interno della stessa area o zone limitrofe, aventi caratteristiche dimensionali, architettoniche e strutturali pressoché confrontabili a quello di cui trattasi. Inoltre sono stati analizzati anche i valori di mercato relativi al primo semestre 2017 riportati nella banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) redatti a cura dell'Agenzia del Territorio.

Nel caso in esame, come si è già premesso, il bene da stimare è un appartamento situato al piano secondo di un complesso edilizio, dove al piano terra è presente un magazzino e al piano primo e secondo altre tre abitazioni civili, esternamente si rileva una corte comune a tutte le unità. L'unità immobiliare è composta da un soggiorno-cucina, una camera da letto, due servizi igienici e due vani destinati a ripostiglio aventi altezza media interna inferiore a 2,70ml.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica reperita presso i competenti Uffici, l'immobile risulta conforme sia dal punto di vista urbanistico che catastale, è dotato del certificato di agibilità rilasciato al termine dei lavori di costruzione dell'immobile e dell'attestato di prestazione energetica (APE)redatto invece recentemente. Si precisa che non sono state prodotte le certificazioni di conformità-rispondenza degli impianti tecnologici trattandosi di impianti realizzati prima che entrasse in vigore la normativa attuale che ad oggi li rende indispensabili.

Dunque, dovendo stimare l'unità immobiliare, si è scelto un valore unitario del bene attraverso un'analisi del mercato immobiliare del Comune di Sassoferrato che risulta piuttosto contratto e presenta una ridottissima richiesta soprattutto a causa della forte crisi economica in atto, pertanto considerato che l'immobile non è di recente realizzazione e che un eventuale acquirente potrebbe decidere di "ammodernare" le finiture interne quali sanitari, pavimenti, impianti, si ritiene equo attribuire un valore unitario pari a 700,00€/mq che determina un valore commerciale dell'immobile di 111.307,00€.

Si precisa però che sull'immobile grava un contratto di locazione opponibile, stipulato con data certa antecedente la data del pignoramento. La scadenza del suddetto contratto è fissata per il giorno 14/07/2018 tenendo presente che la locazione si intende tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri quattro anni salvo che il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta motiva ai sensi dell'art.3, comma 1 della legge 09 dicembre 1998 N.431 almeno sei mesi prima della scadenza.

- **Bene N° 14 - Magazzino ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Felcioni**

L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* risulta essere un magazzino, già fabbricato rurale, ubicato nel Comune di Sassoferrato in Via Felcioni, zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune ma comunque urbanizzata. Il territorio del Comune di Sassoferrato, piuttosto vasto (135 km<sup>2</sup>), è posto nel versante orientale dell'Appennino, con altimetria che va da poco meno di 300 m s.l.m. fino ai 1.276 m s.l.m. della cima del Monte Strega. Il grosso dell'estensione comunale è racchiuso in una vallata in cui scorrono tre torrenti: il Sanguerone, il Sentino e la Marena, che si riuniscono all'interno del centro abitato, a pochi metri l'uno dall'altro. Il centro storico del Comune è diviso in due rioni: il Borgo a circa 310 m e il Castello a circa 400 m s.l.m., nati in epoca medioevale, il rione Castello è visibilmente più antico del Borgo. Nell'intorno del centro si rilevano circa ventitre frazioni, sparse un po' in tutto il territorio comunale, tutte mediamente urbanizzate, tra cui la località dove sorge il bene oggetto della presente stima. Sono presenti oltre duecento accasati, dal Santuario della Madonna del Cerro nella frazione Rotondo, all'antico borgo di Montelago alle pendici del Monte Strega, dalla frazione di Cabernardi che ospita il Museo della Miniera di zolfo (memoria del più importante centro minerario solfifero d'Europa) a quella di Coldellanoce, noto per il Presepe vivente, tutte località che attirano turisti in diversi periodi dell'anno, come anche le colline circostanti tra cui il monte



Nebbiano (790 m) a sud-est, il monte Cucco (1566 m) a sud, il monte Strega (1276 m) ad ovest, il monte Catria (1701 m) a nord-ovest, oggi meta di gite escursionistiche. I principali collegamenti stradali si diramano approssimativamente nelle quattro direzioni cardinali: la strada provinciale (SP 16) verso Pergola e Fabriano (direzione nord-sud), la strada provinciale (SP 360) verso Scheggia e Arcevia (direzione ovest-est) con diramazione verso Genga-Ancona (SP 22) a pochi chilometri dal paese. Un'altra strada provinciale è la SP 48 che porta a Montelago; la viabilità minore è rappresentata da numerose strade comunali che congiungono il capoluogo con le frazioni. Sassoferrato dista circa 80km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria. L'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima, dista qualche chilometro dal centro del Comune ed è un'area prettamente agricola poco urbanizzata dove si rilevano edifici rurali, molti dei quali disabitati e in stato di degrado.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 686, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 6.175,50

Nello stimare il più probabile valore di mercato del bene si è scelto di applicare il "metodo sintetico comparativo", metodo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, o in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Pertanto oltre a reperire informazioni presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata effettuata un'analisi di immobili ricadenti all'interno della stessa area o zone limitrofe, aventi caratteristiche dimensionali, architettoniche e strutturali pressoché confrontabili a quello di cui trattasi. Inoltre sono stati analizzati anche i valori di mercato relativi al primo semestre 2017 riportati nella banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) redatti a cura dell'Agenzia del Territorio.

Nel caso in esame, come si è già premesso, il bene da stimare è un magazzino, ex annesso rurale, situato in località Felcioni, zona prettamente agricola e piuttosto decentrata rispetto al centro del Comune.

Per stabilire un valore unitario del bene così da definire il valore complessivo dell'immobile è necessario fare le seguenti considerazioni:

-non è stato possibile rilevare la conformità urbanistica dell'immobile in quanto non è caratterizzato da nessun titolo abilitativo, ma trattandosi di un immobile realizzato prima del 1967 come risulta dalle cartografie storiche comunali, questo nonostante la mancanza di un atto autorizzativo viene comunque ritenuto un edificio regolare e non abusive;

-l'edificio si presenta in un mediocre stato conservativo, è infatti allo stato grezzo privo delle minime ed indispensabili finiture quali pavimenti, intonaci, tinteggiature, impianti, la copertura presenta evidenti segni di infiltrazione d'acqua,

-la zona è assolutamente depressa tanto che non ci sono richieste di mercato di immobili simili dunque, si è scelto un valore pari a 150,00€/mq che determina un valore commerciale dell'immobile di 6.175,00€.

Si precisa in ogni caso che sull'immobile grava un contratto di locazione opponibile, stipulato con data certa antecedente la data del pignoramento. La scadenza del suddetto contratto è fissata per il giorno 22/02/2029.



- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Felcioni

Il bene oggetto di stima, di proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* risulta è un appezzamento di terreno agricolo ubicato nel Comune di Sassoferrato in località Felcioni, zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune ma comunque urbanizzata. Il territorio del Comune di Sassoferrato, piuttosto vasto (135 km<sup>2</sup>), è posto nel versante orientale dell'Appennino, con altimetria che va da poco meno di 300 m s.l.m. fino ai 1.276 m s.l.m. della cima del Monte Strega. Il grosso dell'estensione comunale è racchiuso in una vallata in cui scorrono tre torrenti: il Sanguerone, il Sentino e la Marena, che si riuniscono all'interno del centro abitato, a pochi metri l'uno dall'altro. Il centro storico del Comune è diviso in due rioni: il Borgo a circa 310 m e il Castello a circa 400 m s.l.m., nati in epoca medioevale, il rione Castello è visibilmente più antico del Borgo. Nell'intorno del centro si rilevano circa ventitre frazioni, sparse un po' in tutto il territorio comunale, tutte mediamente urbanizzate, tra cui la località dove sorge il bene oggetto della presente stima. I principali collegamenti stradali si diramano approssimativamente nelle quattro direzioni cardinali: la strada provinciale (SP 16) verso Pergola e Fabriano (direzione nord-sud), la strada provinciale (SP 360) verso Scheggia e Arcevia (direzione ovest-est) con diramazione verso Genga-Ancona (SP 22) a pochi chilometri dal paese. Un'altra strada provinciale è la SP 48 che porta a Montelago; la viabilità minore è rappresentata da numerose strade comunali che congiungono il capoluogo con le frazioni. Sassoferrato dista circa 80km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria. L'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima, dista qualche chilometro dal centro del Comune ed è un'area prettamente agricola poco urbanizzata dove si rilevano edifici rurali, molti dei quali disabitati e in stato di degrado.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 94, Part. 267, Qualità Seminativo - Fg. 94, Part. 271, Qualità Seminativo - Fg. 94, Part. 277, Qualità Seminativo - Fg. 94, Part. 286, Qualità Seminativo - Fg. 94, Part. 290, Qualità Prato - Fg. 94, Part. 290, Qualità Pascolo arborato - Fg. 94, Part. 301, Qualità Seminativo arborato - Fg. 94, Part. 304, Qualità Seminativo - Fg. 94, Part. 304, Qualità Prato - Fg. 94, Part. 307, Qualità Prato - Fg. 94, Part. 426, Qualità Seminativo - Fg. 94, Part. 438, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 31.562,70

Nello stimare il più probabile valore di mercato del bene si è scelto di applicare il "metodo sintetico comparativo", metodo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, o in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Nel caso in esame, come si è già premesso, il bene da stimare è un appezzamento di terreno agricolo, situato in località Felcioni, zona prettamente agricola e piuttosto decentrata rispetto al centro del Comune.

Pertanto oltre a reperire informazioni presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata effettuata un'analisi dei "Valori agricoli medi annualità 2016" riportati nella banca dati dell'OMI (Osservatorio del mercato immobiliare) redatti a cura dell'Agenzia del Territorio.

Il Comune di Sassoferrato ricade nella "Regione agraria N.2" nella quale il valore agricolo è pari a 13.820,00€/ha sia per terreni seminativi che seminativi arborei, qualità che nel terreno in esame coprono circa il 90% della superficie complessiva del lotto. Va però premesso che, visto che il fondo è caratterizzato da un impianto di irrigazione in quanto viene utilizzato come tartufaia, si è ritenuto di prendere in esame, tra i valori agricoli medi dell'OMI, anche quello relativo a colture seminative arboree irrigue che ammonta a 25.290,00€/ha.

Pertanto nello scegliere il valore unitario per stimare l'immobile si è optato di effettuare una media



dei valori sopra riportati utilizzando così il valore di 19.555,00€/ha pari 1.95€/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale	Quota di spesa per regolarizzazione del bene	VALORE COMMERCIALE DEL BENE
<b>Bene N° 11</b> - Magazzino Sassoferrato (AN) - Via Piano di Frassineta	332,00 mq	300,00 €/mq	€ 99.600,00	100%	€ 99.600,00	€ 3.350,00	€ 96.250,00
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento Sassoferrato (AN) - Via Piano di Frassineta	177,73 mq	700,00 €/mq	€ 124.411,00	100%	€ 124.411,00	-	€ 124.411,00
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento Sassoferrato (AN) - Via Piano di Frassineta	159,01 mq	700,00 €/mq	€ 111.307,00	100%	€ 111.307,00	-	€ 111.307,00
<b>Bene N° 14</b> - Magazzino Sassoferrato (AN) - Via Felcioni	41,17 mq	150,00 €/mq	€ 6.175,50	100%	€ 6.175,50	-	€ 6.175,50
<b>Bene N° 15</b> - Terreno Sassoferrato (AN) - Via Felcioni	16186,00 mq	1,95 €/mq	€ 31.562,70	100%	€ 31.562,70	-	€ 31.562,70
Valore di stima:					€ 373.056,20		<b>€ 369.706,20</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## LOTTO 3

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Roma 76

L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* risulta essere un appartamento sito al piano terra di un immobile dove al piano interrato si individua una cantina e una legnaia e ai piani primo e secondo altre tre unità immobiliari destinate a civile abitazione. Il complesso edilizio è ubicato nel Comune di Sassoferrato in Località Santa Maria, zona in prossimità del centro storico del Comune. Il territorio del Comune di Sassoferrato, piuttosto vasto (135 km<sup>2</sup>), è posto nel versante orientale dell'Appennino, con altimetria che va da poco meno di 300 m s.l.m. fino ai 1.276 m s.l.m. della cima del Monte Strega. Il grosso dell'estensione comunale è racchiuso in una vallata in cui scorrono tre torrenti: il Sanguerone, il Sentino e la Marena, che si riuniscono all'interno del centro abitato, a pochi metri l'uno dall'altro. Il centro storico del Comune è diviso in due rioni: il Borgo a circa 310 m e il Castello a circa 400 m s.l.m., nati in epoca medioevale, il rione Castello è visibilmente più antico del Borgo. Nell'intorno del centro si rilevano circa ventitre frazioni, sparse un po' in tutto il territorio comunale, tutte mediamente urbanizzate, tra cui la località dove sorge il bene oggetto della presente stima. Sono presenti oltre duecento accasati, dal Santuario della Madonna del Cerro nella frazione Rotondo, all'antico borgo di Montelago alle pendici del Monte Strega, dalla frazione di Cabernardi che ospita il Museo della Miniera di zolfo (memoria del più importante centro minerario solfifero d'Europa) a quella di Coldellanoce, noto per il Presepe vivente, tutte località che attirano turisti in diversi periodi dell'anno, come anche le colline circostanti tra cui il monte Nebbiano (790 m) a sud-est, il monte Cucco (1566 m) a sud, il monte Strega (1276 m) ad ovest, il monte Catria (1701 m) a nord-ovest, oggi meta di gite escursionistiche. I principali collegamenti stradali si diramano approssimativamente nelle quattro direzioni cardinali: la strada provinciale (SP 16) verso Pergola e Fabriano (direzione nord-sud), la strada provinciale (SP 360) verso Scheggia e Arcevia (direzione ovest-est) con diramazione verso Genga-Ancona (SP 22) a pochi chilometri dal paese. Un'altra strada provinciale è la SP 48 che porta a Montelago; la viabilità minore è rappresentata da numerose strade comunali che congiungono il capoluogo con le frazioni. Sassoferrato dista circa 80km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria. L'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima è un'area residenziale ma essendo prossima al centro di Sassoferrato è caratterizzata dalla presenza di servizi e piccole attività artigianali-commerciali. La zona è naturalmente caratterizzata da aree destinate a parcheggi e a verde pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 248, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 53.220,00

Nello stimare il più probabile valore di mercato del bene si è scelto di applicare il "metodo sintetico comparativo", metodo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, o in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Pertanto oltre a reperire informazioni presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata effettuata un'analisi di immobili ricadenti all'interno della stessa area o zone limitrofe, aventi caratteristiche dimensionali, architettoniche e strutturali pressoché confrontabili a quello di cui trattasi. Inoltre sono stati analizzati anche i valori di mercato relativi al primo semestre 2017 riportati nella banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) redatti a cura dell'Agenzia del Territorio.

Nel caso in esame, come si è già premesso, il bene da stimare è un appartamento situato al piano terra di un complesso edilizio, dove al piano primo e secondo sono presenti altre unità immobiliari



destinate a civile abitazione al piano seminterrato un garage-magazzino. L'unità immobiliare è composta da una cucina, una camera da letto e un servizio igienico.

Dal sopralluogo effettuato sul posto si è rilevato che l'appartamento è collegato internamente con quello adiacente e invece di due unità immobiliari distinte è stata realizzata un'unica unità immobiliare, caratterizzata da un unico impianto elettrico e un unico impianto termo-idrico, pertanto non è conforme né urbanisticamente né catastalmente.

Dunque, dovendo stimare l'unità immobiliare, si è scelto un valore unitario del bene attraverso un'analisi del mercato immobiliare del Comune di Sassoferrato, ipotizzando l'immobile in condizioni regolari, a tale valore vengono detratti i costi per la regolarizzazione. Trattandosi di un immobile di non recente realizzazione e soprattutto, vista la forte contrazione del mercato immobiliare a causa della crisi economica in atto che, nelle zone dell'entroterra marchigiano è anche più sentita, si ritiene equo attribuire un valore unitario pari a 600,00€/mq che determina un valore commerciale dell'immobile di 53.220,00€.

A detto valore vanno decurtati i costi per la regolarizzazione dell'unità immobiliare, che si elencano di seguito:

-Opere murarie per la separazione delle due unità immobiliari che consistono nella realizzazione della parete divisoria tra i due appartamenti e modifica degli impianti tecnologici così da renderli autonomi, compresa installazione di una nuova caldaia, di un quadro elettrico e relative diramazioni di cavi e tubazioni : 5.500,00€;

-Pratica edilizia per la realizzazione dell'intervento sopra descritto, compresa la richiesta della certificazione di agibilità 1.500,00€;

-Sanzione amministrativa per la sanatoria delle opere rilevate difformi: 1.000,00€

-Variazione catastale per inserire in planimetria la scala esterna: 400,00€

-Redazione di attestato di prestazione energetica a seguito della modifica dell'impianto termo-idrico: 250,00€

Tali costi ammontano a: 8.650,00€, cifra che va detratta al valore commerciale sopra stimato.

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Roma 76

L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* risulta essere un appartamento sito al piano terra di un immobile dove al piano interrato si individua un locale cantina e una legnaia e ai piani primo e secondo altre tre unità immobiliari destinate a civile abitazione. Il complesso edilizio è ubicato nel Comune di Sassoferrato in Località Santa Maria, zona in prossimità del centro storico del Comune. Il territorio del Comune di Sassoferrato, piuttosto vasto (135 km<sup>2</sup>), è posto nel versante orientale dell'Appennino, con altimetria che va da poco meno di 300 m s.l.m. fino ai 1.276 m s.l.m. della cima del Monte Strega. Il grosso dell'estensione comunale è racchiuso in una vallata in cui scorrono tre torrenti: il Sanguerone, il Sentino e la Marena, che si riuniscono all'interno del centro abitato, a pochi metri l'uno dall'altro. Il centro storico del Comune è diviso in due rioni: il Borgo a circa 310 m e il Castello a circa 400 m s.l.m., nati in epoca medioevale, il rione Castello è visibilmente più antico del Borgo. Nell'intorno del centro si rilevano circa ventitre frazioni, sparse un po' in tutto il territorio comunale, tutte mediamente urbanizzate, tra cui la località dove sorge il bene oggetto della presente stima. Sono presenti oltre duecento accasati, dal Santuario della Madonna del Cerro nella frazione Rotondo, all'antico borgo di Montelago alle pendici del Monte Strega, dalla frazione di Cabernardi che ospita il Museo della Miniera di zolfo (memoria del più importante centro minerario solfifero d'Europa) a quella di Coldellanoce, noto per il Presepe vivente, tutte località che attirano turisti in diversi periodi dell'anno, come anche le colline circostanti tra cui il monte Nebbiano (790 m) a sud-est, il monte Cucco (1566 m) a sud, il monte Strega (1276 m) ad ovest, il monte Catria (1701 m) a nord-ovest, oggi meta di gite escursionistiche. I principali collegamenti stradali si diramano approssimativamente nelle quattro direzioni cardinali: la strada provinciale (SP 16) verso Pergola e Fabriano (direzione nord-sud), la strada provinciale (SP 360) verso Scheggia e Arcevia



(direzione ovest-est) con diramazione verso Genga-Ancona (SP 22) a pochi chilometri dal paese. Un'altra strada provinciale è la SP 48 che porta a Montelago; la viabilità minore è rappresentata da numerose strade comunali che congiungono il capoluogo con le frazioni. Sassoferrato dista circa 80km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria. L'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima è un'area residenziale ma essendo prossima al centro di Sassoferrato è caratterizzata dalla presenza di servizi e piccole attività artigianali-commerciali. La zona è naturalmente caratterizzata da aree destinate a parcheggi e a verde pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 248, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 49.920,00

Nello stimare il più probabile valore di mercato del bene si è scelto di applicare il "metodo sintetico comparativo", metodo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, o in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Pertanto oltre a reperire informazioni presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata effettuata un'analisi di immobili ricadenti all'interno della stessa area o zone limitrofe, aventi caratteristiche dimensionali, architettoniche e strutturali pressoché confrontabili a quello di cui trattasi. Inoltre sono stati analizzati anche i valori di mercato relativi al primo semestre 2017 riportati nella banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) redatti a cura dell'Agenzia del Territorio.

Nel caso in esame, come si è già premesso, il bene da stimare è un appartamento situato al piano terra di un complesso edilizio, dove al piano primo e secondo sono presenti altre unità immobiliari destinate a civile abitazione al piano seminterrato un garage-magazzino. L'unità immobiliare è composta da una cucina, una camera da letto e un servizio igienico.

Dal sopralluogo effettuato sul posto si è rilevato che l'appartamento è collegato internamente con quello adiacente e invece di due unità immobiliari distinte è stata realizzata un'unica unità immobiliare, caratterizzata da un unico impianto elettrico e un unico impianto termo-idrico, pertanto non è conforme ne urbanistica ne catastale.

Dunque, dovendo stimare l'unità immobiliare, si è scelto un valore unitario del bene attraverso un'analisi del mercato immobiliare del Comune di Sassoferrato, ipotizzando l'immobile in condizioni regolari, a tale valore vengono detratti i costi per la regolarizzazione. Trattandosi di un immobile di non recente realizzazione e soprattutto, vista la forte contrazione del mercato immobiliare a causa della crisi economica in atto che, nelle zone dell'entroterra marchigiano è anche più sentita, si ritiene equo attribuire un valore unitario pari a 600,00€/mq che determina un valore commerciale dell'immobile di 49.9200,00€.

A detto valore vanno decurtati i costi per la regolarizzazione dell'unità immobiliare, che si elencano di seguito:

- Opere murarie per la separazione delle due unità immobiliari che consistono nella realizzazione della parete divisoria tra i due appartamenti e modifica degli impianti tecnologici così da renderli autonomi, compresa l'istallazione della cucina, del quadro elettrico ed eventuali modifiche delle diramazioni dei cavi e tubazioni, ricordando che la caldaia in questo appartamento è già installata: 3.500,00€;
- Pratica edilizia per la realizzazione dell'intervento sopra descritto, compresa la richiesta della certificazione di agibilità 1.500,00€;
- Sanzioni amministrative per la sanatoria delle opere rilevate difformi: 1.000,00€
- Diritti di segreteria per la presentazione della pratica edilizia e per la presentazione della certificazione di agibilità: 250,00€



-Variazione catastale per inserire in planimetria la scala esterna: 400,00€  
-Redazione di attestato di prestazione energetica a seguito della modifica dell'impianto termoidrico: 250,00€  
Tali costi ammontano a: 6.900,00€, cifra che va detratta al valore commerciale sopra stimato.

• **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Roma 76

L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* risulta essere un appartamento sito al piano primo di un immobile dove al piano interrato si individua una cantina e una legnaia e ai piani terra e secondo altre tre unità immobiliari destinate a civile abitazione. Il complesso edilizio è ubicato nel Comune di Sassoferrato in Località Santa Maria, zona in prossimità del centro storico del Comune. Il territorio del Comune di Sassoferrato, piuttosto vasto (135 km<sup>2</sup>), è posto nel versante orientale dell'Appennino, con altimetria che va da poco meno di 300 m s.l.m. fino ai 1.276 m s.l.m. della cima del Monte Strega. Il grosso dell'estensione comunale è racchiuso in una vallata in cui scorrono tre torrenti: il Sanguerone, il Sentino e la Marena, che si riuniscono all'interno del centro abitato, a pochi metri l'uno dall'altro. Il centro storico del Comune è diviso in due rioni: il Borgo a circa 310 m e il Castello a circa 400 m s.l.m., nati in epoca medioevale, il rione Castello è visibilmente più antico del Borgo. Nell'intorno del centro si rilevano circa ventitre frazioni, sparse un po' in tutto il territorio comunale, tutte mediamente urbanizzate, tra cui la località dove sorge il bene oggetto della presente stima. Sono presenti oltre duecento accasati, dal Santuario della Madonna del Cerro nella frazione Rotondo, all'antico borgo di Montelago alle pendici del Monte Strega, dalla frazione di Cabernardi che ospita il Museo della Miniera di zolfo (memoria del più importante centro minerario solfifero d'Europa) a quella di Coldellanoce, noto per il Presepe vivente, tutte località che attirano turisti in diversi periodi dell'anno, come anche le colline circostanti tra cui il monte Nebbiano (790 m) a sud-est, il monte Cucco (1566 m) a sud, il monte Strega (1276 m) ad ovest, il monte Catria (1701 m) a nord-ovest, oggi meta di gite escursionistiche. I principali collegamenti stradali si diramano approssimativamente nelle quattro direzioni cardinali: la strada provinciale (SP 16) verso Pergola e Fabriano (direzione nord-sud), la strada provinciale (SP 360) verso Scheggia e Arcevia (direzione ovest-est) con diramazione verso Genga-Ancona (SP 22) a pochi chilometri dal paese. Un'altra strada provinciale è la SP 48 che porta a Montelago; la viabilità minore è rappresentata da numerose strade comunali che congiungono il capoluogo con le frazioni. Sassoferrato dista circa 80km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria. L'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima è un'area residenziale, ma essendo prossima al centro di Sassoferrato è caratterizzata dalla presenza di servizi e piccole attività artigianali-commerciali. La zona è naturalmente caratterizzata da aree destinate a parcheggi e a verde pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 248, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 88.188,00

Nello stimare il più probabile valore di mercato del bene si è scelto di applicare il "metodo sintetico comparativo", metodo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, o in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Pertanto oltre a reperire informazioni presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata effettuata un'analisi di immobili ricadenti all'interno della stessa area o zone limitrofe, aventi caratteristiche dimensionali, architettoniche e strutturali pressoché confrontabili a quello di cui

trattasi. Inoltre sono stati analizzati anche i valori di mercato relativi al primo semestre 2017 riportati nella banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) redatti a cura dell'Agenzia del Territorio.

Nel caso in esame, come si è già premesso, il bene da stimare è un appartamento situato al piano primo di un complesso edilizio, dove al piano terra e secondo sono presenti altre unità immobiliari destinate a civile abitazione al piano seminterrato una cantina, un locale legnaia e sgombero.

L'unità immobiliare è composta da una cucina, soggiorno, tre camere da letto e un servizio igienico.

Dal sopralluogo effettuato sul posto si è rilevato che l'appartamento presenta lievi difformità nella distribuzione interna, sanabili con una semplice pratica edilizia e successiva variazione catastale in quanto risulta legato, a livello catastale, con l'appartamento sito al piano secondo e gli annessi al piano interrato.

Dunque, dovendo stimare l'unità immobiliare, si è scelto un valore unitario del bene attraverso un'analisi del mercato immobiliare del Comune di Sassoferrato, ipotizzando l'immobile in condizione di piena conformità, a tale valore vengono detratti i costi per la regolarizzazione. Trattandosi di un immobile di non recente realizzazione e soprattutto, vista la forte contrazione del mercato immobiliare a causa della crisi economica in atto che, nelle zone dell'entroterra marchigiano è anche più sentita, si ritiene equo attribuire un valore unitario pari a 600,00€/mq che determina un valore commerciale dell'immobile di 88.188,00€.

A detto valore vanno decurtati i costi per la regolarizzazione dell'unità immobiliare, che si elencano di seguito:

-Pratica edilizia per la sanatoria delle difformità rilevate, compresa la richiesta della certificazione di agibilità 1.200,00€;

-Sanzione amministrativa per la sanatoria delle opere rilevate difformi: 1.000,00€

-Diritti di segreteria per la presentazione della pratica edilizia e per la presentazione della certificazione di agibilità: 250,00€.

-Variazione catastale mediante la quale andranno distinti l'appartamento in questione con l'unità immobiliare sito al piano secondo e gli annessi ubicati al piano seminterrato: 500,00€

- Redazione dell'attestato di prestazione energetica a seguito dell'eventuale modifica degli impianti: 250,00€

Tali costi ammontano a: 3.200,00€, cifra che va detratta al valore commerciale sopra stimato.

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Roma 76

L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* risulta essere un appartamento sito al piano secondo di un immobile dove al piano interrato si individua una cantina e una legnaia e ai piani terra e primo altre tre unità immobiliari destinate a civile abitazione. Il complesso edilizio è ubicato nel Comune di Sassoferrato in Località Santa Maria, zona in prossimità del centro storico del Comune. Il territorio del Comune di Sassoferrato, piuttosto vasto (135 km<sup>2</sup>), è posto nel versante orientale dell'Appennino, con altimetria che va da poco meno di 300 m s.l.m. fino ai 1.276 m s.l.m. della cima del Monte Strega. Il grosso dell'estensione comunale è racchiuso in una vallata in cui scorrono tre torrenti: il Sanguerone, il Sentino e la Marena, che si riuniscono all'interno del centro abitato, a pochi metri l'uno dall'altro. Il centro storico del Comune è diviso in due rioni: il Borgo a circa 310 m e il Castello a circa 400 m s.l.m., nati in epoca medioevale, il rione Castello è visibilmente più antico del Borgo. Nell'intorno del centro si rilevano circa ventitre frazioni, sparse un po' in tutto il territorio comunale, tutte mediamente urbanizzate, tra cui la località dove sorge il bene oggetto della presente stima. Sono presenti oltre duecento accasati, dal Santuario della Madonna del Cerro nella frazione Rotondo, all'antico borgo di Montelago alle pendici del Monte Strega, dalla frazione di Cabernardi che ospita il Museo della Miniera di zolfo (memoria del più importante centro minerario solfifero d'Europa) a quella di Coldellanoce, noto per il Presepe vivente, tutte località che attirano turisti in diversi



periodi dell'anno, come anche le colline circostanti tra cui il monte Nebbiano (790 m) a sud-est, il monte Cucco (1566 m) a sud, il monte Strega (1276 m) ad ovest, il monte Catria (1701 m) a nord-ovest, oggi meta di gite escursionistiche. I principali collegamenti stradali si diramano approssimativamente nelle quattro direzioni cardinali: la strada provinciale (SP 16) verso Pergola e Fabriano (direzione nord-sud), la strada provinciale (SP 360) verso Scheggia e Arcevia (direzione ovest-est) con diramazione verso Genga-Ancona (SP 22) a pochi chilometri dal paese. Un'altra strada provinciale è la SP 48 che porta a Montelago; la viabilità minore è rappresentata da numerose strade comunali che congiungono il capoluogo con le frazioni. Sassoferrato dista circa 80km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria. L'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima è un'area residenziale, ma essendo prossima al centro di Sassoferrato è caratterizzata dalla presenza di servizi e piccole attività artigianali-commerciali. La zona è naturalmente caratterizzata da aree destinate a parcheggi e a verde pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 248, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 63.095,00

Nello stimare il più probabile valore di mercato del bene si è scelto di applicare il "metodo sintetico comparativo", metodo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, o in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Pertanto oltre a reperire informazioni presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata effettuata un'analisi di immobili ricadenti all'interno della stessa area o zone limitrofe, aventi caratteristiche dimensionali, architettoniche e strutturali pressoché confrontabili a quello di cui trattasi. Inoltre sono stati analizzati anche i valori di mercato relativi al primo semestre 2017 riportati nella banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) redatti a cura dell'Agenzia del Territorio.

Nel caso in esame, come si è già premesso, il bene da stimare è un appartamento situato al piano secondo di un complesso edilizio, dove al piano terra e primo sono presenti altre unità immobiliari destinate a civile abitazione e al piano seminterrato una cantina, un locale legnaia e sgombero.

L'unità immobiliare è composta da una cucina, un soggiorno, due camere da letto e un servizio igienico, ma come si è già premesso trattandosi di un sottotetto regolarmente autorizzato con concessione edilizia in sanatoria risulta caratterizzato da altezza interna variabile in quanto il solaio di copertura è a falde inclinate quindi alcuni vani nel punto più basso raggiungono un'altezza interna di circa 1,10ml.

Dal sopralluogo effettuato sul posto si è rilevato che l'appartamento presenta una lieve difformità in prossimità dell'ingresso, dove il pianerottolo della scala condominiale è stato inglobato nell'unità immobiliare. Inoltre catastalmente è contraddistinto con un subalterno che comprende sia l'appartamento sito al piano primo che i locali cantina, legnaia e sgombero al piano seminterrato. Pertanto per regolarizzare tali difformità sarà necessario richiedere una pratica edilizia, verificare se gli impianti sono a norma e richiedere l'attestazione di agibilità

Dunque, dovendo stimare l'unità immobiliare, si è scelto un valore unitario del bene attraverso un'analisi del mercato immobiliare del Comune di Sassoferrato, ipotizzando l'immobile in condizione di piena conformità, a tale valore vengono detratti i costi per la regolarizzazione. Trattandosi di un immobile di non recente realizzazione, visto che l'appartamento è in un sottotetto dove le altezze non sempre raggiungono l'altezza media richiesta da normativa e soprattutto, vista la forte contrazione del mercato immobiliare a causa della crisi economica in atto che, nelle zone dell'entroterra marchigiano è anche più sentita, si ritiene equo attribuire un valore unitario pari a 500,00€/mq che determina un valore commerciale dell'immobile di



63.095,00€.

A detto valore vanno decurtati i costi per la regolarizzazione dell'unità immobiliare, che si elencano di seguito:

-Verifica dell'idoneità degli impianti tecnologici con emissione delle relative certificazioni di conformità-rispondenza: 600,00€

-Pratica edilizia per la sanatoria delle difformità rilevate, compresa la richiesta della certificazione di agibilità 1.200,00€;

-Sanzione amministrativa per la sanatoria delle opere rilevate difformi: 1.000,00€

-Diritti di segreteria per la presentazione della pratica edilizia e per la presentazione della certificazione di agibilità: 250,00€.

-Variazione catastale mediante la quale andranno distinti l'appartamento in questione con l'unità immobiliare sito al piano primo e gli annessi ubicati al piano seminterrato: 500,00€.

- Redazione dell'attestato di prestazione energetica a seguito dell'eventuale modifica degli impianti: 250,00€

Tali costi ammontano a: 3.800,00€, cifra che va detratta al valore commerciale sopra stimato.

- **Bene N° 20** - Cantina ubicata a Sassoferrato (AN) - Via Roma 76

L'unità immobiliare oggetto di stima, di proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* risultano essere una cantina e una legnaia site al piano seminterrato di un immobile dove ai piani terra e primo e secondo si individuano unità immobiliari destinate a civile abitazione. Il complesso edilizio è ubicato nel Comune di Sassoferrato in Località Santa Maria, zona in prossimità del centro storico del Comune. Il territorio del Comune di Sassoferrato, piuttosto vasto (135 km<sup>2</sup>), è posto nel versante orientale dell'Appennino, con altimetria che va da poco meno di 300 m s.l.m. fino ai 1.276 m s.l.m. della cima del Monte Strega. Il grosso dell'estensione comunale è racchiuso in una vallata in cui scorrono tre torrenti: il Sanguerone, il Sentino e la Marena, che si riuniscono all'interno del centro abitato, a pochi metri l'uno dall'altro. Il centro storico del Comune è diviso in due rioni: il Borgo a circa 310 m e il Castello a circa 400 m s.l.m., nati in epoca medioevale, il rione Castello è visibilmente più antico del Borgo. Nell'intorno del centro si rilevano circa ventitre frazioni, sparse un po' in tutto il territorio comunale, tutte mediamente urbanizzate, tra cui la località dove sorge il bene oggetto della presente stima. Sono presenti oltre duecento accasati, dal Santuario della Madonna del Cerro nella frazione Rotondo, all'antico borgo di Montelago alle pendici del Monte Strega, dalla frazione di Cabernardi che ospita il Museo della Miniera di zolfo (memoria del più importante centro minerario solfifero d'Europa) a quella di Coldellanoce, noto per il Presepe vivente, tutte località che attirano turisti in diversi periodi dell'anno, come anche le colline circostanti tra cui il monte Nebbiano (790 m) a sud-est, il monte Cucco (1566 m) a sud, il monte Strega (1276 m) ad ovest, il monte Catria (1701 m) a nord-ovest, oggi meta di gite escursionistiche. I principali collegamenti stradali si diramano approssimativamente nelle quattro direzioni cardinali: la strada provinciale (SP 16) verso Pergola e Fabriano (direzione nord-sud), la strada provinciale (SP 360) verso Scheggia e Arcevia (direzione ovest-est) con diramazione verso Genga-Ancona (SP 22) a pochi chilometri dal paese. Un'altra strada provinciale è la SP 48 che porta a Montelago; la viabilità minore è rappresentata da numerose strade comunali che congiungono il capoluogo con le frazioni. Sassoferrato dista circa 80km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria. L'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima è un'area residenziale, ma essendo prossima al centro di Sassoferrato è caratterizzata dalla presenza di servizi e piccole attività artigianali-commerciali. La zona è naturalmente caratterizzata da aree destinate a parcheggi e a verde pubblico.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 248, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 18.866,00

Nello stimare il più probabile valore di mercato del bene si è scelto di applicare il "metodo sintetico comparativo", metodo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, o in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Pertanto oltre a reperire informazioni presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata effettuata un'analisi di immobili ricadenti all'interno della stessa area o zone limitrofe, aventi caratteristiche dimensionali, architettoniche e strutturali pressoché confrontabili a quello di cui trattasi. Inoltre sono stati analizzati anche i valori di mercato relativi al primo semestre 2017 riportati nella banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) redatti a cura dell'Agenzia del Territorio.

Nel caso in esame, come si è già premesso, i beni da stimare sono un locale cantina situato al piano seminterrato di una palazzina all'interno della quale si rilevano tre appartamenti e un locale ripostiglio adiacente al suddetto fabbricato principale

Dal sopralluogo effettuato sul posto non sono rilevate particolari difformità, tranne il fatto che gli impianti non sono dotati di certificazione di conformità-rispondenza e la planimetria catastale non è stata aggiornata a seguito delle modifiche che sono state eseguite regolarmente. Pertanto per regolarizzare tale difformità sarà necessario verificare se gli impianti sono a norma, procedere con la variazione catastale e richiedere l'attestazione di agibilità, pratiche che comporteranno costi e spese tecniche per un costo di totale di circa 1.200,00€

Pertanto, tenuto conto del fatto che un eventuale acquirente, dovrà provvedere alla suddetta regolarizzazione urbanistica, considerato che lo stato conservativo dei beni in esame è appena sufficiente e soprattutto, trattandosi di pertinenze di un edificio privato risulta piuttosto difficile piazzarli sul mercato immobiliare, al limite potrebbero essere appetibili ad un eventuale proprietario di uno degli appartamenti all'interno del fabbricato, dunque si ritiene equo attribuire un valore unitario pari a 200,00€/mq che determina un valore commerciale dell'immobile di 18.866,00€.

- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Roma

L'unità immobiliare oggetto di stima, risulta essere un garage sito nel Comune di Sassoferrato in Via Roma, zona in prossimità del centro storico del Comune, di proprietà del Sig.\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* Il territorio del Comune di Sassoferrato, piuttosto vasto (135 km<sup>2</sup>), è posto nel versante orientale dell'Appennino, con altimetria che va da poco meno di 300 m s.l.m. fino ai 1.276 m s.l.m. della cima del Monte Strega. Il grosso dell'estensione comunale è racchiuso in una vallata in cui scorrono tre torrenti: il Sanguerone, il Sentino e la Marena, che si riuniscono all'interno del centro abitato, a pochi metri l'uno dall'altro. Il centro storico del Comune è diviso in due rioni: il Borgo a circa 310 m e il Castello a circa 400 m s.l.m., nati in epoca medioevale, il rione Castello è visibilmente più antico del Borgo. Nell'intorno del centro si rilevano circa ventitre frazioni, sparse un po' in tutto il territorio comunale, tutte mediamente urbanizzate, tra cui la località dove sorge il bene oggetto della presente stima. Sono presenti oltre duecento accasati, dal Santuario della Madonna del Cerro nella frazione Rotondo, all'antico borgo di Montelago alle pendici del Monte Strega, dalla frazione di Cabernardi che ospita il Museo della Miniera di zolfo (memoria del più importante centro minerario solfifero d'Europa) a quella di Coldellanoce, noto per il Presepe vivente, tutte località che attirano turisti in diversi periodi dell'anno, come anche le colline circostanti tra cui il monte Nebbiano (790 m) a sud-est, il monte Cucco (1566 m) a sud, il monte Strega (1276 m) ad ovest, il monte Catria (1701 m) a nord-ovest, oggi meta di gite escursionistiche. I principali collegamenti stradali si diramano approssimativamente nelle



quattro direzioni cardinali: la strada provinciale (SP 16) verso Pergola e Fabriano (direzione nord-sud), la strada provinciale (SP 360) verso Scheggia e Arcevia (direzione ovest-est) con diramazione verso Genga-Ancona (SP 22) a pochi chilometri dal paese. Un'altra strada provinciale è la SP 48 che porta a Montelago; la viabilità minore è rappresentata da numerose strade comunali che congiungono il capoluogo con le frazioni. Sassoferrato dista circa 80km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria. L'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima è un'area residenziale, ma essendo prossima al centro di Sassoferrato è caratterizzata dalla presenza di servizi e piccole attività artigianali-commerciali. La zona è naturalmente caratterizzata da aree destinate a parcheggi e a verde pubblico. In ogni caso, corre l'obbligo precisare che, dal sopralluogo effettuato l'immobile versa in totale stato di degrado e abbandono, tanto da non rendere possibile un accesso al suo interno in quanto parte della copertura e delle pareti perimetrali sono crollate e la vegetazione spontanea non permette neanche la visione di quel poco di struttura che è rimasta integra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 33, Categoria C6

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

Nello stimare il più probabile valore di mercato del bene, trattandosi di un immobile in completo stato di degrado ed abbandono, caratterizzato dal crollo di gran parte delle pareti perimetrali e della copertura, avendo pertanto perso qualsiasi condizione igienico sanitaria, lo si ritiene privo di valore.

Si precisa però, che essendo ubicato in un'area che dal Piano Regolatore Generale del Comune di Sassoferrato risulta edificabile, si procede con stimare la potenzialità di tale superficie. Nello specifico tale area misura circa 1.300mq, come si rileva dalla visura al catasto terreni, ma la sua posizione non risulta molto favorevole in quanto posta ad una quota molto inferiore a quella della Via Comunale, che determina un'ampia e scoscesa scarpata su parte dell'area in questione, inoltre a nord-ovest confina con un piccolo torrente e nell'intorno si rileva un'area caratterizzato soltanto da vegetazione spontanea, pertanto considerato anche che a seguito della crisi economica in atto da diversi anni, soprattutto nei comuni dell'entroterra come Sassoferrato non c'è molta richiesta immobiliare, tale terreno viene stimato, considerando un valore di 18,00€/mq che comporta un valore complessivo del bene pari 23.400,00€.

- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - Via Roma

L'unità immobiliare oggetto di stima, risulta essere un terreno sito nel Comune di Sassoferrato in Via Roma, zona in prossimità del centro storico del Comune, di proprietà del Sig.\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* Il territorio del Comune di Sassoferrato, piuttosto vasto (135 km<sup>2</sup>), è posto nel versante orientale dell'Appennino, con altimetria che va da poco meno di 300 m s.l.m. fino ai 1.276 m s.l.m. della cima del Monte Strega. Il grosso dell'estensione comunale è racchiuso in una vallata in cui scorrono tre torrenti: il Sanguerone, il Sentino e la Marena, che si riuniscono all'interno del centro abitato, a pochi metri l'uno dall'altro. Il centro storico del Comune è diviso in due rioni: il Borgo a circa 310 m e il Castello a circa 400 m s.l.m., nati in epoca medioevale, il rione Castello è visibilmente più antico del Borgo. Nell'intorno del centro si rilevano circa ventitre frazioni, sparse un po' in tutto il territorio comunale, tutte mediamente urbanizzate, tra cui la località dove sorge il bene oggetto della presente stima. Sono presenti oltre duecento accasati, dal Santuario della Madonna del Cerro nella frazione Rotondo, all'antico borgo di Montelago alle pendici del Monte Strega, dalla frazione di Cabernardi che ospita il Museo della Miniera di zolfo (memoria del più importante centro minerario solfifero d'Europa) a quella di



Coldellanoce, noto per il Presepe vivente, tutte località che attirano turisti in diversi periodi dell'anno, come anche le colline circostanti tra cui il monte Nebbiano (790 m) a sud-est, il monte Cucco (1566 m) a sud, il monte Strega (1276 m) ad ovest, il monte Catria (1701 m) a nord-ovest, oggi meta di gite escursionistiche. I principali collegamenti stradali si diramano approssimativamente nelle quattro direzioni cardinali: la strada provinciale (SP 16) verso Pergola e Fabriano (direzione nord-sud), la strada provinciale (SP 360) verso Scheggia e Arcevia (direzione ovest-est) con diramazione verso Genga-Ancona (SP 22) a pochi chilometri dal paese. Un'altra strada provinciale è la SP 48 che porta a Montelago; la viabilità minore è rappresentata da numerose strade comunali che congiungono il capoluogo con le frazioni. Sassoferrato dista circa 80km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria. L'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima è un'area residenziale, ma essendo prossima al centro di Sassoferrato è caratterizzata dalla presenza di servizi e piccole attività artigianali-commerciali. La zona è naturalmente caratterizzata da aree destinate a parcheggi e a verde pubblico. In ogni caso, corre l'obbligo precisare che, dal sopralluogo effettuato il terreno in questione risulta in una posizione piuttosto scomoda sia perché è ubicato ad una quota molto più bassa rispetto a quella della strada principale, sia perché confina con un fosso ma soprattutto perché nell'intorno dell'area ci sono altri terreni caratterizzati da vegetazione spontanea ed incolta.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 96, Part. 34, Qualità Seminativo arborato - Fg. 96, Part. 118, Qualità Seminativo arborato

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

Nello stimare il più probabile valore di mercato del bene, trattandosi di un appezzamento di terreno in parte agricolo in parte edificabile si individuano due distinti valori unitari.

In ogni caso, visto la forte contrazione del mercato immobiliare, a causa della crisi economica in atto, visto che, a seguito di indagini di mercato presso operatori immobiliari della zona si è venuti a conoscenza che la richiesta immobiliare a Sassoferrato ma anche nei comuni limitrofi è praticamente nulla, si ritiene equo considerare valori piuttosto ridotti.

In particolare per il terreno agricolo, visto che per raggiungerlo la strada è piuttosto stretta e quindi non molto comoda per il transito di eventuali mezzi agricoli, visto che la zona non risulta neanche troppo esposta al sole si considera un valore pari a 1.90€/mq che moltiplicato per la superficie agricola di 3.000mq comporta un valore di mercato pari 5.700,00€

Per il terreno edificabile, che misura circa 1000mq, visto che nella zona ci sono già molti immobili in vendita, visto che la richiesta di nuove costruzioni, sentiti gli operatori del settore è molto ridotta e considerato che la zona non è ne panoramica ne tanto meno facilmente raggiungibile si applica un valore unitario di 18,00€/mq che moltiplicato per la superficie edificabile da un valore del terreno pari a 18.000,00€.

### **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Felcioni

Il bene oggetto di stima, di proprietà del Sig.re \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* risulta è un appezzamento di terreno agricolo ubicato nel Comune di Sassoferrato in località Felcioni, zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune ma comunque urbanizzata. Il territorio del Comune di Sassoferrato, piuttosto vasto (135 km<sup>2</sup>), è posto nel versante orientale dell'Appennino, con altimetria che va da poco meno di 300 m s.l.m. fino ai 1.276 m s.l.m. della cima del Monte Strega. Il grosso dell'estensione comunale è racchiuso in una vallata in cui scorrono tre torrenti: il Sanguerone, il Sentino e la Marena, che si riuniscono all'interno del centro abitato, a pochi metri l'uno dall'altro. Il centro storico del Comune è diviso in due rioni: il



Borgo a circa 310 m e il Castello a circa 400 m s.l.m., nati in epoca medioevale, il rione Castello è visibilmente più antico del Borgo. Nell'intorno del centro si rilevano circa ventitre frazioni, sparse un po' in tutto il territorio comunale, tutte mediamente urbanizzate, tra cui la località dove sorge il bene oggetto della presente stima. I principali collegamenti stradali si diramano approssimativamente nelle quattro direzioni cardinali: la strada provinciale (SP 16) verso Pergola e Fabriano (direzione nord-sud), la strada provinciale (SP 360) verso Scheggia e Arcevia (direzione ovest-est) con diramazione verso Genga-Ancona (SP 22) a pochi chilometri dal paese. Un'altra strada provinciale è la SP 48 che porta a Montelago; la viabilità minore è rappresentata da numerose strade comunali che congiungono il capoluogo con le frazioni. Sassoferrato dista circa 80km dalla città di Ancona, capoluogo di Provincia, alla quale risulta collegata mediante la strada provinciale SS76 che conduce alla sede autostradale A14 precisamente al casello di Ancona Nord e sempre con tale infrastruttura è facilmente raggiungibile sia l'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima che l'Interporto Marche sito nelle vicinanze della città di Jesi, naturalmente una volta raggiunta la città di Ancona sono fruibili sia il porto che la stazione ferroviaria. L'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima, dista qualche chilometro dal centro del Comune ed è un'area prettamente agricola poco urbanizzata dove si rilevano edifici rurali, molti dei quali disabitati e in stato di degrado.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 94, Part. 446 Qualità Seminativo arborato

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

Nello stimare il più probabile valore di mercato del bene, trattandosi di un appezzamento di terreno agricolo si è individuato un valore di mercato sulla base dei valori agricoli medi riportati nella banca dati dell'agenzia del territorio.

In ogni caso, visto la forte contrazione del mercato immobiliare, a causa della crisi economica in atto, visto che, a seguito di indagini di mercato presso operatori immobiliari della zona si è venuti a conoscenza che la richiesta di terreni agricoli a Sassoferrato ma anche nei comuni limitrofi è molto ridotta, si ritiene equo considerare valori piuttosto modesti.

In particolare dal momento che per raggiungere il terreno la strada è piuttosto stretta e quindi non molto comoda per il transito di eventuali mezzi agricoli, visto che l'appezzamento è caratterizzato da una dimensione piuttosto ridotta per l'uso a cui è destinato, ma valutato che il terreno confina con altri fondi agricoli, potrebbe essere appetibile per le proprietà limitrofe che otterrebbero un ampliamento del proprio appezzamento, pertanto si sceglie un valore pari a 2,1€/mq che moltiplicato per la superficie agricola di 1.300mq comporta un valore di mercato pari 2.730,00€

ASTE  
GIUDIZARIE.it

ASTE  
GIUDIZARIE.it



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale	Quota di spesa per regolarizzazione del bene	VALORE COMMERCIALE DEL BENE
Bene N° 16 - Appartamento Sassoferrato (AN) - Via Roma 76	88,70 mq	600,00 €/mq	€ 53.220,00	100%	€ 53.220,00	€ 8.650,00	€ 44.550,00
Bene N° 17 - Appartamento Sassoferrato (AN) - Via Roma 76	83,20 mq	600,00 €/mq	€ 49.920,00	100%	€ 49.920,00	€ 6.900,00	€ 43.020,00
Bene N° 18 - Appartamento Sassoferrato (AN) - Via Roma 76	146,98 mq	600,00 €/mq	€ 88.188,00	100%	€ 88.188,00	€ 3.200,00	€ 84.988,00
Bene N° 19 - Appartamento Sassoferrato (AN) - Via Roma 76	126,19 mq	500,00 €/mq	€ 63.095,00	100%	€ 63.095,00	€ 3.800,00	€ 59.295,00
Bene N° 20 - Cantina Sassoferrato (AN) - Via Roma 76	94,33 mq	200,00 €/mq	€ 18.866,00	100%	€ 18.866,00	€ 1.200,00	€ 17.666,00
Bene N° 21 - Garage Sassoferrato (AN) - Via Roma	146,27 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100%	€ 0,00	-	-
	Terreno edificabile 1300mq	18,00€/mq	€23.400,00	100%	€ 14.000,00	-	€23.400,00
Bene N° 22 - Terreno Sassoferrato (AN) - Via Roma	3.000,00 mq	1,90 €/mq	€ 5.700,00	100%	€ 5.700,00	-	-
	Terreno edificabile 1000mq	18,00€/mq	€ 18.000,00	100%	€ 18.000,00	-	€ 23.700,00
Bene N° 23 - Terreno Sassoferrato (AN) - Località Felcioni	1.300,00 mq	2,10 €/mq	€ 2.730,00	100%	€ 2.730,00	-	€ 2.730,00
Valore di stima:					€ 313.719,00		€ 299.349,00

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 17/05/2018

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Callari Ignazio Ezio

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA  
Dott. Ing. Ignazio Ezio CALLARI  
Ingegnere e del ristretto

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

