TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cappello Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 25/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via de Gasperi n° 2 4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via degli Olivi 4
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via de Gasperi n° 2 5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via degli Olivi 5
Titolarità 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via de Gasperi n° 2 5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via degli Olivi 5
Confini 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via de Gasperi n° 2 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via degli Olivi 6
Consistenza 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via de Gasperi n° 2 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via degli Olivi 6
Cronistoria Dati Catastali 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via de Gasperi n° 2 7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via degli Olivi 7
Dati Catastali 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via de Gasperi n° 2 8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via degli Olivi 8
Stato conservativo 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via de Gasperi n° 2 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via degli Olivi 9
Parti Comuni 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via de Gasperi n° 2 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via degli Olivi 9
Servitù, censo, livello, usi civici 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via degli Olivi 9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche costruttive prevalenti 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via de Gasperi n° 2 10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via degli Olivi 10
Stato di occupazione 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via de Gasperi n° 2 10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via degli Olivi 11
Provenienze Ventennali 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via de Gasperi n° 2 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via degli Olivi 12
Formalità pregiudizievoli 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via de Gasperi n° 2 12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via degli Olivi 13
Normativa urbanistica 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via de Gasperi n° 2 14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via degli Olivi 15
Regolarità edilizia 15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via de Gasperi n° 2 15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via degli Olivi 15
Vincoli od oneri condominiali 16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via de Gasperi n° 2 16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via degli Olivi 16
Stima / Formazione lotti 16
Riepilogo bando d'asta 19
Lotto Unico 19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 25/2024 del R.G.E. 20
Lotto Unico 20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via de Gasperi n° 2 21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via degli Olivi 21

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

In data 18/03/2024, il sottoscritto Ing. Cappello Fabio, con studio in Via Menicucci, 1 - 60121 - Ancona (AN), email f.cappello@aruba.it, PEC fabio.cappello@ingpec.eu, Tel. 071 20 76 004, Fax 071 57 508, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via de Gasperi n° 2 (Coord. Geografiche: 43.5498 N, 13.3883 E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via degli Olivi (Coord. Geografiche: 43.5498 N, 13.3883 E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA DE GASPERI N° 2

Si tratta di un'abitazione civile, facente parte di un edificio bifamiliare con piano terreno, mansarda, seminterrato - interrato e corti esterne. E' composta da: piano terra con ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, due balconi e corte esterna a giardino; mansarda abitabile con due stanze, bagno, ripostiglio, disimpegno e due balconi. E' collegato al sottostante garage facente parte di questo stesso lotto.
Riguardo l'indirizzo si nota che sul luogo è stato rilevato quello di Via de Gasperi n° 2, sui documenti catastali risulta Via Gavone s.n.c., su Google Maps si trova sia Via de Gasperi che Strada Provinciale del Vallone a seconda dello Zoom.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA DEGLI OLIVI

Si tratta di un garage al disotto di un'abitazione civile, ad essa collegato, facente parte di un edificio bifamiliare con corti esterne. E' di fatto composto da due locali con accesso carrabile, un ripostiglio e un servizio igienico.
La partizione interna non corrisponde nè alla concessione edilizia nè alla planimetria catastale.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via de Gasperi n° 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via degli Olivi

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA DE GASPERI N° 2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA DEGLI OLIVI

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA DE GASPERI N° 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/12)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 8/12)
- **** Omissis **** (Abitazione 6/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/12)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/12)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA DEGLI OLIVI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/12)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 8/12)
- **** Omissis **** (Abitazione 6/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/12)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/12)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA DE GASPERI N° 2

A nord con la corte sulla particella 312 di un edificio analogo, ad est con Via de Gasperi, a sud con l'altra unità immobiliare dello stesso edificio e relativa corte (particella catastale 461), a ovest con le altre unità sulla stessa particella (facenti parti dello stesso lotto).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA DEGLI OLIVI

A nord con la corte sulla particella 312 e con il terrapieno, a est con il terrapieno, a sud con l'adicente unità immobiliare sulle particelle 458 e 459, a ovest con la corte sulla particella 527.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA DE GASPERI N° 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,51 mq	106,81 mq	1	106,81 mq	2,70 m	terra
Balcone scoperto	5,16 mq	5,16 mq	0,25	1,29 mq	0,00 m	terra
Balcone scoperto	4,20 mq	4,20 mq	0,25	1,05 mq	0,00 m	terra
Abitazione	57,73 mq	71,83 mq	0,9	64,65 mq	2,70 m	primo
Balcone scoperto	4,73 mq	4,73 mq	0,25	1,18 mq	0,00 m	primo
Balcone scoperto	4,95 mq	4,95 mq	0,25	1,24 mq	0,00 m	primo
Giardino	176,22 mq	176,22 mq	0,1	17,62 mq	0,00 m	terra
Giardino	210,89 mq	210,89 mq	0,02	4,22 mq	0,00 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	**198,06 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**198,06 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA DEGLI OLIVI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	16,80 mq	19,38 mq	0,70	13,57 mq	2,05 m	seminterrato
Autorimessa	89,25 mq	103,23 mq	1	103,23 mq	3,00 m	seminterrato - interrato
Corte	116,80 mq	116,80 mq	0,1	11,68 mq	0,00 m	
Corte	68,50 mq	68,50 mq	0,02	1,37 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	129,85 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	129,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA DE GASPERI N° 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/12/1991** al **23/04/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 459 - 460, Sub. 1 - 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 186 - 215 e.aa.cc. mq Rendita € 702,38 Piano T - 1
Dal **23/04/2020** al **02/07/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 459 - 460, Sub. 1 - 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 2215 - 186 e.aa.cc. mq Rendita € 702,38 Piano terra primo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA DEGLI OLIVI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/12/1991** al **23/11/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 459 - 460, Sub. 2 - 4 Categoria C6 Cl.5, Cons. 97 Superficie catastale 97 mq Rendita € 192,59 Piano seminterrato - interrato
Dal **23/11/1999** al **23/04/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 459 - 460, Sub. 2 - 3 - 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Categoria C6 Cl.5, Cons. 113 Superficie catastale 113 mq Rendita € 192,59 Piano seminterrato - interrato
Dal **23/04/2020** al **02/07/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 459 - 460, Sub. 2 - 3 - 4 Categoria C6 Cl.5, Cons. 113 Superficie catastale 113 mq Rendita € 192,59 Piano seminterrato - interrato

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA DE GASPERI N° 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	459 - 460	1 - 2		A2	3	8,5 vani	2215 - 186 e.aa.cc. mq	702,38 €	terra primo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al primo piano è indicato un w.c. invece di un ripostiglio.

Stante la limitatezza delle imputazione dei dati, si specifica che l'individuazione catastale è:
Fg 15 part. 459 sub. 1
Fg.15 part. 460 sub. 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA DEGLI OLIVI

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	15	459 - 460	2 - 3 - 4		C6	5	113	113 mq	192,59 €	seminterrato - interrato	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'altezza indicata sulla planimetria catastale è di 2,40 m invece dei 3,00 m effettivi. L'unità presenta delle di partizioni interne essendo divisa in due locali principali, un ripostiglio ed un servizio igienico invece di essere un unico locale come disegnato in planimetria.

Stante la limitatezza delle imputazione dei dati, si specifica che l'individuazione catastale è:
Fg 15 part. 459 sub. 2
Fg.15 part. 459 sub. 3
Fg.15 part. 460 sub. 4

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA DE GASPERI N° 2

Lo stato conservativo è buono.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA DEGLI OLIVI

Lo stato conservativo è buono.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA DE GASPERI N° 2

Non cisono parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA DEGLI OLIVI

Non cisono parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA DEGLI OLIVI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'accesso alla corte ed ai locali avviene attraverso la particella 458 dell'unità immobiliare finitima. Pertanto l'immobile in argomento è dominante sulla citata particella 458.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA DE GASPERI N° 2

Fondazioni in c.c.a..
Esposizione: ovest, nord, est.
Altezza interna utile 2,70, al piano terra, variabile tra 2,30 e 3,10 al primo piano.
Str. verticali: c.c.a..
Solai: laterocementizi.
Copertura: a tetto con solaio laterocementizio.
Manto di copertura: tegole in laterizio
Pareti esterne prevalentemente in laterizio a facciavista.
Pareti interne: prevalentemente in laterizi forati intonacati.
Pavimentazione interna: prevalentemente in ceramica al p.t., in laminato flottante al primo piano.
Infissi esterni: in legno con vetrocamera e persiane.
Infissi interni: in legno.
Scale interne in c.c.a..
Impianto elettrico sottotraccia, idrico sottotraccia, termico con due caldaie a metano (una per piano) e radiatori, esistono due pompe di calore, una per ciascon piano.
Terreno esclusivo: corte a giardino.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA DEGLI OLIVI

Fondazioni in c.c.a..
Esposizione: ovest, nord, est.
Altezza interna utile 2,70, al piano terra, variabile tra 2,30 e 3,10 al primo piano.
Str. verticali: c.c.a..
Solai: laterocementizi.
Copertura: a tetto con solaio laterocementizio.
Manto di copertura: tegole in laterizio
Pareti esterne prevalentemente in laterizio a facciavista.
Pareti interne: prevalentemente in laterizi forati intonacati.
Pavimentazione interna: prevalentemente in ceramica al p.t., in laminato flottante al primo piano.
Infissi esterni: uno in legno con vetrocamera e persiane, un altro in lamiera basculante.
Scale interne in c.c.a..
Impianto elettrico sottotraccia, idrico sottotraccia.
Terreno esclusivo: corte a giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA DE GASPERI N° 2

E' occupato da tutti proprietari descritti negli specifici paragrafi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA DEGLI OLIVI

E' occupato da tutti proprietari descritti negli specifici paragrafi.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA DE GASPERI N° 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **10/12/1991** al **23/04/2020**	**** Omissis ****	**Atto compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Sandro Scoccianti	10/12/1991		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ancona	27/12/1991	5003	1V
Dal **23/04/2020** al **02/07/2024**	**** Omissis ****	**Successione di Frattari Silvvano**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			23/04/2022		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ancona	30/09/2020		
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ancona	09/09/2020	294580	88888

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA DEGLI OLIVI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **10/12/1991** al **23/04/2020**	**** Omissis ****	**Atto compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Sandro Scoccianti	10/12/1991		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ancona	27/12/1991	5003	1V
Dal **23/04/2020** al **02/07/2024**	**** Omissis ****	**Successione di Frattari Silvvano**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			23/04/2022		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ancona	30/09/2020		
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ancona	09/09/2020	294580	88888

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA DE GASPERI N° 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 20/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Ancona il 07/12/2022
  Reg. gen. 31174 - Reg. part. 4382
  Importo: € 120.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 60.136,73
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Ancona il 07/12/2022
  Reg. gen. 31172 - Reg. part. 4381
  Importo: € 70.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 36.172,20

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Ancona il 24/01/2024
  Reg. gen. 3362 - Reg. part. 2381
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

Come risulta dalla Relazione Notarile versata in atti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA DEGLI OLIVI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 20/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Ancona il 07/12/2022
  Reg. gen. 31174 - Reg. part. 4382
  Importo: € 120.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 60.136,73
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Ancona il 07/12/2022
  Reg. gen. 31172 - Reg. part. 4381
  Importo: € 70.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 36.172,20

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Ancona il 24/01/2024
  Reg. gen. 3362 - Reg. part. 2381
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

Come risulta dalla Relazione Notarile versata in atti.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA DE GASPERI N° 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il vigente P.R.G. del Comune di Agugliano destina la zona come IP2 - Quercettino. Tali zone sono soggette a lottizzazione. Nel caso in argomento l'edificio fu realizzato con la Lottizzazione Quercettino la cui seconda variante (ultima) fu approvata con Delibera Consiliare del Comune di Agugliano n° 61 del 28/02/1994. L'edificio è il lotto 10.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA DEGLI OLIVI

Il vigente P.R.G. del Comune di Agugliano destina la zona come IP2 - Quercettino. Tali zone sono soggette a lottizzazione. Nel caso in argomento l'edificio fu realizzato con la Lottizzazione Quercettino la cui seconda variante (ultima) fu approvata con Delibera Consiliare del Comune di Agugliano n° 61 del 28/02/1994. L'edificio è il lotto 10.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA DE GASPERI N° 2

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

Il fabbricato fu realizzato con l'originale Concessione Edilizia 05/90 del 07/03/1990.
Furono poi rilasciate le seguenti varianti:
- in data 17/10/1990, pratica edilizia 128/10/1990, prot. 4509/90;
- l'ultima in data 07/12/1990, pratica edilizia 130/11/1990, prot. 6675/90.

L'agibilità in data 22/04/1991, prot. 438/91, sulla base della relazione dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ufficio Tecnico Comunale.
In data 28/07/1995 è stata presentata un Denuncia di Inizio Attività per il rifacimento della recinzione esterna.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA DEGLI OLIVI

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

Il fabbricato fu realizzato con l'originale Concessione Edilizia 05/90 del 07/03/1990.
Furono poi rilasciate le seguenti varianti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- in data 17/10/1990, pratica edilizia 128/10/1990, prot. 4509/90;
- l'ultima in data 07/12/1990, pratica edilizia 130/11/1990, prot. 6675/90.

L'agibilità in data 22/04/1991, prot. 438/91, sulla base della relazione dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Per la cantina (il box esterno) fu rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n° 150, prot. gen. 1641/1995, pratica conc. san. 21/95.

E' stata rilasciata Concessione Edilizia 31/2000, prot. gen. 10017 del 2000, pratica edilizia 239/1 per ristrutturazione della cantina.

Rispetto all'ultima variante relativa alla concessione edilizia si rileva: la maggiore altezza interna del locale (3,00 m invece di 2,40 m), l'esistenza di tutte le partizioni interne.

Rispetto alla Concessione Edilizia in Sanatoria si rileva solo la mancanza delle partizioni interne relative a ripostiglio e servizio igienico.

Nel calcolo dei volumi di progetto, riguardo al volume in argomento calcolato con un'altezza di 2,40 m, vi è la notazione "DA NON COMPUTARE", evidentemente perchè ritenuto un volume interrato non avente rilevanza ai fini dei volumi urbanistici.

L'Agibilità fu evidentemente rilasciata con i volumi attualemte rilevati e rilevabili (poichè verosimilmente non sarebbe statro tecnicamente possibile, nè economicamente conveniennte, abbassare la quota del pavimento di 60 cm). Pertanto, ai sensi dell'art. 9 bis del vigente D.P.R. 380/2001, così come aggiornato ed integrato dal D.L. 29/05/2024 n° 69 (c.d. salva Casa), l'Agibilità (o Abitabilità) è da considerare "un procedimento idoneo a verificare l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa".

Si nota che nella Concessione Edilizia 31/2000 risulta il tramezzo tra i due locali principali.

In base al disposto ora ricordato le difformità si riducono all'esistenza delle partizioni interne relative a ripostiglio e servizio igienico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA DE GASPERI N° 2

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non esiste condominio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA DEGLI OLIVI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non esiste condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via de Gasperi n° 2
  Si tratta di un'abitazione civile, facente parte di un edificio bifamiliare con piano terreno, mansarda, seminterrato - interrato e corti esterne. E' composta da: piano terra con ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, due balconi e corte esterna a giardino; mansarda abitabile con due stanze, bagno, ripostiglio, disimpegno e due balconi. E' collegato al sottostante garage facente parte di questo stesso lotto. Riguardo l'indirizzo si nota che sul luogo è stato rilevato quello di Via de Gasperi n° 2, sui documenti catastali risulta Via Gavone s.n.c., su Google Maps si trova sia Via de Gasperi che Strada Provinciale del Vallone a seconda dello Zoom.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 459 - 460, Sub. 1 - 2, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/12)
  Valore di stima del bene: € 36.201,57
  Essendo necessario detrarre dal valore totale stimato il costo di regolarizzazione catastale (vedi capitoli conformità catastale), non è possibile utilizzare lo schema del metodo comparativo proposto dall'applicazione. La stima viene quindi effettuata detraendo dal valore ricavato con metodo comparativo, di seguito calcolato, il costo stimato delle relative spese di regolarizzazione catastale. Tanto premesso, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in argomento, sembra equo attribuire un valore unitario di 1.100,00 €/mq. Si ottiene quindi: 198,06 mq * 1.100,00 €/mq = 217.866,00 €. Dalla cifra così stimata con metodo comparativo, si deducono i costi suddetti, che sono pari a 700,00 € per le spese di regolarizzazione catastale. Il valore stimato resta pertanto: 217.866,00 € - 700,00 € = 217.166,00 €, cifra che, a parere dello scrivente, rappresenta il più probabile valore di mercato del bene in parola con riferimento all'attualità.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via degli Olivi
  Si tratta di un garage al disotto di un'abitazione civile, ad essa collegato, facente parte di un edificio bifamiliare con corti esterne. E' di fatto composto da due locali con accesso carrabile, un ripostiglio e un servizio igienico. La partizione interna non corrisponde nè alla concessione edilizia nè alla planimetria catastale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 459 - 460, Sub. 2 - 3 - 4, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/12)
  Valore di stima del bene: € 12.904,25
  Essendo necessario detrarre dal valore totale stimato il costo di regolarizzazione autorizzativa (vedi capitoli conformità catastale e regolarità edilizia), non è possibile utilizzare lo schema del metodo comparativo proposto dall'applicazione. La stima viene quindi effettuata detraendo dal valore ricavato con metodo comparativo, di seguito calcolato, il costo stimato delle relative spese di regolarizzazione autorizzativa. Tanto premesso, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in argomento, sembra equo attribuire un valore unitario di 600,00 €/mq. Si ottiene quindi: 129,85 mq * 600,00 €/mq = 77.910,00 €. Dalla cifra così stimata con metodo comparativo, si deducono i costi suddetti, che sono pari a 3.500,00 € per le spese di regolarizzazione autorizzativa. Il valore stimato resta pertanto: 77.910,00 € - 3.500,00 € = 77.410,00 €, cifra che, a parere dello scrivente, rappresenta il più probabile valore di mercato del bene in parola con riferimento all'attualità.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Agugliano (AN) - Via	198,06 mq	0,00 €/mq	€ 217.166,00	16,67%	€ 36.201,57

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

de Gasperi n° 2					
Bene N° 2 - Garage Agugliano (AN) - Via degli Olivi	129,85 mq	0,00 €/mq	€ 77.410,00	16,67%	€ 12.904,25
				Valore di stima:	€ 49.105,82

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 18/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cappello Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Fascicolo allegati (Aggiornamento al 12/07/2024)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - Via de Gasperi n° 2
  Si tratta di un'abitazione civile, facente parte di un edificio bifamiliare con piano terreno, mansarda, seminterrato - interrato e corti esterne. E' composta da: piano terra con ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, due balconi e corte esterna a giardino; mansarda abitabile con due stanze, bagno, ripostiglio, disimpegno e due balconi. E' collegato al sottostante garage facente parte di questo stesso lotto. Riguardo l'indirizzo si nota che sul luogo è stato rilevato quello di Via de Gasperi n° 2, sui documenti catastali risulta Via Gavone s.n.c., su Google Maps si trova sia Via de Gasperi che Strada Provinciale del Vallone a seconda dello Zoom.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 459 - 460, Sub. 1 - 2, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/12)
  Destinazione urbanistica: Il vigente P.R.G. del Comune di Agugliano destina la zona come IP2 - Quercettino. Tali zone sono soggette a lottizzazione. Nel caso in argomento l'edificio fu realizzato con la Lottizzazione Quercettino la cui seconda variante (ultima) fu approvata con Delibera Consiliare del Comune di Agugliano n° 61 del 28/02/1994. L'edificio è il lotto 10.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Agugliano (AN) - Via degli Olivi
  Si tratta di un garage al disotto di un'abitazione civile, ad essa collegato, facente parte di un edificio bifamiliare con corti esterne. E' di fatto composto da due locali con accesso carrabile, un ripostiglio e un servizio igienico. La partizione interna non corrisponde nè alla concessione edilizia nè alla planimetria catastale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 459 - 460, Sub. 2 - 3 - 4, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/12)
  Destinazione urbanistica: Il vigente P.R.G. del Comune di Agugliano destina la zona come IP2 - Quercettino. Tali zone sono soggette a lottizzazione. Nel caso in argomento l'edificio fu realizzato con la Lottizzazione Quercettino la cui seconda variante (ultima) fu approvata con Delibera Consiliare del Comune di Agugliano n° 61 del 28/02/1994. L'edificio è il lotto 10.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Agugliano (AN) - Via de Gasperi n° 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	2/12
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 459 - 460, Sub. 1 - 2, Categoria A2	**Superficie**	198,06 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è buono.		
Descrizione:	Si tratta di un'abitazione civile, facente parte di un edificio bifamiliare con piano terreno, mansarda, seminterrato - interrato e corti esterne. E' composta da: piano terra con ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, due balconi e corte esterna a giardino; mansarda abitabile con due stanze, bagno, ripostiglio, disimpegno e due balconi. E' collegato al sottostante garage facente parte di questo stesso lotto. Riguardo l'indirizzo si nota che sul luogo è stato rilevato quello di Via de Gasperi n° 2, sui documenti catastali risulta Via Gavone s.n.c., su Google Maps si trova sia Via de Gasperi che Strada Provinciale del Vallone a seconda dello Zoom.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	E' occupato da tutti proprietari descritti negli specifici paragrafi.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Agugliano (AN) - Via degli Olivi		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	2/12
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 459 - 460, Sub. 2 - 3 - 4, Categoria C6	**Superficie**	129,85 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è buono.		
Descrizione:	Si tratta di un garage al disotto di un'abitazione civile, ad essa collegato, facente parte di un edificio bifamiliare con corti esterne. E' di fatto composto da due locali con accesso carrabile, un ripostiglio e un servizio igienico. La partizione interna non corrisponde nè alla concessione edilizia nè alla planimetria catastale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	E' occupato da tutti proprietari descritti negli specifici paragrafi.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA DE GASPERI N° 2

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Ancona il 07/12/2022
  Reg. gen. 31172 - Reg. part. 4381
  Importo: € 70.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 36.172,20

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Ancona il 24/01/2024
  Reg. gen. 3362 - Reg. part. 2381
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA DEGLI OLIVI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Ancona il 07/12/2022
  Reg. gen. 31172 - Reg. part. 4381
  Importo: € 70.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 36.172,20

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Ancona il 24/01/2024
  Reg. gen. 3362 - Reg. part. 2381
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009