
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Matteo Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 293/2022 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc	9
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc.....	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc.....	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc	12



Bene N° 3 - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc.....	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc.....	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc.....	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc.....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc.....	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc.....	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc.....	16
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc.....	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc.....	17
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc.....	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc.....	19
Formalità pregiudizievoli	20



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc.....	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc.....	22
Normativa urbanistica	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc	23
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc.....	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc.....	24
Regolarità edilizia	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc	24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc.....	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc.....	27
Stima / Formazione lotti.....	27
Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto Unico	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 293/2022 del R.G.E.	33
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 12.552,85	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	35
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc	35
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc	35
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc.....	35
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc.....	36



INCARICO

All'udienza del 13/01/2023, il sottoscritto Ing. Di Matteo Giorgio, con studio in Corso Giovanni Amendola, 17 - 60100 - Ancona (AN), email studio@studiotecnicodsd.it, PEC pec@pec.studiotecnicodsd.it, Tel. 071 99 86 568, Fax 071 205 827, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Quota parte, pari a 1/2, del diritto di proprietà della seguente u.i.

Appartamento di civile abitazione, ubicato in edificio indipendente di 3 livelli fuori terra e 1 livello seminterrato. L'abitazione occupa il piano terra, il piano 1° e il sottotetto; tutti i detti piani sono collegati internamente da una scala. Una magazzino al seminterrato (bene n° 2) e 2 terreni (bene n° 3 e bene n° 4) completano il compendio immobiliare. L'edificio si ritrova all'interno dell'ampia corte comune con il bene n° 2.

Il compendio immobiliare è ubicato sul versante Nord Est della collina della località Coroncino, prossima al centro abitato di Staffolo, in zona caratterizzata da vegetazione boschiva e campi coltivati, con presenza di edifici sparsi.

Dista circa 1,5 km dal centro di Staffolo e circa 7 km dal fondovalle, ove corre la Strada Statale 76 della Val d'Esino, all'altezza dell'uscita di Cupramontana.

Il compendio è servito esclusivamente dalla rete elettrica e dalla rete idrica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/02/2023.

Custode delle chiavi: avv. Federica Pelosi

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e



finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Quota parte, pari a 1/2, del diritto di proprietà della seguente u.i.

Magazzino, ubicato in edificio indipendente di 3 livelli fuori terra e 1 livello seminterrato. Il magazzino occupa il livello seminterrato, il quale è collegato al piano terra (bene n° 1) mediante una scala interna. L'edificio si ritrova all'interno dell'ampia corte comune con il bene n° 1.

Per la descrizione dell'intero compendio immobiliare, si veda il bene n° 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/02/2023.

Custode delle chiavi: avv. Federica Pelosi

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Quota parte, pari a 1/2, del diritto di proprietà della seguente u.i.

Terreno incolto.

Per la descrizione dell'intero compendio immobiliare, si veda il bene n° 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/02/2023.

Custode delle chiavi: avv. Federica Pelosi

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Quota parte, pari a 1/2, del diritto di proprietà della seguente u.i.

Terreno incolto.

Per la descrizione dell'intero compendio immobiliare, si veda il bene n° 1.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/02/2023.

Custode delle chiavi: avv. Federica Pelosi

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

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

Certificazione notarile del notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, datata 03/01/2023

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Certificazione notarile del notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, datata 03/01/2023

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Certificazione notarile del notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, datata 03/01/2023

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Certificazione notarile del notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, datata 03/01/2023

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Si precisa che, del bene periziato, è oggetto di questa procedura la quota parte di 1/2

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Si precisa che, del bene periziato, è oggetto di questa procedura la quota parte di 1/2

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Si precisa che, del bene periziato, è oggetto di questa procedura la quota parte di 1/2



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Si precisa che, del bene periziato, è oggetto di questa procedura la quota parte di 1/2

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Bene circondato dalla corte comune

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Bene circondato dalla corte comune

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Part. 103, part. 179, strada pubblica della località Coroncino, salvo altri

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Part. 103, part. 105, strada pubblica della località Coroncino, salvo altri

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	3,00 m	t
Veranda	7,00 mq	7,00 mq	0,95	6,65 mq	3,00 m	t
Pergolato/Portico	20,00 mq	20,00 mq	0,40	8,00 mq	2,90 m	t



Abitazione	84,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	3,00 m	1
Soffitta	60,00 mq	72,00 mq	0,20	14,40 mq	1,10 m	2
Cortile (il coefficiente tiene anche conto della quota parte di prop. 50%)	1850,00 mq	1850,00 mq	0,01	18,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				247,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				247,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La soffitta ha altezza variabile (da c.ca 2,05 m a c.ca 0,20 m), per la presenza delle falde inclinate del tetto.
Per il cortile, il coefficiente tiene anche conto della quota parte di prop. al 50%, essendo in comune con il bene n° 2

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	49,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	2,30 m	s1
Cortile (il coefficiente tiene anche conto della quota parte di prop. 50%)	1850,00 mq	1850,00 mq	0,01	18,50 mq	0,00 m	
Magazzino (autorizzato come volume tecnico)	14,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	2,35 m	s1
loggia/portico (autorizzato come terrapieno)	7,00 mq	7,00 mq	0,4	2,80 mq	2,30 m	s1
Totale superficie convenzionale:				99,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il cortile, il coefficiente tiene anche conto della quota parte di prop. al 50%, essendo in comune con il bene n° 1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2840,00 mq	2840,00 mq	1	2840,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2840,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2840,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4840,00 mq	4840,00 mq	1	4840,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4840,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4840,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	103	1		A2	2	8 vani	187 mq	454,48 €	t-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Si elencano le difformità riscontrate:

- al piano 1 non è rappresentato un bagno
- al piano T non è rappresentato un bagno (che comunque non è autorizzato sotto il profilo edilizio e non ha i parametri igienico-sanitari minimi: altezza e ventilazione)
- al piano T non è rappresentata una finestra nel prospetto Nord Ovest
- al piano T la cucina (k) è rappresentata in un punto diverso dalla vera ubicazione
- al piano T non è rappresentato il collegamento tra la cucina e il vano confinante sul lato Ovest
- il piano 2 (sottotetto) non è rappresentato (presenza di soffitta - vano accessorio direttamente collegato all'abitazione)
- al piano T non è rappresentato il portico, il quale comunque dovrà essere demolito
- la loggia aperta presente sullo spigolo Nord è conforme nella planimetria, ma andrà smantellata la finestratura che l'ha trasformata in veranda)

Come da disposizioni normative vigenti e da verbale d'incarico dell'illustrissimo Giudice, la planimetria catastale potrà essere aggiornata solo dopo la regolarizzazione edilizia indicata nei successivi capitoli della presente relazione

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	103	2		C2	5	60 mq	79 mq	133,25 €	s1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non è reperibile (vedi nota del Servizio Catastale SISTER dell'Agenzia delle Entrate, allegata alla presente perizia).

Come da disposizioni normative vigenti e da verbale d'incarico dell'illustrissimo Giudice, essendo presenti difformità edilizie, la difformità catastale evidenziata potrà essere sistemata solo dopo la regolarizzazione edilizia indicata nei successivi capitoli della presente relazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Catasto fabbricati (CF)											
--------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	218			T	seminativo 3					

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	104			T	sem. arbor. 6					

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Lo stato di conservazione del bene è generalmente sufficiente.

Lo stato di manutenzione riscontrato in sede di sopralluogo risulta insufficiente (immobile in stato di semiabbandono, privo di manutenzioni ordinarie e straordinarie; le utenze risultano disattivate)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Lo stato di conservazione del bene è generalmente sufficiente.

Lo stato di manutenzione riscontrato in sede di sopralluogo risulta insufficiente (immobile in stato di semiabbandono, privo di manutenzioni ordinarie e straordinarie)



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Terreno incolto

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Terreno incolto

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Corte comune che interclude l'intero fabbricato

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Corte comune che interclude l'intero fabbricato

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Servitù di fatto (le uu.ii. dell'edificio sono il fondo dominante) consistente nel passaggio carrabile di accesso alla corte comune dal vicino terreno part. 218 (bene n° 3).

Servitù di fatto (le uu.ii. dell'edificio sono il fondo servente) consistente nel passaggio pedonale al vicino terreno part. 104 (bene n° 4).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Servitù di fatto (le uu.ii. dell'edificio sono il fondo dominante) consistente nel passaggio carrabile di accesso alla corte comune dal vicino terreno part. 218 (bene n° 3).

Servitù di fatto (le uu.ii. dell'edificio sono il fondo servente) consistente nel passaggio pedonale al vicino terreno part. 104 (bene n° 4).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Servitù di fatto (la part. 103 è il fondo dominante) consistente nel passaggio carrabile dalla strada della località Coroncino alla part. 103

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Servitù di fatto (la part. 103 è il fondo servente) consistente nel passaggio pedonale dal vicino terreno part. 103



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Il bene consiste in un appartamento di civile abitazione in un edificio indipendente di 3 livelli fuori terra e 1 livello seminterrato. L'abitazione occupa il piano terra, il piano primo e il sottotetto; tutti i detti piani sono collegati internamente da una scala.

L'edificio si ritrova all'interno dell'ampia corte in comune con il bene n° 2.

L'abitazione è così articolata:

- piano terra: veranda d'ingresso, ingresso/salotto, WC (sottoscala), soggiorno/pranzo, cucina, tinello, loggia/porticato
- piano primo: disimpegno, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni, lavanderia
- piano secondo: soffitta/sottotetto

Per la regolarità edilizia, vedi lo specifico capitolo "Regolarità edilizia".

La qualità costruttiva è generalmente sufficiente/discreta.

Lo stato di manutenzione è generalmente insufficiente.

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono:

fondazioni: non rilevabili

esposizione: su 4 lati

altezza interna utile: prevalentemente 3,00 m

struttura verticale: mista muratura/c.a.

solai: non rilevabili (presumibilmente in latero-cemento)

copertura: a falde

manto di copertura: tegole in laterizio

pareti esterne: muratura, rifinite con intonaco e tinteggiatura al plastico

pareti interne: in laterizio forato, rifinite con intonaco e tinteggiatura

pavimentazioni interne: ceramica, legno

infissi esterni: varie tipologie, sia per i serramenti, sia per gli oscuranti (alluminio senza taglio termico, legno, vetro-camera, vetro singolo, ecc.)

infissi interni: legno

volte: /

scale: interne, in muratura/c.a., pedate rivestite in legno

impianto elettrico: sottotraccia a 220 V

impianto idrico: presente, con boiler per acqua calda sanitaria

impianto termico: riscaldamento a radiatori, con caldaia alimentata da serbatoio GPL

terreno esclusivo: corte esterna comune con il bene n° 2

posto auto: aree carrabili della corte comune

cantina o simili: vedi bene n° 2

dotazioni condominiali: condominio non presente

altro: non si è potuta verificare l'effettiva efficienza degli impianti, in quanto le utenze sono disconnesse

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Il bene consiste in un magazzino in un edificio indipendente di 3 livelli fuori terra e 1 livello seminterrato. Il magazzino occupa il piano seminterrato, collegato al piano terra (bene n° 1) internamente da una scala.



L'edificio si ritrova all'interno dell'ampia corte in comune con il bene n° 1.

Il magazzino è così articolato:

- un locale variamente articolato diviso in due porzioni da tramezzature: una molto più grande, una assai più piccola
- un locale indipendente, autorizzato solo come volume tecnico, per il quale dovrà essere eseguita la regolarizzazione edilizia mediante messa in pristino
- una loggia/portico, autorizzata solo come terrapieno, per la quale dovrà essere eseguita la regolarizzazione mediante messa in pristino

Per la regolarità edilizia, vedi lo specifico capitolo "Regolarità edilizia".

La qualità costruttiva è generalmente sufficiente.

Lo stato di manutenzione è generalmente insufficiente.

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono:

fondazioni: non rilevabili

esposizione: su 1 lato, gli altri 3 controterra

altezza interna utile: prevalentemente 2,30 m

struttura verticale: mista muratura/c.a.

solai: non rilevabili (presumibilmente in latero-cemento il soffitto, controterra il pavimento)

copertura: vedi bene n° 1

manto di copertura : vedi bene n° 1

pareti esterne: muratura, rifinite con intonaco o controterra

pareti interne: muratura

pavimentazioni interne: battuto di cemento

infissi esterni: alluminio e pannelli in metriale plastico

infissi interni: /

volte: /

scale: interne, in muratura/c.a.

impianto elettrico: /

impianto idrico: boiler per acqua calda sanitaria a servizio del bene n° 1

impianto termico: caldaia a servizio del bene n° 1

terreno esclusivo: corte esterna comune con il bene n° 1

posto auto: aree carrabili della corte comune

cantina o simili: /

dotazioni condominiali: condominio non presente

altro: /

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Terreno incolto, in declivio esposto a Nord Est, c.ca 400 m s.l.m.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Terreno incolto, in declivio esposto a Nord Est, c.ca 400 m s.l.m.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile si è presentato in stato di semiabbandono a seguito dell'ingresso forzoso; il Custode, legale nominato dal Tribunale, ha fatto sostituire le chiavi che attualmente risultano essere in suo possesso.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile si è presentato in stato di semiabbandono a seguito dell'ingresso forzoso; il Custode, legale nominato dal Tribunale, ha fatto sostituire le chiavi che attualmente risultano essere in suo possesso.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Terreno incolto.

L'intero compendio immobiliare di cui al lotto unico si è presentato in stato di semiabbandono a seguito dell'ingresso forzoso; il Custode, legale nominato dal Tribunale, ha fatto sostituire le chiavi delle parti recintate, che attualmente risultano essere in suo possesso.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Terreno incolto.

L'intero compendio immobiliare di cui al lotto unico si è presentato in stato di semiabbandono a seguito dell'ingresso forzoso; il Custode, legale nominato dal Tribunale, ha fatto sostituire le chiavi delle parti recintate, che attualmente risultano essere in suo possesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

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



Dal 19/02/1999 al 29/11/2023	**** Omissis ****	decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pretura Circon. di Ancona - sez. Jesi	19/02/1999	61/99	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/1999 al 29/11/2023	**** Omissis ****	decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pretura Circon. di Ancona - sez. Jesi	19/02/1999	61/99	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/1999	**** Omissis ****	decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pretura Circon. di Ancona - sez. Jesi	19/02/1999	61/99	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 21/01/2014	**** Omissis ****	decreto di trasferimento	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Giudice EI Tribunale di Ancona	21/01/2014			48/2014	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/1999	**** Omissis ****	decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pretura Circon. di Ancona - sez. Jesi	19/02/1999	61/99	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2014	**** Omissis ****	decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giudice El Tribunale di Ancona	21/01/2014	48/2014	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 19/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 17/01/2011
Reg. gen. 784 - Reg. part. 135
Quota: 1/2
Importo: € 13.427,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 14/01/2014
Reg. gen. 285 - Reg. part. 28
Quota: 1/2



Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **rinnovazione pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 23/06/2011
Reg. gen. 12977 - Reg. part. 8223
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: rinnovazione pignoramento immobiliare trascritto con r.p: 10322 in data 17/09/1991
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 29/12/2022
Reg. gen. 32512 - Reg. part. 21715
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 19/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 17/01/2011
Reg. gen. 784 - Reg. part. 135
Quota: 1/2
Importo: € 13.427,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 14/01/2014
Reg. gen. 285 - Reg. part. 28
Quota: 1/2
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **rinnovazione pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 23/06/2011
Reg. gen. 12977 - Reg. part. 8223



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

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

Note: rinnovazione pignoramento immobiliare trascritto con r.p: 10322 in data 17/09/1991

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 29/12/2022

Reg. gen. 32512 - Reg. part. 21715

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 19/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 17/01/2011

Reg. gen. 784 - Reg. part. 135

Quota: 1/2

Importo: € 13.427,88

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

Contro **** Omissis ****

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 14/01/2014

Reg. gen. 285 - Reg. part. 28

Quota: 1/2

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 29/12/2022

Reg. gen. 32512 - Reg. part. 21715

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 19/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 17/01/2011
Reg. gen. 784 - Reg. part. 135
Quota: 1/2
Importo: € 13.427,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 14/01/2014
Reg. gen. 285 - Reg. part. 28
Quota: 1/2
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **rinnovazione pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 23/06/2011
Reg. gen. 12977 - Reg. part. 8223
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: rinnovazione pignoramento immobiliare trascritto con r.p: 10322 in data 17/09/1991
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 29/12/2022
Reg. gen. 32512 - Reg. part. 21715
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Piano Regolatore Generale del Comune di Staffolo, Zona Agricola E - Sottozone E2, E4, E5, E6 (articoli 35, 37, 38, 39 delle NTA).

Parte dell'area ricade nella fascia di rispetto della viabilità (art. 54 delle NTA).

L'area è sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del DM 31/07/1985.

Si vedano il Certificato di Destinazione Urbanistica e gli stralci del Piano Regolatore Generale e delle Norme Tecniche di Attuazione allegati alla presente relazione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC



Piano Regolatore Generale del Comune di Staffolo, Zona Agricola E - Sottozone E2, E4, E5, E6 (articoli 35, 37, 38, 39 delle NTA).

Parte dell'area ricade nella fascia di rispetto della viabilità (art. 54 delle NTA).

L'area è sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del DM 31/07/1985.

Si vedano il Certificato di Destinazione Urbanistica e gli stralci del Piano Regolatore Generale e delle Norme Tecniche di Attuazione allegati alla presente relazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Piano Regolatore Generale del Comune di Staffolo, Zona Agricola E - Sottozone E2, E4, E5, E6 (articoli 35, 37, 38, 39 delle NTA).

Parte dell'area ricade nella fascia di rispetto della viabilità (art. 54 delle NTA).

L'area è sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del DM 31/07/1985.

Si vedano il Certificato di Destinazione Urbanistica e gli stralci del Piano Regolatore Generale e delle Norme Tecniche di Attuazione allegati alla presente relazione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Piano Regolatore Generale del Comune di Staffolo, Zona Agricola E - Sottozone E2, E4, E5, E6 (articoli 35, 37, 38, 39 delle NTA).

Parte dell'area ricade nella fascia di rispetto della viabilità (art. 54 delle NTA).

L'area è sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del DM 31/07/1985.

Si vedano il Certificato di Destinazione Urbanistica e gli stralci del Piano Regolatore Generale e delle Norme Tecniche di Attuazione allegati alla presente relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

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

Il ordine cronologico risultano:

- Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili del 11/10/1976, pratica n. 46 (autorizzazione originaria)
- Concessione per Lavori Edili del 18/06/1977, pratica edilizia n. 67/1977, prot. 1730 (variante alla precedente)
- Autorizzazione di Abitabilità del 30/06/1977, pratica n. 67
- Domanda di Condono Edilizio ex Legge 47/1985, datata 28/03/1986, prot. 1331 (per realizzazione di nuovi volumi residenziali mediante chiusure di portici/logge/balconi ai piani terra e primo)
- Richiesta di documentazione integrativa in merito alla suddetta Domanda di Condono, Comune di Staffolo,



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

1) In merito alla domanda di Condono Edilizio ex L. 47/1985, prot. 1331 del 28/03/1986:

La Concessione Edilizia in Sanatoria non risulta ad oggi rilasciata, essendo il Comune di Staffolo ancora in attesa della documentazione integrativa (comprendente anche il completamento del pagamento dell'oblazione) richiesta con comunicazione prot. 3684/1992.

Su richiesta esplicita dello Scrivente, il Comune di Staffolo, con comunicazione e-mail del 21/11/2023 (allegata alla presente relazione), ha esplicitato che, per la definizione della pratica di Condono, dovrà essere versato l'importo di € 1.400,00 c.ca, comprensivo di interessi (2a rata di oblazione), nonchè produrre rilievo in scala 1:100 dell'edificio e documentazione fotografica.

2) Ulteriori difformità:

a. realizzazione di portico/pergolato in aderenza alla facciata Sud Est del fabbricato; il manufatto dovrà essere demolito, in quanto non autorizzato e non sanabile: infatti nell'area è vietata la realizzazione di nuove edificazioni.

b. realizzazione di un secondo bagno al primo piano: la sanabilità (realizzabile mediante CILA in Sanatoria) è subordinata al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria di cui al punto 1), dal momento che il detto bagno ricade all'interno delle superfici relative alla domanda di Condono.

c. sbancamento del terreno sul fronte Nord Est del fabbricato; tale sbancamento, oltre a produrre difformità relative al bene n° 2, ha l'effetto di aumentare l'altezza del fabbricato oltre i limiti consentiti dalle NTA; pertanto, dovrà provvedersi alla messa in pristino (previa verifica che le porzioni di tamponature esterne coinvolte siano in grado di sopportare il nuovo carico dovuto all'interramento).

d. chiusura con vetrate del portico/loggia d'ingresso al piano terra, trasformato così in veranda: anche per tale difformità dovrà provvedersi alla messa in pristino.

e. al piano T, nel sottoscala, è presente un bagno che non è autorizzato sotto il profilo edilizio e non ha i parametri igienico-sanitari minimi: altezza e ventilazione; pertanto dovrà provvedersi alla messa in pristino con la sua rimozione.

Una volta completata la pratica di Condono di cui al punto 1) con rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, dovrà essere richiesto un nuovo Certificato di Agibilità.

L'APE è redatto dallo scrivente CTU in conformità all'incarico ricevuto e allegato alla presente perizia.



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

Il ordine cronologico risultano:

- Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili del 11/10/1976, pratica n. 46 (autorizzazione originaria)
- Concessione per Lavori Edili del 18/06/1977, pratica edilizia n. 67/1977, prot. 1730 (variante alla precedente)
- Autorizzazione di Abitabilità del 30/06/1977, pratica n. 67

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

Difformità:

a2. utilizzo di un volume tecnico come magazzino, per il quale dovrà provvedersi alla messa in pristino mediante chiusura dell'accesso.

b2. sbancamento di un terrapieno per ricavare una loggia/portico: dovrà provvedersi alla messa in pristino (previa verifica che le porzioni di tamponature esterne coinvolte siano in grado di sopportare il nuovo carico dovuto all'interramento).

c. sbancamento del terreno sul fronte Nord Est del fabbricato; tale sbancamento ha trasformato l'accesso in trincea al livello interrato in un fronte continuo scoperto, avendo anche l'effetto di aumentare l'altezza del fabbricato oltre i limiti consentiti dalle NTA; pertanto, dovrà provvedersi alla messa in pristino (previa verifica che le porzioni di tamponature esterne coinvolte siano in grado di sopportare il nuovo carico dovuto all'interramento).

d2. realizzazione di una partizione interna.

Per il tipo di destinazione e l'assenza di impianto termico, l'APE non risulta necessario.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Terreno incolto



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° 4 - TERRENO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Terreno incolto

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc
Quota parte, pari a 1/2, del diritto di proprietà della seguente u.i. Appartamento di civile abitazione, ubicato in edificio indipendente di 3 livelli fuori terra e 1 livello seminterrato. L'abitazione occupa il piano terra, il piano 1° e il sottotetto; tutti i detti piani sono collegati internamente da una scala. Una magazzino al seminterrato (bene n° 2) e 2 terreni (bene n° 3 e bene n° 4) completano il compendio immobiliare. L'edificio si ritrova all'interno dell'ampia corte comune con il bene n° 2. Il compendio immobiliare è ubicato sul versante Nord Est della collina della località Coroncino, prossima al centro abitato di Staffolo, in zona caratterizzata da vegetazione boschiva e campi coltivati, con presenza di edifici sparsi. Dista circa 1,5 km dal centro di Staffolo e circa 7 km dal fondovalle, ove corre la Strada Statale 76 della Val d'Esino, all'altezza dell'uscita di Cupramontana. Il compendio è servito esclusivamente dalla rete elettrica e dalla rete idrica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 103, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 100.257,75
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc
Quota parte, pari a 1/2, del diritto di proprietà della seguente u.i. Magazzino, ubicato in edificio indipendente di 3 livelli fuori terra e 1 livello seminterrato. Il magazzino occupa il livello seminterrato, il quale è collegato al piano terra (bene n° 1) mediante una scala interna. L'edificio si ritrova all'interno dell'ampia corte comune con il bene n° 1. Per la descrizione dell'intero compendio immobiliare, si veda il bene n° 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 103, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 9.930,00
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc
Quota parte, pari a 1/2, del diritto di proprietà della seguente u.i. Terreno incolto. Per la descrizione dell'intero compendio immobiliare, si veda il bene n° 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 218, Categoria T
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 568,00
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc
Quota parte, pari a 1/2, del diritto di proprietà della seguente u.i. Terreno incolto. Per la descrizione dell'intero compendio immobiliare, si veda il bene n° 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 104, Categoria T
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 968,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Staffolo (AN) - contrada Coroncino	247,55 mq	810,00 €/mq	€ 200.515,50	50,00%	€ 100.257,75



snc					
Bene N° 2 - Magazzino Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc	99,30 mq	200,00 €/mq	€ 19.860,00	50,00%	€ 9.930,00
Bene N° 3 - Terreno Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc	2840,00 mq	0,40 €/mq	€ 1.136,00	50,00%	€ 568,00
Bene N° 4 - Terreno Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc	4840,00 mq	0,40 €/mq	€ 1.936,00	50,00%	€ 968,00
				Valore di stima:	€ 111.723,75

Valore di stima: € 111.723,75

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancato guadagno	35,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%
Altro - vizi occulti	10,00	%
bene 1 - rif. 1) completamento condono (oblazione)	1500,00	€
bene 1 - rif. 1) oneri tecnici per condono	1000,00	€
bene 1 - rif. 2)a. demolizione pergolato/portico	3000,00	€
bene 1 - rif. 2)a. decuratazione valore portico	1296,00	€
bene 1 - rif. 2)b. sanatoria bagno p1, inclusi oneri tecnici	2500,00	€
ben1 1 e 2 - rif. 2)c. messa in pristino sbancamento, compresi oneri tecnici	12000,00	€
bene 1 - rif. 2)d. riconversione veranda in loggia/portico	900,00	€
bene 1 - rif. 2)d. decuratazione parziale valore veranda	538,65	€
bene 1 - rif. 2)e. rimozione bagno al pt nel sottoscala	450,00	€
bene 1 - nuova agibilità a seguito condono rif. 1), compresa conformità/rispondenza impianti	2300,00	€
bene 2 - rif. a2. ripristino volume tecnico in luogo di magazzino	500,00	€
bene 2 - rif. a2. decuratazione valore magazzino a seguito di ripristino volume tecnico	640,00	€
bene 2 - rif. b2. ripristino terrapieno in luogo di loggia/portico, compresi oneri tecnici	2000,00	€
bene 2 - rif. b2. decuratazione valore loggia/portico a seguito di ripristino terrapieno	112,00	€
bene 2 - rif. d2. sanatoria partizione interna, compresi oneri tecnici	2000,00	€
beni 1 e 2 - regolarizzazione catastale, compresi oneri tecnici	1400,00	€



Valore finale di stima: € 12.552,85

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 01/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Matteo Giorgio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 12/02/2023)
- ✓ N° 35 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 15/02/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - documentazione catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comune di Staffolo - documentazione edilizia
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comune di Staffolo - comunicazione circa il condono
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comune di Staffolo - estratti PRG e NTA
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificazione notarile
- ✓ N° 8 Altri allegati - visure conservatoria registri immobiliari



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc
Quota parte, pari a 1/2, del diritto di proprietà della seguente u.i. Appartamento di civile abitazione, ubicato in edificio indipendente di 3 livelli fuori terra e 1 livello seminterrato. L'abitazione occupa il piano terra, il piano 1° e il sottotetto; tutti i detti piani sono collegati internamente da una scala. Una magazzino al seminterrato (bene n° 2) e 2 terreni (bene n° 3 e bene n° 4) completano il compendio immobiliare. L'edificio si ritrova all'interno dell'ampia corte comune con il bene n° 2. Il compendio immobiliare è ubicato sul versante Nord Est della collina della località Coroncino, prossima al centro abitato di Staffolo, in zona caratterizzata da vegetazione boschiva e campi coltivati, con presenza di edifici sparsi. Dista circa 1,5 km dal centro di Staffolo e circa 7 km dal fondovalle, ove corre la Strada Statale 76 della Val d'Esino, all'altezza dell'uscita di Cupramontana. Il compendio è servito esclusivamente dalla rete elettrica e dalla rete idrica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 103, Sub. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale del Comune di Staffolo, Zona Agricola E - Sottozone E2, E4, E5, E6 (articoli 35, 37, 38, 39 delle NTA). Parte dell'area ricade nella fascia di rispetto della viabilità (art. 54 delle NTA). L'area è sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del DM 31/07/1985. Si vedano il Certificato di Destinazione Urbanistica e gli stralci del Piano Regolatore Generale e delle Norme Tecniche di Attuazione allegati alla presente relazione.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc
Quota parte, pari a 1/2, del diritto di proprietà della seguente u.i. Magazzino, ubicato in edificio indipendente di 3 livelli fuori terra e 1 livello seminterrato. Il magazzino occupa il livello seminterrato, il quale è collegato al piano terra (bene n° 1) mediante una scala interna. L'edificio si ritrova all'interno dell'ampia corte comune con il bene n° 1. Per la descrizione dell'intero compendio immobiliare, si veda il bene n° 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 103, Sub. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale del Comune di Staffolo, Zona Agricola E - Sottozone E2, E4, E5, E6 (articoli 35, 37, 38, 39 delle NTA). Parte dell'area ricade nella fascia di rispetto della viabilità (art. 54 delle NTA). L'area è sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del DM 31/07/1985. Si vedano il Certificato di Destinazione Urbanistica e gli stralci del Piano Regolatore Generale e delle Norme Tecniche di Attuazione allegati alla presente relazione.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc
Quota parte, pari a 1/2, del diritto di proprietà della seguente u.i. Terreno incolto. Per la descrizione dell'intero compendio immobiliare, si veda il bene n° 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 218, Categoria T L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale del Comune di Staffolo, Zona Agricola E - Sottozone E2, E4, E5, E6 (articoli 35, 37, 38, 39 delle NTA). Parte dell'area ricade nella fascia di rispetto della viabilità (art. 54 delle NTA). L'area è sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del DM 31/07/1985. Si vedano il Certificato di Destinazione Urbanistica e gli stralci del Piano Regolatore Generale e delle Norme Tecniche di Attuazione allegati alla presente relazione.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc
Quota parte, pari a 1/2, del diritto di proprietà della seguente u.i. Terreno incolto. Per la descrizione dell'intero compendio immobiliare, si veda il bene n° 1.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 104, Categoria T
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale del Comune di Staffolo, Zona Agricola E -
Sottozone E2, E4, E5, E6 (articoli 35, 37, 38, 39 delle NTA). Parte dell'area ricade nella fascia di rispetto
della viabilità (art. 54 delle NTA). L'area è sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del DM
31/07/1985. Si vedano il Certificato di Destinazione Urbanistica e gli stralci del Piano Regolatore
Generale e delle Norme Tecniche di Attuazione allegati alla presente relazione.

Prezzo base d'asta: € 12.552,85



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 293/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.552,85

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 103, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	247,55 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene è generalmente sufficiente. Lo stato di manutenzione riscontrato in sede di sopralluogo risulta insufficiente (immobile in stato di semiabbandono, privo di manutenzioni ordinarie e straordinarie; le utenze risultano disattivate)		
Descrizione:	Quota parte, pari a 1/2, del diritto di proprietà della seguente u.i. Appartamento di civile abitazione, ubicato in edificio indipendente di 3 livelli fuori terra e 1 livello seminterrato. L'abitazione occupa il piano terra, il piano 1° e il sottotetto; tutti i detti piani sono collegati internamente da una scala. Una magazzino al seminterrato (bene n° 2) e 2 terreni (bene n° 3 e bene n° 4) completano il compendio immobiliare. L'edificio si ritrova all'interno dell'ampia corte comune con il bene n° 2. Il compendio immobiliare è ubicato sul versante Nord Est della collina della località Coroncino, prossima al centro abitato di Staffolo, in zona caratterizzata da vegetazione boschiva e campi coltivati, con presenza di edifici sparsi. Dista circa 1,5 km dal centro di Staffolo e circa 7 km dal fondovalle, ove corre la Strada Statale 76 della Val d'Esino, all'altezza dell'uscita di Cupramontana. Il compendio è servito esclusivamente dalla rete elettrica e dalla rete idrica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 103, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	99,30 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene è generalmente sufficiente. Lo stato di manutenzione riscontrato in sede di sopralluogo risulta insufficiente (immobile in stato di semiabbandono, privo di manutenzioni ordinarie e straordinarie)		
Descrizione:	Quota parte, pari a 1/2, del diritto di proprietà della seguente u.i. Magazzino, ubicato in edificio indipendente di 3 livelli fuori terra e 1 livello seminterrato. Il magazzino occupa il livello seminterrato, il quale è collegato al piano terra (bene n° 1) mediante una scala interna. L'edificio si ritrova all'interno dell'ampia corte comune con il bene n° 1. Per la descrizione dell'intero compendio immobiliare, si veda il bene n° 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		



ex art. 2650 c.c.:	
---------------------------	--

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 218, Categoria T	Superficie	2840,00 mq
Stato conservativo:	Terreno incolto		
Descrizione:	Quota parte, pari a 1/2, del diritto di proprietà della seguente u.i. Terreno incolto. Per la descrizione dell'intero compendio immobiliare, si veda il bene n° 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Staffolo (AN) - contrada Coroncino snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 104, Categoria T	Superficie	4840,00 mq
Stato conservativo:	Terreno incolto		
Descrizione:	Quota parte, pari a 1/2, del diritto di proprietà della seguente u.i. Terreno incolto. Per la descrizione dell'intero compendio immobiliare, si veda il bene n° 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 14/01/2014
Reg. gen. 285 - Reg. part. 28
Quota: 1/2
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 29/12/2022
Reg. gen. 32512 - Reg. part. 21715
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 14/01/2014
Reg. gen. 285 - Reg. part. 28
Quota: 1/2
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 29/12/2022
Reg. gen. 32512 - Reg. part. 21715
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 14/01/2014
Reg. gen. 285 - Reg. part. 28
Quota: 1/2
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni



- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 29/12/2022

Reg. gen. 32512 - Reg. part. 21715

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A STAFFOLO (AN) - CONTRADA CORONCINO SNC

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 14/01/2014

Reg. gen. 285 - Reg. part. 28

Quota: 1/2

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 29/12/2022

Reg. gen. 32512 - Reg. part. 21715

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

