

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Roccheggiani Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare 173/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA E PRIMO .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA .....	5
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA E PRIMO .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA E PRIMO .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA .....	6
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA E PRIMO .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA .....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA E PRIMO .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA .....	8
Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA E PRIMO .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA .....	9
Stato conservativo .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA E PRIMO .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA .....	9
Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA E PRIMO .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA .....	10



Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA E PRIMO .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA E PRIMO .....	10
Stato di occupazione.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA E PRIMO .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA E PRIMO .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA E PRIMO .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA .....	14
Normativa urbanistica .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA E PRIMO .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA .....	16
Regolarità edilizia .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA E PRIMO .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA .....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA E PRIMO .....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 173/2024 del R.G.E. ....	23
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 71.363,50</b> .....	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA E PRIMO .....	25





**Bene N° 2** - Terreno ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA .....25



In data 02/09/2024, il sottoscritto Arch. Roccheggiani Chiara, con studio in VIA ANDREA COSTA 38 - 60015 - Falconara Marittima (AN), email arch.rocche@gmail.com, PEC chiara.roccheggiani@archiworldpec.it, Tel. 3356930049, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA E PRIMO
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, PIANO TERRA E PRIMO**

Trattasi di appartamento sito in una porzione di fabbricato ex rurale sito in area agricola .L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra ed al piano primo ,i piani sono collegati internamente da una scala ed esternamente da scala esterna. In adiacenza al fabbricato principale, sono presenti dei locali accessori realizzati in aderenza alla quota del piano terra. La proprietà è dotata di corte esterna esclusiva con accesso da via Pratelli con sviluppo sui tre lati della proprietà, mentre il restante lato è a confine con i locali della rimanente porzione di fabbricato .

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, PIANO TERRA**

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo senza casa e senza scorte, poste nelle immediate vicinanze dell'appartamento oggetto di esecuzione, dove inoltre insiste il bombolone del GPL a servizio dell'impianto termico della abitazione.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA E PRIMO
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, PIANO TERRA E PRIMO**

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

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, PIANO TERRA**

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

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, PIANO TERRA E PRIMO**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, PIANO TERRA**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, PIANO TERRA E PRIMO

La proprietà oggetto di esecuzione immobiliare è una porzione di fabbricato abbinata ad una altra proprietà, nello specifico, l'appartamento è speculare rispetto la linea di colmo del fabbricato, all'altra proprietà che insiste nel medesimo edificio. Pertanto la proprietà verso ovest, sia al piano terra che al primo piano, confina in aderenza con l'altra proprietà che insiste nel medesimo fabbricato.

I restanti lati, nord, est e sud, affacciano su corte esclusiva.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, PIANO TERRA

il terreno confina a nord con strada vicinale (che lo separa dal bene 1 costituito da appartamento con corte esclusiva), ad est e ovest con terreni agricoli, ed a sud con altra strada vicinale.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, PIANO TERRA E PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	17,60 mq	22,30 mq	0,50	4,46 mq	2,25 m	T
Abitazione	16,00 mq	21,15 mq	0,20	4,23 mq	2,00 m	T
Abitazione	22,00 mq	34,02 mq	0,20	6,80 mq	2,00 m	T
Abitazione	16,38 mq	22,08 mq	1	22,08 mq	3,15 m	PRIMO
Abitazione	15,12 mq	24,84 mq	1	24,84 mq	3,45 m	PRIMO
Abitazione	22,66 mq	28,84 mq	1	28,84 mq	3,10 m	PRIMO
Cortile	510,00 mq	510,00 mq	0,18	91,80 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>183,05 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>183,05 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LE SUPERFICI DEI LOCALI AL PIANO TERRA ACCATASTATI COME ABITAZIONE ( SOGGIORNO E CUCINA) SONO STATE RIDOTTE CON COEFFICIENTE PROPRIO DELLE CANTINE INABITABILI , IN QUANTO PUR ACCATASTATI COME LOCALI PRINCIPALI DELLA ABITAZIONE, SONO DOTATI DI ALTEZZA INABITABILE PARI A 2 METRI.

NEL CONTEGGIO DELLE SUPERFICI NON SONO STATI INSERITI I LOCALI RISULTATI ABUSIVI, COME LE PERTINENZE ESTERNE ED IL BAGNO REALIZZATO IN UNA SUPERFETAZIONE IN ADERENZA ALLA SCALA ESTERNA.

## BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1610,00 mq	1610,00 mq	1	1610,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1610,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1610,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, PIANO TERRA E PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	452			A3	2		168 mq	369,27 €	t-1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da confronto con lo stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale emerge la difformità relativa al posizionamento dell'ingresso al locale con destinazione servizio igienico , nello stato attuale si accede dal sottoscala , mentre nella planimetria è indicato l'accesso dal locale ad uso cucina.

Si ritiene non necessario redigere una variazione catastale in quanto anche lo stato dei luoghi non corrisponde allo stato legittimo. Per quanto riguarda questo aspetto si rimanda a quanto esposto nella apposita sezione della perizia relativa alla regolarità edilizia.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, PIANO TERRA**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	341				Seminativo o arborato	7	are 16 ca 10 mq	2,08 €	4,16 €	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il terreno risulta per metà lasciato a prato incolto e per la restante a uliveto.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, PIANO TERRA E PRIMO**

Le strutture portanti verticale , costituite da muratura in pietra e mattoni, non sembrano avere cedimenti o fessurazioni, non è stato possibile appurare la struttura del solaio del piano primo perché in parte controsoffittato , come pure la struttura della falda di copertura. Le murature al piano terreno presentano fenomeni di risalita capillare di umidità. Al momento del sopralluogo non erano evidenti infiltrazioni d'acqua dall'esterno e dalla copertura.

Lo stato conservativo della proprietà denota una scarsa manutenzione, le finiture sono di scarso valore e di vetusta fattura.

Nel corso delle attività peritali, si è ritenuto doveroso segnalare che parte della coperture delle pertinenze esterne realizzate in aderenza e soggette a demolizione in quanto abusive, sono realizzate con pannelli ondulati in sospetta fibra amianto. Pertanto nell'ambito della procedura il giudice ha ritenuto necessario procedere all'affidamento ad una ditta esterna specializzata di eseguire le analisi chimiche che escludano la presenza di fibra amianto in copertura.

Gli esiti di tali analisi, saranno noti in data successiva al deposito della presente perizia.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, PIANO TERRA**

Il terreno, risulta lasciato a prato incolto nelle vicinanze alla strada di accesso, dove insistono dei piccoli ricoveri mobili e gabbie per animali domestici.

A copertura di tali manufatti sono presenti delle lastre in sospetto fibra amianto , che saranno oggetto di analisi

da parte di ditta specializzata per determinare la reale natura del materiale.  
Tre lati del terreno risultano recintati con rete metallica.  
Vi è la presenza di circa 20 piante di ulivo.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, PIANO TERRA E PRIMO**

L'appartamento ,dotato di ingresso autonomo, non condivide parti comuni intese come spazi di utilizzo comune con altre proprietà; i beni comuni presenti sono rappresentati dalle fondazioni, dalle strutture portanti verticali e orizzontali e dalla copertura , della unità strutturale del fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, PIANO TERRA**

Non vi sono parti comuni con altre unità immobiliari

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, PIANO TERRA E PRIMO**

Come si evince dall'atto di provenienza dell'immobile, vi sono delle servitù passive relative ad attingere l'acqua dal pozzo esistente sulla corte del fabbricato e relative allo scarico delle acque bianche e luride, come costituito con atto a rogito del Notaio Picchietti di Jesi in data 4 Maggio 1981 rep.99128/20862, registrato a Jesi il 15 detti N°842

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, PIANO TERRA E PRIMO**

di seguito i dati caratteristici della proprietà:

Fondazioni superficiali proprie delle strutture in muratura portante

Esposizione: il lato ad ovest è in aderenza con altra unità immobiliare, i lati sud, est e ovest si affacciano su corte esclusiva, l'esposizione prevalente è quella verso est.

Altezza interna utile: per quanto riguarda le altezze , al piano terra i locali presentano una altezza utile pari a 2 metri , il locale adibito a bagno misura 1,90 m , mentre il locale cantina ha una altezza di 2,25 m. Al piano primo i locali hanno altezze variabili in quanto il soffitto è costituito dalla falda in pendenza del tetto , pertanto si ha una altezza media che va dai 3, 10 cm ai 3,45 cm.

Strutture verticali: Le strutture portanti verticali sono costituite da muratura in pietra misto mattoni

Solai: i solai del piano primo sono in parte in legno , altri in laterocemento. In alcuni locali sono presenti dei controsoffitti che non rendono nota la tipologia della struttura del solaio

Copertura: copertura a falde

Manto di copertura: manto in coppi

Pareti esterne ed interne: pareti perimetrali esterne in pietra , pareti interne intonacate

Pavimentazione interna: tutti i locali presentano una pavimentazione ceramica in monocottura, mentre la

pavimentazione della cantina al piano terra è realizzata in cemento liscio.

Infissi esterni ed interni: infissi esterni sono realizzati in legno, di vetusta fattura, le finestre presentano vetro singolo, ed i sistemi di oscuramento sono costituiti da sportelloni in legno in mediocre stato conservativo. Solo due infissi sono realizzati in alluminio anodizzato e bronzato, anche questi ultimi di fattura scadente.

La scala interna è realizzata in struttura metallica con rivestimento in legno, mentre quella esterna è in muratura e legno.

Sono presenti i seguenti impianti: Impianto elettrico, idrico, termico (costituito da caldaia alimentata a GPL e termosifoni), tutti di vetusta realizzazione e tutti privi di certificati di conformità.

All'esterno, la proprietà è dotata di corte esclusiva, che si sviluppa su tre lati della proprietà, inoltre è dotata di cancello carrabile. All'interno è visibile un pozzo in muratura sul quale grava una servitù per il prelievo delle acque.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, PIANO TERRA E PRIMO**

l'immobile risulta occupato dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* eseguita e dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* figlia della eseguita.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, PIANO TERRA**

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

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, PIANO TERRA E PRIMO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/1981	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/02/2007	**** Omissis ****	<b>ATTO DI VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/1981 al 07/02/2007	**** Omissis ****	<b>ATTO DI VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PICCHIETTI GINO			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/02/2007	**** Omissis ****	<b>ATTO DI VENDITA</b>			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, PIANO TERRA E PRIMO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 01/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ANCONA il 09/02/2007  
Reg. gen. 4044 - Reg. part. 781  
Importo: € 290.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ANCONA il 23/02/2007  
Reg. gen. 5412 - Reg. part. 1171  
Importo: € 290.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Note: IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' DEL 09/02/2007 N° 4044/781 PER ERRATA INDICAZIONE DELLA DATA DI CONTRATTO DI MUTUO

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 01/06/2010

Reg. gen. 11823 - Reg. part. 6668

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

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

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 05/08/2024

Reg. gen. 17300 - Reg. part. 12524

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

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

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel versamento di 94,00 euro come oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

In particolare, i tributi della conservatoria per la cancellazione della Ipoteca Volontaria sono così suddivisi:

- €.59,00 euro per l'imposta di bollo
- €. 35,00 euro per la tassa ipotecaria .

Invece, i costi di cancellazione del pignoramento sono:

- €.200,00 euro per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);
- €. 59,00 euro per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
- €. 35,00 euro per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 01/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 09/02/2007

Reg. gen. 4044 - Reg. part. 781

Importo: € 290.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 23/02/2007

Reg. gen. 5412 - Reg. part. 1171

Importo: € 290.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' DEL 09/02/2007 N° 4044/781 PER ERRATA INDICAZIONE DELLA DATA DI CONTRATTO DI MUTUO

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 01/06/2010

Reg. gen. 11823 - Reg. part. 6668

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

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

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 05/08/2024

Reg. gen. 17300 - Reg. part. 12524

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

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

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel versamento di 94,00 euro come oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

In particolare, i tributi della conservatoria per la cancellazione della Ipoteca Volontaria sono così suddivisi:

- €.59,00 euro per l'imposta di bollo
- €. 35,00 euro per la tassa ipotecaria .

Invece, i costi di cancellazione del pignoramento sono:

- €.200,00 euro per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);
- €. 59,00 euro per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
- €. 35,00 euro per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

### NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, PIANO TERRA E PRIMO**



Dal punto di vista urbanistico, l'unità immobiliare ricade in zona agricola, e precisamente in AREA E " AREE CON ASSETTO DEL PAESAGGIO TRASFORMABILE" normata dall'art. 36 delle N.T.A. del PRG comunale.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, PIANO TERRA**

Dal punto di vista urbanistico, l'unità immobiliare ricade in zona agricola, e precisamente in :

- una porzione in "Zona agricola E - Aree con assetto del paesaggio trasformabile", regolamentata dall'art. 36 delle N.T.A.;
- una porzione in "Zona agricola E.I.5 - Struttura del paesaggio, agrario o naturale, a tutela integrale (Corsi d'acqua, elementi diffusi del paesaggio agrario, versanti acclivi superiori al 30%)", regolamentata dall'art. 41 delle N.T.A.

In data 12/12/2024 è stato rilasciato dal Comune di Rosora il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno con prot.5677, di cui viene allegata copia alla presente perizia.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, PIANO TERRA E PRIMO**

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

Nell'ambito dell'accesso agli atti , eseguito presso gli uffici comunali di Rosora, non sono stati reperiti atti abilitativi o autorizzazione edilizie relative alla costruzione del bene.

Di conseguenza non è presente neanche il certificato di Agibilità/abitabilità

### **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.

Di fatto non sono stati trovati titoli edilizi che comprovino la data di costruzione del bene, in quanto realizzato in tempi remoti e comunque precedenti alla data della entrata in vigore la Legge n.765 del 06/08/1967 cd. "Legge Ponte", che imponeva di fatto l'obbligo di presentazione di un titolo per realizzare costruzioni ed interventi su di essi, in tutto il territorio nazionale, compreso quello agricolo.

La presenza del manufatto in data antecedente al 01/09/1967 , trova riscontro nel fatto che il fabbricato è visibile sia nella Cartografia IGM storico del 1955, sia nella ripresa aerea del Volo GAI 12199 IGM del 1956.

Parallelamente, non avendo reperito alcun titolo edilizio si è proceduto all'accesso agli atti presso l'archivio

cartaceo del Catasto storico, per verificare l'eventuale presenza di planimetrie catastali di primo impianto, che ai sensi dell'art. 9 bis del D.P.R 390/2001 possono attestare lo stato legittimo dell'immobile, ma anche in questo caso non è stata trovata alcuna documentazione che comprovasse l'esistenza del manufatto a livello catastale.

Risulta doveroso affermare che l'attuale ed unica planimetria catastale presente agli atti, essendo stata redatta solamente nel 2007, per poter procedere all'atto di vendita che ha reso gli attuali esecutati proprietari dell'immobile, non può essere considerata probante per la verifica della legittimità urbanistica ed edilizia.

Posto che il manufatto era esistente già alla data del 01/09/1967, come da estratti cartografici e riprese aeree sopra menzionati, risulta possibile esprimersi solo sulla consistenza del manufatto in termini planivolumetrici ma non ovviamente in merito alla distribuzione interna.

Da attenta osservazione delle riprese fotografiche e delle caratteristiche costruttive dell'immobile, si evince che il fabbricato principale realizzato in pietra che si eleva su due piani fuori terra è sicuramente il nucleo storico originario, riscontrabile anche nelle riprese aeree del 1956, mentre i manufatti adiacenti relativi alle pertinenze sono stati realizzati in epoche successive. La stessa tecnica costruttiva delle pertinenze, come anche del piccolo locale bagno al piano terra, che presenta una altezza pari a 190 cm, sono di epoche costruttive più recenti.

Si fa presente inoltre, che tali pertinenze non risulterebbero visibili dal Volo GAI 12199 IGM del 1956, pertanto non avendo altre prove di esistenza prima della entrata in vigore la Legge n.765 del 06/08/1967 si ritengono abusivi, in quanto costruiti senza un titolo edilizio.

Per quanto riguarda i locali che insistono all'interno del fabbricato principale come precedentemente affermato, non è possibile stabilire la conformità edilizia della distribuzione interna attuale, ma è doveroso segnalare che i locali posti al piano terra, accatastati come cucina e soggiorno, presentano altezze esigue ed inadeguate per le attuali condizioni di agibilità, previste per locali principali destinati alla permanenza delle persone. Tale condizione è ascrivibile al fatto che un tempo le case costruite in area agricola, ospitavano al piano terra ricoveri per attrezzi e per animali, mentre il piano superiore era destinato alla abitazione di chi conduceva il terreno. Se ne deduce che probabilmente la realizzazione e l'accatastamento dei locali cucina e soggiorno al piano terreno, è stata operata solo in seguito, come pure la scala interna di collegamento, di fattura relativamente recente. Anche il bagno, unico servizio igienico presente, è stato realizzato al piano terra in aderenza alla scala esterna ed è una evidente superfetazione in quanto non congruente sia a livello tipologico che costruttivo con il nucleo originario del fabbricato.

Al piano primo i locali presentano invece altezze abitabili, pertanto per rendere l'unità immobiliare una abitazione dotata dei requisiti minimi previsti per il rispetto delle condizioni igienico sanitarie, sarà necessario realizzare al piano superiore un angolo cottura ed almeno un servizio igienico.

Per i locali ora accatastati come soggiorno e cucina potrà essere assentito solo l'uso di ripostiglio o cantina.

Tutte le superfetazioni e volumi abusivi, come l'attuale locale bagno al piano terra e le pertinenze esterne, andranno demolite e rimosse con conferimento in discarica delle macerie.

Non sono state reperite e/o fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti, presenti nella unità immobiliare, inoltre, non avendo ricevuto dagli occupanti idonea ed obbligatoria documentazione riguardanti le manutenzioni dell'impianto di riscaldamento, ad oggi non è possibile procedere alla redazione dell'APE, che esige la consegna, al sito regionale ENEA, del libretto di impianto aggiornato con i controlli di efficienza obbligatoria norma di legge.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, PIANO TERRA**

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

### ***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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, PIANO TERRA E PRIMO**

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

L'unità immobiliare è posta all'interno di un fabbricato di 2 piani fuori terra, ma presenta ingresso autonomo ed indipendente.

Non ha parti in comunione con l'altra unità immobiliare abbinata, che ha ingresso da un'altra particella catastale, ad eccezione delle fondazioni, delle strutture portanti verticali  
Il fabbricato su cui insiste la proprietà non risulta costituito in condominio.

## 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 Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA E PRIMO

Trattasi di appartamento sito in una porzione di fabbricato ex rurale sito in area agricola .L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra ed al piano primo ,i piani sono collegati internamente da una scala ed esternamente da scala esterna. In adiacenza al fabbricato principale, sono presenti dei locali accessori realizzati in aderenza alla quota del piano terra. La proprietà è dotata di corte esterna esclusiva con accesso da via Pratelli con sviluppo sui tre lati della proprietà, mentre il restante lato è a confine con i locali della rimanente porzione di fabbricato .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 452, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 86.033,50

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei fattori quali l'anno di realizzazione del fabbricato (vetustà), lo stato di manutenzione del bene, i dati dimensionali e l'attuale situazione del mercato per analoghi immobili o per immobili siti nella medesima zona dei beni oggetto di pignoramento. Inoltre si è tenuto conto dei valori della quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare relativi alla zona in cui insiste il fabbricato ed i beni oggetto di perizia.

Il valore unitario al metro quadro individuato è la media tra il valore desunto dal metodo di Stima Sintetica Comparativa e il valore di mercato dei beni collocati nel medesimo ambito e della medesima tipologia, reperito presso le agenzie immobiliari

VALORI DI MERCATO

Data la tipologia dell'immobile sono stati presi in considerazione i prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche, stato di manutenzione o per vicinanza.

MEDIA VALORE MERCATO 440,00 EURO AL MQ

STIMA SINTETICO COMPARATIVA ABITAZIONE

Data la tipologia dell'immobile verranno presi in considerazione i valori OMI relativi alle "Abitazioni di tipo economico" del primo semestre 2024 del Comune di Rosora, codice zona R1 microzona 2, al fine di determinare il Valore Normale unitario (VNur) desumibile dalla formula allegata al provvedimento dell'Agenzia delle Entrate (di cui all'art. 1 comma 307 L.296 del 27/12/2006) :

$VNur = Val\ OMI\ min + (Val\ Omi\ max - Val\ OMI\ min) \times K$

K rappresenta la media ponderata dei coefficienti di merito

$K = (K1 + 3K2) / 4 = (0,3 + 1,2) / 4 = 0,375$

Di cui K1 è coefficiente di taglio dimensionale e K2 coefficiente di piano

In questo caso procedendo al calcolo:

valori OMI abitazioni di tipo economico

$VNur = 425 + (620 - 425) \times 0,375 = 498,15\ \text{€/mq}$

Il Valore di mercato finale desunto dalla media dei valori precedentemente calcolati risulta pari a euro 470 €/mq.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA  
Trattasi di appezzamento di terreno agricolo senza casa e senza scorte, poste nelle immediate vicinanze dell'appartamento oggetto di esecuzione, dove inoltre insiste il bombolone del GPL a servizio dell'impianto termico della abitazione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 341, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 4.830,00

Considerando che allo stato attuale per questo terreno, non è ipotizzabile la futura suscettività ad essere urbanizzato per la sua valutazione il sottoscritto ritiene di poter convenientemente utilizzare i "Valori agricoli medi" della Provincia di Ancona, per l'annualità 2023 (ultima valutazione agli atti), tenendo conto però della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche richiamate.

Dalla consultazione delle banche dati offerte dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ancona in riferimento alla coltura richiamata nella visura catastale, risulta un V.A.M. pari a circa 1,82 euro al mq.

Il sottoscritto, però, ritiene che tale valore vada congruamente aumentato in quanto circa più della metà della superficie del terreno è attualmente occupata da un uliveto (circa 20 piante) il cui V.A.M. è pari a circa 3,09 euro al mq.

Alla luce di quanto riportato si ritiene opportuno innalzare il valore medio agrario a 3 euro al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA E PRIMO	183,05 mq	470,00 €/mq	€ 86.033,50	100,00%	€ 86.033,50
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA	1610,00 mq	3,00 €/mq	€ 4.830,00	100,00%	€ 4.830,00
Valore di stima:					€ 90.863,50

Valore di stima: € 90.863,50

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
demolizione locali accessori abusivi e superfetazioni, comprensiva trasporto in discarica delle macerie	3000,00	€
aggiornamento catasto terreni e fabbricati	2000,00	€
realizzazione servizio igienico e seguito della demolizione di quello esistente realizzato in una superfetazione	6000,00	€
adeguamento impiantistico ( elettrico e termico)	7000,00	€
spese per pratica urbanistica per realizzazione angolo cottura e servizio igienico	1500,00	€

**Valore finale di stima: € 71.363,50**

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.

Falconara Marittima, li 10/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Roccheggiani Chiara

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENO AGRICOLO (Aggiornamento al 12/12/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - RICEZIONE AVVISI COMUNICAZIONE INIZIO ATTIVITA' PERITALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - PERIZIA VERSIONE PRIVACY
- ✓ N° 1 Altri allegati - RICEVUTA INVIO COPIA PERIZIA A DEBITORE E CREDITORE VIA PEC
- ✓ N° 6 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE FOGLIO 3 PART 342
- ✓ N° 9 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE FOGLIO 4 PART 452



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA E PRIMO

Trattasi di appartamento sito in una porzione di fabbricato ex rurale sito in area agricola. L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra ed al piano primo, i piani sono collegati internamente da una scala ed esternamente da scala esterna. In adiacenza al fabbricato principale, sono presenti dei locali accessori realizzati in aderenza alla quota del piano terra. La proprietà è dotata di corte esterna esclusiva con accesso da via Pratelli con sviluppo sui tre lati della proprietà, mentre il restante lato è a confine con i locali della rimanente porzione di fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 452, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, l'unità immobiliare ricade in zona agricola, e precisamente in AREA E "AREE CON ASSETTO DEL PAESAGGIO TRASFORMABILE" normata dall'art. 36 delle N.T.A. del PRG comunale.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo senza casa e senza scorte, poste nelle immediate vicinanze dell'appartamento oggetto di esecuzione, dove inoltre insiste il bombolone del GPL a servizio dell'impianto termico della abitazione. Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 341, Qualità Seminativo arborato. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, l'unità immobiliare ricade in zona agricola, e precisamente in : •una porzione in "Zona agricola E - Aree con assetto del paesaggio trasformabile", regolamentata dall'art. 36 delle N.T.A.; •una porzione in "Zona agricola E.I.5 - Struttura del paesaggio, agrario o naturale, a tutela integrale (Corsi d'acqua, elementi diffusi del paesaggio agrario, versanti acclivi superiori al 30%)", regolamentata dall'art. 41 delle N.T.A. In data 12/12/2024 è stato rilasciato dal Comune di Rosora il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno con prot.5677, di cui viene allegata copia alla presente perizia.

**Prezzo base d'asta: € 71.363,50**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 173/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.363,50**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA E PRIMO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 452, Categoria A3	<b>Superficie</b>	183,05 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le strutture portanti verticale , costituite da muratura in pietra e mattoni, non sembrano avere cedimenti o fessurazioni, non è stato possibile appurare la struttura del solaio del piano primo perché in parte controsoffittato , come pure la struttura della falda di copertura. Le murature al piano terreno presentano fenomeni di risalita capillare di umidità. Al momento del sopralluogo non erano evidenti infiltrazioni d'acqua dall'esterno e dalla copertura. Lo stato conservativo della proprietà denota una scarsa manutenzione, le finiture sono di scarso valore e di vetusta fattura. Nel corso delle attività peritali, si è ritenuto doveroso segnalare che parte della coperture delle pertinenze esterne realizzate in aderenza e soggette a demolizione in quanto abusive, sono realizzate con pannelli ondulati in sospetta fibra amianto. Pertanto nell'ambito della procedura il giudice ha ritenuto necessario procedere all'affidamento ad una ditta esterna specializzata di eseguire le analisi chimiche che escludano la presenza di fibra amianto in copertura. Gli esiti di tali analisi, saranno noti in data successiva al deposito della presente perizia.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento sito in una porzione di fabbricato ex rurale sito in area agricola .L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra ed al piano primo ,i piani sono collegati internamente da una scala ed esternamente da scala esterna. In adiacenza al fabbricato principale, sono presenti dei locali accessori realizzati in aderenza alla quota del piano terra. La proprietà è dotata di corte esterna esclusiva con accesso da via Pratelli con sviluppo sui tre lati della proprietà, mentre il restante lato è a confine con i locali della rimanente porzione di fabbricato .		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	l'immobile risulta occupato dalla signora **** Omissis **** eseguita e dalla signora **** Omissis **** figlia della eseguita.		

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rosora (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, piano TERRA		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 341, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	1610,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno, risulta lasciato a prato incolto nelle vicinanze alla strada di accesso, dove insistono dei piccoli ricoveri mobili e gabbie per animali domestici. A copertura di tali manufatti sono presenti delle lastre in sospetto fibra amianto , che saranno oggetto di analisi da parte di ditta specializzata per determinare la reale natura del materiale. Tre lati del terreno risultano recintati con rete metallica. Vi è la presenza di circa 20 piante di ulivo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appezzamento di terreno agricolo senza casa e senza scorte, poste nelle immediate vicinanze dell'appartamento oggetto di esecuzione, dove inoltre insiste il bombolone del GPL a servizio		

	dell'impianto termico della abitazione.	
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.	
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI	



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, PIANO TERRA E PRIMO**

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ANCONA il 09/02/2007  
Reg. gen. 4044 - Reg. part. 781  
Importo: € 290.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ANCONA il 23/02/2007  
Reg. gen. 5412 - Reg. part. 1171  
Importo: € 290.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' DEL 09/02/2007 N° 4044/781 PER ERRATA INDICAZIONE DELLA DATA DI CONTRATTO DI MUTUO

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ANCONA il 01/06/2010  
Reg. gen. 11823 - Reg. part. 6668  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ANCONA il 05/08/2024  
Reg. gen. 17300 - Reg. part. 12524  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CONTRADA PRATELLI 36, PIANO TERRA**

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ANCONA il 09/02/2007  
Reg. gen. 4044 - Reg. part. 781  
Importo: € 290.000,00



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ANCONA il 23/02/2007  
Reg. gen. 5412 - Reg. part. 1171  
Importo: € 290.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Note: IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' DEL 09/02/2007 N° 4044/781 PER ERRATA INDICAZIONE DELLA DATA DI CONTRATTO DI MUTUO



### Trascrizioni



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ANCONA il 01/06/2010  
Reg. gen. 11823 - Reg. part. 6668  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ANCONA il 05/08/2024  
Reg. gen. 17300 - Reg. part. 12524  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

