

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Solustri Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 177/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 177/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

In data 13/09/2024, il sottoscritto Arch. Solustri Gabriele, con studio in Corso Giuseppe Garibaldi, 111 - 60121 - Ancona (AN), email gabrielesolustri@gmail.com, PEC gabrielesolustri@archiworldpec.it, Tel. 071 204 717 335 64 54 055, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Via Battistelli 68, piano T-1-2-3 (Coord. Geografiche: Latitudine: 43.498295 - Longitudine: 12.938409)

Il cespite è ubicato nel Comune di Arcevia - provincia di Ancona.

Trattasi di unità immobiliare distribuita su tre piani con ingresso su Via Battistelli e su Via della Montagnola.

La struttura è in muratura portante, la copertura presenta manto in laterizio.

Il portone di ingresso è in legno, così come in legno sono gli infissi esterni; non sono presenti persiane o tapparelle.

La zona è a destinazione esclusivamente residenziale con discreta dotazione di spazi per parcheggio; sono presenti servizi a media percorrenza dall'immobile che dista circa 0.3 Km dal centro di Arcevia (sede del Comune C.so G. Mazzini) e circa Km 15.00 dalla stazione ferroviaria di Sassoferrato tramite strada provinciale 360 Arceviese.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

L'immobile di cui alla procedura, in base alla nota di fusione del 04.09.2008 pratica

n. AN0178917 in atti dal 04.09.2008 fusione (n.22329.1/2008), risulta costituito dalla soppressione e fusione degli immobili riportati in NCEU a Foglio 93 Particella 305, Foglio 93 Particella 306 Subalterno 1 e Foglio 93 Particella 306 Subalterno 2.

La visura catastale riporta Via Battistelli 34 - 36

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Via Battistelli 68, piano T-1-2-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

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

Via Battistelli
Via della Montagnola
Particella 308

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cantina	24,50 mq	36,00 mq	0,20	7,20 mq	275,00 m	Terra
Abitazione	42,00 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	280,00 m	Primo
Abitazione	64,00 mq	100,20 mq	1	100,20 mq	270,00 m	Secondo
Abitazione	79,00 mq	103,00 mq	1	103,00 mq	270,00 m	Primo
Soffitta	13,60 mq	27,30 mq	0,33	9,01 mq	170,00 m	Terzo
Cortile	40,00 mq	40,00 mq	0,18	7,20 mq	0,00 m	Secondo

Totale superficie convenzionale:	293,61 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	293,61 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/2008 al 04/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 305 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 265 mq Rendita € 420,21 Piano T-1-2-3 Graffato particella 306 Sub 3
Dal 04/09/2009 al 01/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 305 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 265 mq Rendita € 420,21 Piano T-1-2-3 Graffato particella 306 Sub 3
Dal 09/11/2015 al 22/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 305 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 265 mq Rendita € 430,21 Piano T - 1 - 2 - 3 Graffato particella 306 Sub 3

L'immobile di cui alla procedura, in base alla nota di fusione del 04.09.2008 pratica n. AN0178917 in atti dal 04.09.2008 fusione (n.22329.1/2008), risulta costituito dalla soppressione e fusione degli immobili riportati in NCEU a Foglio 93 Particella 305, Foglio 93 Particella 306 Subalterno 1 e Foglio 93 Particella 306 Subalterno 2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	93	305			A3	3	8,5 vani	265 mq	430,21 €	T - 1 - 2 - 3	Particella 306 - Sub

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi allo stato del sopralluogo non risulta essere conforme alla planimetria catastale e - parzialmente difforme da quanto presente negli elaborati di cui alla Concessione Edilizia in Variante n. 38/98/1 con protocollo 7302/00 (descritte ed evidenziate su planimetria dedicata in allegato alla perizia) e nel caso:

Piano Terra

- vano di collegamento tra ingresso e deposito/cantina

Piano Primo

- presenza di tramezzi per formazione di due ripostigli e antibagno

- aggetto del primo gradino della scala

- nicchia nella porzione muraria su cui insiste il piano cottura

Piano secondo:

- gradino in corrispondenza della porta finestra della camera singola

- tramezzo di divisione tra camera e cabina armadio

- tramezzi in vetro mattone nel locale bagno

Piano Terzo

- mancata realizzazione di tramezzo in corrispondenza dei gradini

Dovendo regolarizzare la situazione planimetrica si dovrà intervenire con pratica edilizia dedicata ai sensi del 380/01 art. 37 con sanzione pecuniaria non inferiore ad € 1.032,00; si rende inoltre necessario aggiornare la planimetria catastale il cui costo stimato per la prestazione ammonta ad Euro 500,00.

ASTE GIUDIZIARIE® **PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma secondo, c.p.c.

E' stata riscontrata - al momento del pignoramento - la corrispondenza tra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto del pignoramento.

PATTI

L'immobile risulta essere abitato dai proprietari.

Non sono state riscontrate questioni rilevanti ai fini del trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere - per quanto ai piani primo, secondo e terzo - in buono stato di conservazione. Il piano terra (cantina e abitazione) si presenta allo stato grezzo.

PARTI COMUNI

Non è stata rilevata la presenza di parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non viene rilevata esistenza di servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è distribuito su tre piani con murature portanti e solai in legno; copertura in laterizio.

La facciata anteriore (prospetto NE su Via Battistelli) presenta intonaco ammalorato in corrispondenza del piano terra e intonaco liscio ma non tinteggiato in corrispondenza del piano primo e secondo; il prospetto posteriore (prospetto SE su Via della Montagnola) è intonacato ma non tinteggiato.

Gli infissi sono in legno con doppio vetro, senza tapparelle o persiane, le porte interne, così come il portoncino di ingresso (senza blindatura) sono in legno.

Al piano terra (zona giorno) troviamo l'ingresso all'abitazione e alla cantina (ingresso indipendente su Via Battistelli); il portoncino si apre su ampio vano con annesso bagno, tutto ancora allo stato grezzo, dal quale si accede al vano scala (al grezzo fino al piano primo) che collega il piano superiore composto da soggiorno, bagno (rivestimento in mosaico) con antibagno (sono presenti solo il piatto doccia e le predisposizioni per i sanitari, manca la porta del bagno predisposta per infisso scorrevole). Il soggiorno comunica direttamente con la zona pranzo (con due ripostigli) e la cucina (con elementi in muratura rivestiti in ceramica), il pavimento dell'intero piano è realizzato in gres (presente anche per la scala di distribuzione ai piani), pareti tinteggiate, travi in legno a vista.

Nell'antibagno è installata la caldaia murale.

Al piano primo (zona notte) il disimpegno distribuisce tre camere da letto (padronale, singola con armadio a muro, singola con cabina armadio) il bagno (con doccia e vasca pavimento in gres) e l'imbocco della scala che conduce al piano terzo. Il pavimento del piano secondo è in parquet, le pareti tinteggiate.

Dalla camera singola che insiste sul retro prospetto è possibile l'accesso a/da Via della Montagnola.

Sono presenti lucernai sul tetto rivestito in legno con travi a vista.

Al piano terzo troviamo la soffitta.

Sul pianerottolo dell'interpiano (ove troviamo installato un lavello) è consentito, tramite porta finestra, l'ingresso su Via della Montagnola.

Impianto elettrico e idrico sottotraccia funzionanti.

La corte esclusiva, in condizioni di scarsa manutenzione insiste su Via della Montagnola (ad un livello superiore rispetto al piano strada) con accesso tramite gradini in muratura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, allo stato del sopralluogo risulta essere abitato dal debitore



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1997 al 29/12/1999	**** Omissis ****	Atto notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Biondi Dott. Federico Notaio	29/12/1997	44.791	7.485
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ancona	19/01/1998	727	521
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1999 al 22/01/2025	**** Omissis ****	Atto Notarile di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Biondi Dott. Federico Notaio	29/12/1999	51375	9549
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Pubblicità Immobiliare di Ancona	20/01/2000	1051	754
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti di provenienza vengono inseriti come allegati

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale Ancona aggiornate al 21/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Atto notarile
Iscritto a Ancona il 07/11/2008
Reg. gen. 26600 - Reg. part. 6009
Importo: € 315.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 210.000,00
Rogante: Biondi Dott. Federico Notaio
Data: 03/11/2008
N° repertorio: 74315
N° raccolta: 17937
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo
Iscritto a Ancona il 03/12/2019
Reg. gen. 25640 - Reg. part. 3738
Importo: € 18.197.282,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 9.098.641,00
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 22/11/2019
N° repertorio: 2056
N° raccolta: 319

Trascrizioni

- **Verbale Di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 22/08/2024
Reg. gen. 18338 - Reg. part. 13317
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le spese per ottenere la cancellazione dei gravami sono:

- Imposta ipotecaria dovuta in misura dello 0.50 % sulla base imponibile (decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - allegata tariffa n. 12 o n. 13)
- € 200,00 per imposta ipotecaria (art 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990)
- € 59,00 per imposta di bollo (art 3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972)
- € 35,00 per tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.P.R. 347/1990)

NORMATIVA URBANISTICA

PRG in adeguamento al PPAR

Norme Tecniche di Attuazione - P9 Testo definitivo (DGP n. 309/2005 e DCC n. 29/2005)

Art. 41 Zone agricole – Zto E

Parti del territorio destinate alle attività produttive agro-silvo-pastorali e al ripristino degli equilibri ecologici, paesaggistici, ambientali.

Art. 71 Zone destinate alle attività produttive agricole (Zto E)

Le Zto E sono costituite dalle parti del territorio destinate alle attività produttive agro-silvo-pastorali, soggette al ripristino degli equilibri ecologici, paesaggistici, ambientali e frequentate per usi ricreativi non agonistici. Tali zone sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle attività produttive connesse, nonché a specifiche destinazioni ove espressamente indicato.

Art. 72 Zone E1 agricole di salvaguardia paesistico-ambientale

Riguardano le parti del territorio agricolo nelle quali, per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua, versanti e crinali, vegetazione ripariale, formazioni boschive), di elementi del patrimonio storico-culturale da salvaguardare (centri storici, edifici e manufatti, aree archeologiche), di condizioni di instabilità in atto o potenziali (aree soggette a dissesti ed aree con pendenza superiore al 30%), il Piano pone limitazioni agli interventi edificatori ed alla modificazione delle caratteristiche ambientali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A carico dell'immobile risultano agli atti:

- Concessione Edilizia n. 26/98 con protocollo 3298/98 in data 13/07/1998
- Concessione edilizia n. 38/98 in data 10/08/1998
- Concessione Edilizia in Variante n. 38/98/1 con protocollo 7302/00 in data 21/11/2000
- Denuncia delle opere al Genio Civile in data con protocollo

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.

Lo stato dei luoghi allo stato del sopralluogo non risulta essere conforme alla planimetria catastale e - parzialmente difforme da quanto presente negli elaborati di cui alla Concessione Edilizia in Variante n. con protocollo in data (descritte ed evidenziate su planimetria dedicata in allegato alla perizia) e nel caso:

Piano Terra

- vano di collegamento tra ingresso e deposito/cantina

Piano Primo

- presenza di tramezzi per formazione di due ripostigli e antibagno
- aggetto del primo gradino della scala
- nicchia nella porzione muraria su cui insiste il piano cottura

Piano secondo:

- gradino in corrispondenza della porta finestra della camera singola
- tramezzo di divisione tra camera e cabina armadio
- tramezzi in vetro mattone nel locale bagno

Piano Terzo

- mancata realizzazione di tramezzo in corrispondenza dei gradini

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Via Battistelli 68, piano T-1-2-3
Il cespite è ubicato nel Comune di Arcevia - provincia di Ancona. Trattasi di unità immobiliare distribuita su tre piani con ingresso su Via Battistelli e su Via della Montagnola. La struttura è in muratura portante, la copertura presenta manto in laterizio. Il portone di ingresso è in legno, così come in legno sono gli infissi esterni; non sono presenti persiane o tapparelle. La zona è a destinazione esclusivamente residenziale con discreta dotazione di spazi per parcheggio; sono presenti servizi a media percorrenza dall'immobile che dista circa 0.3 Km dal centro di Arcevia (sede del Comune C.so G. Mazzini) e circa Km 15.00 dalla stazione ferroviaria di Sassoferrato tramite strada provinciale 360 Arceviese.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 305, Categoria A3, Graffato Particella 306 - Sub
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 103.057,11
Lo scrivente, per la valutazione del bene, ha redatto la stima analitica e la stima a capitalizzazione di reddito. I valori ottenuti con i due metodi di stima sono stati successivamente mediati.
La valutazione degli immobili è preordinata alla determinazione prudenziale del valore commerciale.



Il valore di stima degli immobili discende dal valore di riferimento che rappresenta il valore di mercato di immobili nuovi - o al pari nuovi - praticato in zona. Il valore di stima dell'immobile si ricava moltiplicando il valore ottenuto dal prodotto tra il valore di riferimento e la superficie commerciale, moltiplicato per un coefficiente di differenziazione C, ottenuto come prodotto di coefficienti Ci che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche rilevate.

La superficie commerciale è ottenuta misurando l'unità immobiliare al lordo delle pareti, considerando al 100% quelle interne ed esterne, al 50% quelle in comune con altre unità immobiliari.

Le pertinenze vengono considerate in funzione di opportuni coefficienti di destinazione.

Sulla base di indagini di mercato svolte nella zona il prezzo di riferimento di immobili in buono stato di manutenzione può essere stimato attorno ad €/mq 475,00.

Superficie [superficie calpestabile + muri interni + muri esterni 100% + muri in comune 50%] = mq 293.61

Coefficiente di differenziazione [recentemente ristrutturato (21/40 anni) - buono stato di manutenzione] = 0.75

Da cui $0.75 \times \text{€/mq } 475,00 = \text{€ } 356,25$.

Valore di mercato immobile = €/mq 356,25 x mq 293.61 = € 104.598,60

Il valore dell'immobile deriva dalla capitalizzazione con il tasso utile corrente del reddito lordo nelle condizioni in cui si trova il bene stesso e tenendo altresì conto della destinazione d'uso.

Da analisi effettuate su banche dati si pone un Reddito Medio Lordo pari a €/mq 1,60.

$RL = 1,40 \text{ €/mq} \times \text{anno} \times \text{mq } 293.61 = \text{€/anno } 4.932,65$

Si ricava ora il Reddito Netto (RN) dal Reddito Lordo (RL) sottraendo le spese poste aventi incidenza tra il 10% e il 15% per tenere conto di IMU, spese generali per servizi e manutenzioni, sfiti, inesigibilità e ammortamenti.

Pertanto $RL - SPESE = RN = \text{€ } 4.932,65 \times 0.85 = \text{€ } 4.192,75$

Capitalizzando ad un tasso del 4% si ottiene $V_{\text{cap_redd}} = RN/0.040 = \text{€ } 4.192,75/0.040 = \text{€ } 104.818,75$

$V = 1/2 [VM + V_{\text{CAP_REDD}}] = 1/2 [\text{€ } 104.598,60 + \text{€ } 104.818,75] = V_0 = \text{€ } 209.417,35/2 = \text{€ } 104.708,67$

In fase di sopralluogo si è riscontrata difformità tra stato di fatto e planimetria catastale

Dovendo regolarizzare la situazione planimetrica si dovrà intervenire con pratica edilizia dedicata ai sensi del 380/01 art. 37 con sanzione pecuniaria non inferiore ad € 1.032,00; si rende inoltre necessario aggiornare la planimetria catastale il cui costo stimato per la prestazione ammonta ad Euro 500,00.

Nella determinazione del valore finale si tiene pertanto conto degli oneri di regolarizzazione:

$\text{€ } 104.708,67 - \text{€ } 1.032,00 - \text{€ } 500,00 = \text{€ } 103.176,67$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Arcevia (AN) - Via Battistelli 68, piano T- 1-2-3	293,61 mq	351,00 €/mq	€ 103.057,11	100,00%	€ 103.057,11
Valore di stima:					€ 103.057,11

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

Ancona, li 18/02/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Solustri Gabriele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza repertorio 44791 (Aggiornamento al 16/01/2025)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di provenienza repertorio 51375 (Aggiornamento al 16/01/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Relazione notarile (Aggiornamento al 28/08/2024)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Concessione edilizia 26/98 (Aggiornamento al 17/01/2025)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Concessione edilizia in variante 38/98/1 (Aggiornamento al 17/01/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Denuncia lavori_Genio Civile (Aggiornamento al 17/01/2025)
- ✓ N° 7 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 14/01/2025)
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Planimetria catastale agli atti (Aggiornamento al 15/01/2025)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Visura catastale (Aggiornamento al 14/01/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 21/01/2025)
- ✓ N° 11 Foto - Rilievo fotografico alla data del sopralluogo (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 12 Tavola del progetto - Pianta piano terra (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 13 Tavola del progetto - Pianta piano primo (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 14 Tavola del progetto - Pianta piano secondo (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 15 Tavola del progetto - Pianta piano terzo (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 16 Tavola del progetto - Pianta piano terra_diffformità (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 17 Tavola del progetto - pianta piano primo_diffformità (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 18 Tavola del progetto - pianta piano secondo_diffformità (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 19 Tavola del progetto - pianta piano terzo_diffformità (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Verbale di sopralluogo CTU (Aggiornamento al 04/02/2025)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
13 di 16

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Via Battistelli 68, piano T-1-2-3

Il cespite è ubicato nel Comune di Arcevia - provincia di Ancona. Trattasi di unità immobiliare distribuita su tre piani con ingresso su Via Battistelli e su Via della Montagnola. La struttura è in muratura portante, la copertura presenta manto in laterizio. Il portone di ingresso è in legno, così come in legno sono gli infissi esterni; non sono presenti persiane o tapparelle. La zona è a destinazione esclusivamente residenziale con discreta dotazione di spazi per parcheggio; sono presenti servizi a media percorrenza dall'immobile che dista circa 0.3 Km dal centro di Arcevia (sede del Comune C.so G. Mazzini) e circa Km 15.00 dalla stazione ferroviaria di Sassoferrato tramite strada provinciale 360 Arceviese.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 305, Categoria A3, Graffato Particella 306 - Sub L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PRG in adeguamento al PPAR Norme Tecniche di Attuazione - P9 Testo definitivo (DGP n. 309/2005 e DCC n. 29/2005) Art. 41 Zone agricole - Zto E Parti del territorio destinate alle attività produttive agro-silvo-pastorali e al ripristino degli equilibri ecologici, paesaggistici, ambientali. Art. 71 Zone destinate alle attività produttive agricole (Zto E) Le Zto E sono costituite dalle parti del territorio destinate alle attività produttive agro-silvo-pastorali, soggette al ripristino degli equilibri ecologici, paesaggistici, ambientali e frequentate per usi ricreativi non agonistici. Tali zone sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle attività produttive connesse, nonché a specifiche destinazioni ove espressamente indicato. Art. 72 Zone E1 agricole di salvaguardia paesistico-ambientale Riguardano le parti del territorio agricolo nelle quali, per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua, versanti e crinali, vegetazione ripariale, formazioni boschive), di elementi del patrimonio storico-culturale da salvaguardare (centri storici, edifici e manufatti, aree archeologiche), di condizioni di instabilità in atto o potenziali (aree soggette a dissesti ed aree con pendenza superiore al 30%), il Piano pone limitazioni agli interventi edificatori ed alla modificazione delle caratteristiche ambientali.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 177/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Arcevia (AN) - Via Battistelli 68, piano T-1-2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 305, Categoria A3, Graffato Particella 306 - Sub	Superficie	293,61 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere - per quanto ai piani primo, secondo e terzo - in buono stato di conservazione. Il piano terra (cantina e abitazione) si presenta allo stato grezzo.		
Descrizione:	Il cespite è ubicato nel Comune di Arcevia - provincia di Ancona. Trattasi di unità immobiliare distribuita su tre piani con ingresso su Via Battistelli e su Via della Montagnola. La struttura è in muratura portante, la copertura presenta manto in laterizio. Il portone di ingresso è in legno, così come in legno sono gli infissi esterni; non sono presenti persiane o tapparelle. La zona è a destinazione esclusivamente residenziale con discreta dotazione di spazi per parcheggio; sono presenti servizi a media percorrenza dall'immobile che dista circa 0,3 Km dal centro di Arcevia (sede del Comune C.so G. Mazzini) e circa Km 15,00 dalla stazione ferroviaria di Sassoferrato tramite strada provinciale 360 Arceviese.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, allo stato del sopralluogo risulta essere abitato dal debitore		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Atto notarile
Iscritto a Ancona il 07/11/2008
Reg. gen. 26600 - Reg. part. 6009
Importo: € 315.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 210.000,00
Rogante: Biondi Dott. Federico Notaio
Data: 03/11/2008
N° repertorio: 74315
N° raccolta: 17937
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo
Iscritto a Ancona il 03/12/2019
Reg. gen. 25640 - Reg. part. 3738
Importo: € 18.197.282,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 9.098.641,00
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 22/11/2019
N° repertorio: 2056
N° raccolta: 319

Trascrizioni

- **Verbale Di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 22/08/2024
Reg. gen. 18338 - Reg. part. 13317
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura