



TRIBUNALE di ANCONA

SEZIONE ESECUZIONI

OGGETTO:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 19/2023
RELAZIONE DI STIMA LOTTO 3



ASTE
GIUDIZIARIE.IT





Giudice relatore: **Dr.ssa MARIA LETIZIA MANTOVANI**

Tipo di procedimento: Esecuzione Immobiliare

Tra le parti

Parte Attrice principale:

xxxxxxx- *società per la Gestione dei crediti - S.p.a.*,
con sede in xxxxxxxx (RM), Via xxxxxxxxn. 41/47,
codice fiscale e partita Iva xxxxxxxx

CONTRO

Parte convenuta principale:

xxxxxxx S.r.l.
Con sede legale in xxxxxxxx (AN) in xxxxxxxxn. 2,
codice fiscale e partita Iva xxxxxxxx.

Il C.T.U.: **Geom. Giuliano Morettini**

- nato a Jesi (AN) il 20 maggio 1980;
- codice fiscale MRT GLN 80E20 E388L;
- partita Iva 02428210427
- con studio in Cupramontana, Via Cesare Battisti n. 46;
- iscritto all'ordine dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ancona al n. 2000;
- iscritto all'albo Consulenti tecnici del tribunale di Ancona al n. 2241.

Cupramontana, lì 14 Agosto 2023.





TRIBUNALE di ANCONA

SEZIONE ESECUZIONI

SOMMARIO

Sommario	Pag. 3
Elenco allegati	Pag. 4
Accettazione Incarico e quesito del giudice	Pag. 5
Svolgimento delle operazioni peritali	Pag. 11
Punto 1 Inizio operazioni peritali	Pag. 14
Punto 1a Individuazione dei beni oggetto di pignoramento	Pag. 17
Punto 2 Individuazione numero lotti	Pag. 19
Punto 2a Elencazione dei beni costituenti il lotto	Pag. 21
Punto 2b Descrizione dei beni	Pag. 23
Punto 2c Dotazioni condominiali	Pag. 29
Punto 2d Rappresentazioni catastale	Pag. 30
Punto 2e Stato di possesso degli immobili	Pag. 32
Punto 2f Situazioni di occupazioni anomale	Pag. 34
Punto 2g Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	Pag. 35
Punto 2g1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente	Pag. 48
Punto 2g2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o Regolarizzati al momento della vendita	Pag. 49
Punto 2g3 Difformità urbanistiche e catastali	Pag. 58
Punto 2h Altre informazioni per l'acquirente	Pag. 64
Punto 2i Elencazione pratiche edilizie e esistenza opere abusive	Pag. 67
Punto 2l Certificazione Abitabilità	Pag. 69
Punto 2m Certificazione Energetica	Pag. 70
Punto 2n Procedura di stima del bene	Pag. 71
Punto 2o Valutazione Quote indivise	Pag. 72
Punto 3 Conclusioni	Pag. 78





ELENCO ALLEGATI



RELAZIONE LOTTO 1

Allegato "2" Lotto 3  Estratto di mappa, Visure Catastali, Planimetria Catastale, Elenco subalterni.

Allegato "3" Lotto 3 Documentazione fotografica.

Allegato "3" Lotto 3 Documentazione fotografica privacy.

Allegato "4" Lotto 3 Atti di provenienza.

Allegato "5" Lotto 3 Rilievo planimetrico e restituzione grafica dell'immobile.

Allegato "6" Lotto 3 Estrapolazione presso il Comune di Castelfidardo (AN) delle concessioni edilizie in essere.

Allegato "7" Lotto 3 Attestato di prestazione energetica.

Allegato "8" Lotto 3 Ispezioni ipotecarie.

Allegato "9" Lotto 3 Ispezioni Ipotecarie





TRIBUNALE di ANCONA

procedimento di Esecuzione Immobiliare

Numero di ruolo generale: 19/2023

Giudice relatore: Dr.ssa Maria Letizia Mantovani

Tra le parti

Parte Attrice principale:

xxxxxxxx- società per la Gestione dei crediti - S.p.a.,
con sede in xxxxxxxxx (RM), Via xxxxxxxxxn. 41/47,
codice fiscale e partita Iva xxxxxxxxx

ASTE
GIUDIZIARIE.it
CONTRO

Parte convenuta principale:

xxxxxxxx S.r.l.
Con sede legale in xxxxxxxxx (AN) in xxxxxxxxxn. 2,
codice fiscale e partita Iva xxxxxxxxx.

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Giuliano Morettini, nato a Jesi il 20 maggio 1980, codice fiscale MRT GLN 80E20 E388L, con studio in Cupramontana, Via Marianna Ferranti n. 15, iscritto all'ordine dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ancona al n. 2000, incaricato C.T.U. nella procedura giudiziaria in epigrafe nell'udienza del 02 marzo 2023.

Per tale procedimento veniva posto il seguente quesito:

1. Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA I RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE





PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI E PREVIO ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE;

- a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ad alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previo incarico (professionale) del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'agenzia del Territorio;
2. REDIGA quindi, in file separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del procedimento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni;
 - a. L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti del lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessori, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi delle parti comuni, ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
 - b. Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro, oltre alle caratteristiche specifiche del bene - (quali la composizione interna, le caratteristiche strutturali e di rifinitura, compresa indicazione dell'impiantistica, ecc.);
 - Le caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto;
 - Le superfici, altezze ed eventuali volumi;
 - Lo stato di manutenzione e conservazione;
 - L'ubicazione economica;
 - ogni altra informativa che l'esperto riterrà opportuna od utile fornire per la completezza della descrizione o della perizia.
 - c. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.).
 - d. Ove la rappresentazione catastale non sia conforme alla situazione dei luoghi (se urbanisticamente regolari provveda alla "denuncia di Variazione" all'Agenzia del Territorio se ritenuto necessario per procedere alla vendita - previa comunicazione al giudice ed incarico (professionale) di questi, (per poter effettuare la vendita dell'immobile con regolarizzata situazione catastale).
 - e. Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ove dal debitore;
 - Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data





- di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, acquisisca comunque copia del contratto;
- Si precisa che in caso di indicazioni non esaustive, sarà disposta l'integrazione delle indagini senza maggiorazione del compenso, compenso che sarà liquidato alla acquisizione dei suindicati elementi.
- f. In caso di occupazione anomala (es. persona senza titolo e contratto di locazione registrato antecedentemente alla data di pignoramento ecc.) ne dia immediata comunicazione al giudice (per i conseguenziali provvedimenti urgenti).
- g. I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando altresì, per questi ultimi costi a ciò necessari; Il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
1. Per vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - Domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,
 - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitù, uso, abitazione, ecc).
 2. Per vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura:
 - Iscrizioni
 - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.
 3. Per eventuali difformità urbanistico - catastali:
 - Difformità urbanistico - edilizie (come da punto 2i)
 - Difformità catastali
 - L'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.
- h. Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
- I millesimi condominiali del lotto periziato,
 - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie),
 - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;





- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia,
- Eventuali cause in corso.

La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò che sulla scorta delle eventuale relazione notarile.

i. Provveda, altresì, il perito a verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, ove edificato successivamente al 01.09/1967.

Nel caso di fabbricati realizzati tra il 31.10.1942 ed il 01.09.1967 il perito provveda a distinguere tra:

1. Fabbricati realizzati all'interno del centro urbano per i quali occorre verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto provvederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità;
2. Fabbricati realizzati fuori del centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad una autonoma verifica delle legittimità urbanistica delle stesse e, in difetto, all'accertamento della sanabilità/condonabilità.

Ai fini della verifica della sanabilità, lo stimatore dovrà verificare la sussistenza della certificazione di doppia conformità di cui all'art. 36 d.p.r. 380/2001, il quale richiede, per la sanatoria, che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (la quale ultima, ai sensi dell'art. 46 comma 5, d.p.r. 380/2001, dovrà essere presentata entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria);

in caso di parziale difformità, il c.t.u. dovrà accertare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.

In difetto di condono già presentato il c.t.u. provvederà a valutare i costi di sanabilità delle opere, ai sensi delle leggi n. 47/85, 724/94 e 326/2003, a condizione che le ragioni di credito dei creditori precedenti ed intervenuti, muniti di titolo esecutivo, siano anteriori alle predette leggi.





Ove sia da escludere le possibilità per l'aggiudicatario di presentare un'istanza di condono ex novo a fronte di ragione di credito posteriore al 2003, lo stimatore dovrà quantificare i costi di demolizione parziale, che saranno detratti da prezzo di stima.

Ancora, ove la parziale difformità non sanabile non possa essere demolita senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il c.t.u. dovrà darne atto nella propria relazione, provvedendo a quantificare e decurtare dal prezzo di stima la sanzione comminata dall'art. 34 d.p.r. 380/2001 " pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere da adibire ad usi diversi da quello residenziale.

- l. Il perito verificherà la sussistenza del certificato di abitabilità, in conformità alla sua destinazione di fatto, o, ove non ancora rilasciato, la sussistenza delle condizioni per il suo rilascio.
 - m. **Verifichi se l'immobile oggetto di pignoramento rientri fra quelli per cui è prevista la certificazione energetica d.lgs. 192/05 come modificato dal d.lgs. 311/06, acquisendone, dove esistente, la relativa documentazione. In caso di mancanza delle certificazione energetica, provveda il C.T.U. all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa.**
 - n. Proceda alla stima in base alle caratteristiche, dati quantitativi, allo stato di manutenzione, ubicazione economica ed ogni altra caratteristica e dato come riportato sopra in perizia, in base al più esatti e opportuni metodi corretti di stima applicabili, previa indicazione anche dei valori unitari. La stima dovrà tener conto, altresì, di qualsiasi elemento di rivalutazione o svalutazione quali i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita) e altri oneri o pesi.
 - o. Nel caso si tratti quota indivisa, fornisca altresì la valutazione, oltre che dell'intero lotto, anche della quota parte, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita delle quote indivise; precisi infine se il bene comodamente divisibile.
3. **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima, un fascicolo degli allegati contenente almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e/o atti di sanatoria nonché la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale





contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante (se in forma "anomala"). ALLEGHI ALTRESI' gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni Peritali).

4. Depositi la perizia esclusivamente in modalità telematica una copia integrale ed una copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato in ossequio alle prescrizioni della L.196/03.
5. Inviati della perizia priva degli allegati ai creditori procedenti o intervenuti, come rappresentati, e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, ove gli interessati, ove gli interessati abbiano fornito il relativo indirizzo. Il perito dovrà in ogni caso depositare ricevuta attestante l'avvenuto adempimento.
6. Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.
7. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario.
8. Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.
9. Formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.





SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito al conferimento dell'incarico e del contestuale giuramento per lo svolgimento delle operazioni peritali per l'incarico conferito il sottoscritto C.T.U. provvedeva nel dare inizio alla ricerca ed estrapolazione di tutta la documentazione necessaria per la redazione della perizia di stima e verifica dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, accedendo agli uffici pubblici e privati.

In riferimento a quanto sopra citato sono state eseguite le seguenti operazioni:

- In data 04 Marzo 2023 prestavo giuramento trasmettendo telematicamente al Tribunale di Ancona l'accettazione del conferimento incarico della CTU in oggetto; in seguito si è provveduto ad eseguire le seguenti ricerche:

- ✚ In data 04 Marzo 2023 si è provveduto nel prendere contatti con il Custode degli immobili per iniziare a concordare una data di sopralluogo e nell'estrapolazione e visione del fascicolo depositato presso il Tribunale di Ancona per individuare le prestazioni da eseguire ed individuare l'oggetto di esecuzione immobiliare;
- ✚ esecuzione delle visure catastali, planimetrie dell'immobile, elaborato planimetrico per una migliore individuazione dell'oggetto di esecuzione;
- ✚ alla esecuzione e trasmissione della richiesta, al legale di parte attrice, dei dati per l'esecuzione della richiesta dell'anticipo spese come aggiudicato dal giudice esecutore;
- ✚ redazione fattura per anticipo spese e trasmissione della stessa;
- ✚ Alla esecuzione di richiesta di accesso agli atti al comune di Barbara e Ostra, consistenti nella esecuzione della domanda di Accesso Agli Atti con aggiunta di varie consultazioni sia telefoniche che per email necessarie alla individuazione delle pratiche esistenti per gli immobili in questione;
- ✚ Andata e ritorno presso il Comune di Barbara e Ostra per la presa visione di tutte le pratiche edilizie in essere per gli immobili in questione comprensivo di estrazione di copia di tutta la documentazione, provvedendo anche a colloquio con tecnico del comune per valutare con esso le incongruenze esistenti sull'immobile al fine di valutare gli eventuali abusi edilizi esistenti e quantificarne la spesa per una eventuale sanatoria.
- ✚ Redazione e trasmissione della comunicazione di primo accesso ai Sig.ri Paradisi Carlo e Paradisi Riccardo in qualità di Amministratori della ditta **XXXXXXXXXX** S.r.l., all'avv. **XXXXXXXXXX** per la parte attrice e Avv. **XXXXXXXXXX** in qualità di Custode degli immobili nominato dal Giudice Esecutore;
- ✚ Qualche giorno prima della data fissata per il sopralluogo il custode informava il CTU che in seguito ad un colloquio telefonico con la parte esecutata, quest'ultima





non poteva essere presente alle operazioni peritali e veniva concordata altra data per l'inizio delle operazioni;

- ✚ Qualche giorno prima della data fissata per il sopralluogo il custode informava il CTU che ancora una volta, in seguito ad un colloquio telefonico con la parte esecutata, quest'ultima non poteva essere presente alle operazioni peritali e veniva concordata altra data per l'inizio delle operazioni;
- ✚ Esecuzione del primo accesso presso i luoghi di causa per l'esecuzione di primo accesso per sopralluogo eseguito il 26 maggio 2023, durante il quale si presenta il Sig. **XXXXXXXXXX** il quale comunicava al CTU e al Custode di non essere in possesso di nessuna chiave che permettesse di aprire le porte per gli immobili oggetto di Causa;
Durante il sopralluogo è stato fatto intervenire un fabbro che provvedesse alla eliminazione delle serrature esistenti e alla sostituzione con altre nuove e dove non era possibile alla posa in opera di catene con lucchetti;
Durante la il sopralluogo si è provveduto alla presa visione dei locali oggetto di causa provvedendo alla esecuzione della documentazione fotografica sia con Macchina digitale che con drone oltre alla misurazione di parte degli immobili, dovendo ultimare in data successiva vista l'enorme superficie degli immobili.
- ✚ Si provvedeva alla ricerca di copia degli atti di provenienza prendendo contatti con l'archivio notarile di Ancona e Forlì per la ricerca ed estrapolazione delle copie degli atti di provenienza, oltre a contattare direttamente alcuni notai che ancora oggi sono in vita ed operanti;
- ✚ Si provvedeva al termine di ogni singola operazione alla redazione di consono verbale controfirmato dai presenti, per poi trasmetterne copia a tutti gli aventi causa;
- ✚ Si provvedeva alla richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Barbara e di Ostra;
- ✚ Si provvedeva al ritiro presso il Comune di Barbare ed Ostra del certificato di destinazione urbanistica.
- ✚ Si provvedeva al ritiro presso il Comune di Barbare alla estrapolazione delle pratiche inerente a due immobili ad uso residenziale e Commerciale, prendendo visione di tutti i documenti e provvedendo alla esecuzione delle copie dei documenti necessari alla valutazione della corretta esecuzione degli immobili in ottemperanza alle normative vigenti.
- ✚ Si provvedeva al ritiro presso il Comune di Ostra alla estrapolazione delle pratiche inerente a due immobili ad uso residenziale e Commerciale, prendendo visione di tutti i documenti e provvedendo alla esecuzione delle copie dei documenti necessari alla valutazione della corretta esecuzione degli immobili in ottemperanza alle normative vigenti.
- ✚ che in seguito provvedeva alla redazione;





- Ispezione ipotecaria degli immobili oggetto di esecuzione;
- Estrapolazione di visure storiche, estratto di mappa, planimetrie catastali ed elenco subalterni dell'immobile in questione;
- Redazione delle planimetrie dello stato di fatto, necessarie per valutare ed individuare l'esistenza di eventuali abusi edilizi o difformità a quanto autorizzato;
- Redazione degli attestati di prestazione energetica, in quanto gli immobili alla data di accesso ne risultava essere sprovvisti.
- Redazione di tutti gli allegati alla relazione peritale;
- Redazione della presente relazione e dei suoi allegati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Punto 1 INIZIO OPERAZIONI PERITALI

In data 27 marzo 2023 si provvedeva alla redazione della convocazione per l'esecuzione del primo sopralluogo e alla trasmissione della stessa alle parti convenute come segue:

- Al legale di parte attrice individuata nell' Avv. [XXXXXXXXXX](#), mezzo posta elettronica certificata ricevuta in data 27 marzo 2023;
- Al custode del bene nominato dal Giudice Esecutore Avv. [XXXXXXXXXX](#), mezzo posta elettronica certificata ricevuta in data 27 marzo 2023 ;
 - Alla Parte convenuta [XXXXXXXXXX](#) S.r.l. presso i suoi legali rappresentanti individuati nei Sig.ri [XXXXXXXXXX](#) e [XXXXXXXXXX](#) mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno trasmessa in data 28 marzo 2023.

In data 06 aprile 2023, le poste Italiane provvedeva alla consegna alla Sig. [XXXXXXXXXX](#) presso l'indirizzo di residenza, mentre la raccomandata spedita al Sig. [XXXXXXXXXX](#) tornava indietro al mittente in quanto si è trasferito in altro indirizzo, in seguito per compiuta giacenza ritornava al mittente.

- Si evidenzia che il giorno per l'inizio delle operazioni peritali era stato fissato dal CTU per il giorno 18 aprile 2023.
 - Alcuni giorni antecedenti alla data di sopralluogo il Custode è stato contattato dalla parte Convenuta la quale comunicava la loro indisponibilità ad essere presenti in quella data per problemi di salute e provvedendo alla fissazione di altra data individuata nel giorno 02 maggio 2023.
 - In data 28 aprile 2023 il CTU veniva contattato dal Custode per comunicare che era stata contattata dai Sig.ri [XXXXXXXXXX](#) che avvisavano di non avere le chiavi per poter accedere ai locali.
 - Nella stessa occasione il Custode con i Sig.ri [XXXXXXXXXX](#) provvedevano ad accordarsi per spostare l'accesso in data 26 maggio 2023 permettendo al custode di provvedere alla ricerca di un Fabbri che sarebbe stato presente per eseguire le operazioni di forzatura delle serrature necessarie per entrare all'interno dei locali.
 - Il CTU, per agevolare il Custode provvedeva a prendere contatti con un fabbro di sua fiducia che dava disponibilità ad eseguire le operazioni necessarie per l'apertura delle serrature.
- In data 26 maggio 2023 si è provveduto nel dare inizio alle operazioni peritali necessarie alla esecuzione della presente relazione.

Giunti nel primo luogo oggetto di convocazione individuato in:





A. abitazione di tipo civile sita a Barbara (An) in via Giovanni XXIII n° 38 e censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 6, part. 246, sub. 10, cat. A/2, vani 4,5, per la piena intera proprietà;

B. vialetto di accesso all'immobile sub a), censito al Catasto Terreni del Comune di Barbara (An) al foglio 6, part. 333, consistenza 12 centiare, per la piena proprietà in ragione di 190/1000;

il fabbro a provveduto alla apertura della porta e alla sostituzione della serratura, permettendo al CTU e al Custode di accedere ai locali e prenderne visione.

Il CTU provvedeva a dare inizio alle operazioni peritali eseguendo adeguata documentazione fotografica e i necessari rilievi celerimetrici dell'immobile.

Nel mentre il Custode con il Fabbro e il Sig. **xxxxxxxxxx** si recavano nel secondo immobile, fabbricato urbano da cielo a terra con annessa corte adibito ad albergo/ristorante, sito a Barbara (An) in via Fratelli Kennedy n° 59 e censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 6, part. 268, cat. D/2, per la piena intera proprietà, per provvedere alla apertura delle serrature necessarie a permettere l'accesso ai locali.

Al termine dei rilievi eseguiti presso il primo immobile il sottoscritto CTU si è recato presso il secondo immobile dove ho provveduto alla esecuzione di una prima visione dei locali per visionare se tutti i locali fossero accessibili.

Al termine della prima ricognizione ci siamo spostati presso il Comune di Ostra dove si trovano i restanti immobili oggetto della presente Esecuzione immobiliare individuati in:

a. fabbricato con annessa corte sito a Ostra (An) in via Montemarciano n° 51, composto da abitazione di tipo economico censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 12, part. 28, sub. 2, cat. A/3, vani 7,5 e da autorimessa censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 12, part. 28, sub. 3, cat. C/6, consistenza 32 mq., il tutto insistente sulla particella 28 della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di 513 mq, per la piena intera proprietà;

b. magazzino con annessa corte sito a Ostra (An) in via Montemarciano s.n.c. e censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 12, part. 277, cat. C/2, consistenza 42 mq., insistente sulla particella 277 della superficie





complessiva, tra coperto e scoperto, di 338 mq, per la piena intera proprietà;

c. terreno agricolo sito a Ostra (An) in via Montemarciano della superficie complessiva di 91 are e 50 centiare, circostante i fabbricati sub d) ed e), così censito al foglio 12 del Catasto Terreni del detto Comune:

- particella 26, consistenza 68 are e 38 centiare,
- particella 122, consistenza 19 are e 27 centiare,
- particella 285, consistenza 1 ara e 38 centiare,
- particella 287, consistenza 2 are e 47 centiare,

il tutto per la piena intera proprietà, con ogni pertinenza, accessione e quote di proprietà su parti comuni.

Al fabbro è stato il via libera per provvedere alla apertura della serratura del cancello di ingresso e della serratura del portoncino di ingresso.

Lo scrivente CTU provvedeva alla esecuzione di una prima visione dei locali per visionare se tutti i locali fossero accessibili.

In seguito eseguivo adeguata documentazione fotografica con strumentazione digitale sia degli interni che degli esterni e dei fabbricati limitrofi.

Si provvedeva ad eseguire prima per gli immobili siti nel comune di Barbara che poi in quelli di Ostra adeguata documentazione fotografica eseguita con drone, così da poter meglio individuare e rappresentare lo stato dei luoghi.

Vista la mole dei fabbricati e del tempo perso anche nello spostamento tra un comune e l'altro si è deciso di sospendere le operazioni di rilievo per poi proseguire in altra data.

In data 16 giugno 2023 si è provveduto ad eseguire l'ultimo sopralluogo presso gli immobili di Barbara e Ostra per eseguire le necessarie misurazioni degli immobili, indispensabili per una adeguata ricostruzione dell'immobile per verificare eventuali abusi edilizi o altro.





Punto 1a

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il bene oggetto di Esecuzione Immobiliare è costituito da:

Il bene oggetto di Esecuzione Immobiliare è costituito da:

- A. abitazione di tipo civile sita a Barbara (An) in via Giovanni XXIII n° 38 e censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 6, part. 246, sub. 10, cat. A/2, vani 4,5, per la piena intera proprietà;
- B. vialetto di accesso all'immobile sub a), censito al Catasto Terreni del Comune di Barbara (An) al foglio 6, part. 333, consistenza 12 centiare, per la piena proprietà in ragione di 190/1000;
- C. fabbricato urbano da cielo a terra con annessa corte adibito ad albergo/ristorante, sito a Barbara (An) in via Fratelli Kennedy n° 59 e censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 6, part. 268, cat. D/2, per la piena intera proprietà;
- D. fabbricato con annessa corte sito a Ostra (An) in via Montemarciano n° 51, composto da abitazione di tipo economico censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 12, part. 28, sub. 2, cat. A/3, vani 7,5 e da autorimessa censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 12, part. 28, sub. 3, cat. C/6, consistenza 32 mq., il tutto insistente sulla particella 28 della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di 513 mq, per la piena intera proprietà;





E. magazzino con annessa corte sito a Ostra (An) in via Montemarciano s.n.c. e censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 12, part. 277, cat. C/2, consistenza 42 mq., insistente sulla particella 277 della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di 338 mq, per la piena intera proprietà;

F. terreno agricolo sito a Ostra (An) in via Montemarciano della superficie complessiva di 91 are e 50 centiare, circostante i fabbricati sub d) ed e), così censito al foglio 12 del Catasto Terreni del detto Comune:

- particella 26, consistenza 68 are e 38 centiare,
- particella 122, consistenza 19 are e 27 centiare,
- particella 285, consistenza 1 ara e 38 centiare,
- particella 287, consistenza 2 are e 47 centiare,

il tutto per la piena intera proprietà, con ogni pertinenza, accessione e quote di proprietà su parti comuni.

Vista la natura delle unità immobiliari, delle dimensioni, della configurazione e delle diverse caratteristiche si evidenzia che gli immobili possono essere frazionato in più lotti e che quindi si procederà alla realizzazione di n. 3 lotto.





Punto 2

INDIVIDUAZIONE NUMERO LOTTI

Vista la natura delle unità immobiliari, delle dimensioni, della configurazione e delle diverse caratteristiche si evidenzia che gli immobili possono essere frazionato in può lotti e che quindi si procederà alla realizzazione di n. 3 lotto.

La suddetta divisione viene fatta sulla base della funzionalità e posizione di ogni singolo immobile, per i quali si evidenzia che sono immobili perfettamente autonomi tra di essi.

Vendere un intero complesso in un solo lotto avrebbe un costo troppo eccessivo, oltretutto vista la completa divergenza d'uso tra gli immobili, uno appartamento residenziale, il secondo un ristorante/Hotel e il terzo casa colonica con annesso accessorio agricolo e terreno.

Sulla base di quanto predetto si provvederà alla esecuzione di n. 3 lotti, dove gli immobili saranno suddivisi per la loro posizione e destinazione d'uso.

LOTTO N. 3

Il lotto n. 1 è costituito da:

- a) fabbricato con annessa corte sito a Ostra (An) in via Montemarciano n° 51, composto da abitazione di tipo economico censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 12, part. 28, sub. 2, cat. A/3, vani 7,5 e da autorimessa censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 12, part. 28, sub. 3, cat. C/6, consistenza 32 mq., il tutto insistente sulla particella 28 della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di 513 mq, per la piena intera proprietà;
- b) magazzino con annessa corte sito a Ostra (An) in via Montemarciano s.n.c. e censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 12, part. 277, cat. C/2, consistenza 42 mq., insistente sulla particella 277 della superficie





complessiva, tra coperto e scoperto, di 338 mq. per la piena intera proprietà;

c) terreno agricolo sito a Ostra (An) in via Montemarciano della superficie complessiva di 91 are e 50 centiare, circostante i fabbricati sub d) ed e), così censito al foglio 12 del Catasto Terreni del detto Comune:

- particella 26, consistenza 68 are e 38 centiare,
- particella 122, consistenza 19 are e 27 centiare,
- particella 285, consistenza 1 ara e 38 centiare,
- particella 287, consistenza 2 are e 47 centiare,

In questo lotto ritroviamo una ex casa colonica realizzata su due piani con relativa corte, un fabbricato accessorio uso rimessa attrezzi agricoli e relativa corte esclusiva e un terreno agricolo composto da più particelle al quale si accede da strada provinciale Via Montemarciano n. 51, Ostra (AN).





Punto 2a

ELENCAZIONE BENI COSTITUENTI IL LOTTO

L'immobile oggetto di esecuzione si trova in Comune di Ostra, Provincia di Ancona, alla Via Montemarciano al civico 51

Il lotto in esame è costituito da:

- a) fabbricato con annessa corte sito a Ostra (An) in via Montemarciano n° 51, composto da abitazione di tipo economico censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 12, part. 28, sub. 2, cat. A/3, vani 7,5 e da autorimessa censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 12, part. 28, sub. 3, cat. C/6, consistenza 32 mq., il tutto insistente sulla particella 28 della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di 513 mq, per la piena intera proprietà;
- b) magazzino con annessa corte sito a Ostra (An) in via Montemarciano s.n.c. e censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 12, part. 277, cat. C/2, consistenza 42 mq., insistente sulla particella 277 della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di 338 mq, per la piena intera proprietà;
- c) terreno agricolo sito a Ostra (An) in via Montemarciano della superficie complessiva di 91 are e 50 centiare, circostante i fabbricati sub d) ed e), così censito al foglio 12 del Catasto Terreni del detto Comune:
 - particella 26, consistenza 68 are e 38 centiare,
 - particella 122, consistenza 19 are e 27 centiare,
 - particella 285, consistenza 1 ara e 38 centiare,





- particella 287, consistenza 2 are e 47 centiare,



L'intero lotto è costituito da una ca colonica posta a ridosso della strada provinciale Belvedere Ostrenze Brugnetto.

L'abitazione principale è una ex casa colonica che nel corso degli anni a subito degli interventi di ristrutturazione che le hanno modificato anche la sagoma.

L'immobile in questione è stato realizzato su due piano, dove al piano terra troviamo in locale adibito a garage e dei locali ad uso cucina e soggiorno, mentre al piano primo troviamo i locali ad uso camera.

La struttura è stata realizzata in muratura portante con murature molto spesse per quanto riguarda i setti centrali e di medie dimensioni quelli esterni.

Possiede tutti gli infissi in legno si per quanto riguarda le finestre, persiane e porte interne.

Adiacente al fabbricato principale è stata realizzato un portico in ferro con sovrastanti onduline di copertura dalla pioggia.

Si accede dalla strada pubblica da un vialetto pavimentato con porfido delimitato da un cancello in ferro automatico (che in seguito alla mancanza di corrente e di manutenzione è stato dismesso).

Nella parte posteriore del fabbricato si trova un locale accessorio agricolo che veniva utilizzato come pollaio e come rimessa di attrezzi agricoli di modiche dimensioni, con annessa tettoia.

Nella corte troviamo anche un manufatto in muratura utilizzato come barbecue e forno per la cottura di cibi.

Adiacente ai fabbricati troviamo un terreno agricolo che per lo stato in cui si trova risulta essere abbandonato da diverso tempo, infatti le erbe infestanti, come rovi e altre tipologie di sterpaglie, la fanno da padrone non permettendo un passaggio pedonale, pertanto si è provveduto ad eseguire una documentazione fotografica aerea per capire la situazione del terreno.

All'interno troviamo alberi ad alto fusto per parte del terreno, un'altra porzione troviamo degli ulivi e in una restante porzione utilizzato a seminativo si evidenzia sterpaglie di ogni tipo e dimensione.





Punto 2b DESCRIZIONE DEI BENI

Si riportano le planimetrie del bene oggetto di esecuzione immobiliare con la sua suddivisione interna, planimetria riportata non in scala, planimetria e rilievo meglio individuati nell'allegato 5.

Nell'immagine al lato viene individuato il lotto complessivo oggetto di stima, contornata con colore rosso.



Il lotto è costituito da Abitazione ex colonica posta al piano Tera e Primo e relativa corte esclusiva individuato con la particella 28.

Da magazzino con annessa corte individuato con la particella 277.

Da terreno agricolo indentificato con i mappali

285, 287, 26 e 122.

Si evidenzia che nel mappale 285 è stata realizzata la strada di accesso dalla via pubblica, strada con pavimentazione in porfido.

Per meglio comprendere le dimensioni e forma degli immobili andiamo ora ad analizzare ogni singolo locale ed individuare la sua destinazione.

L'intero lotto confina a Nord il mappale 1 del foglio 12, Asud Confina con il mappale 284, 283 e 160 del foglio 12, nella sua parte Nord confina con strada comunale di Via Montemarciano, nella parte Sud confina con la strada provinciale Belvedere Ostrenze Brugnetto.



Abitazione - foglio 12 Mappale 28



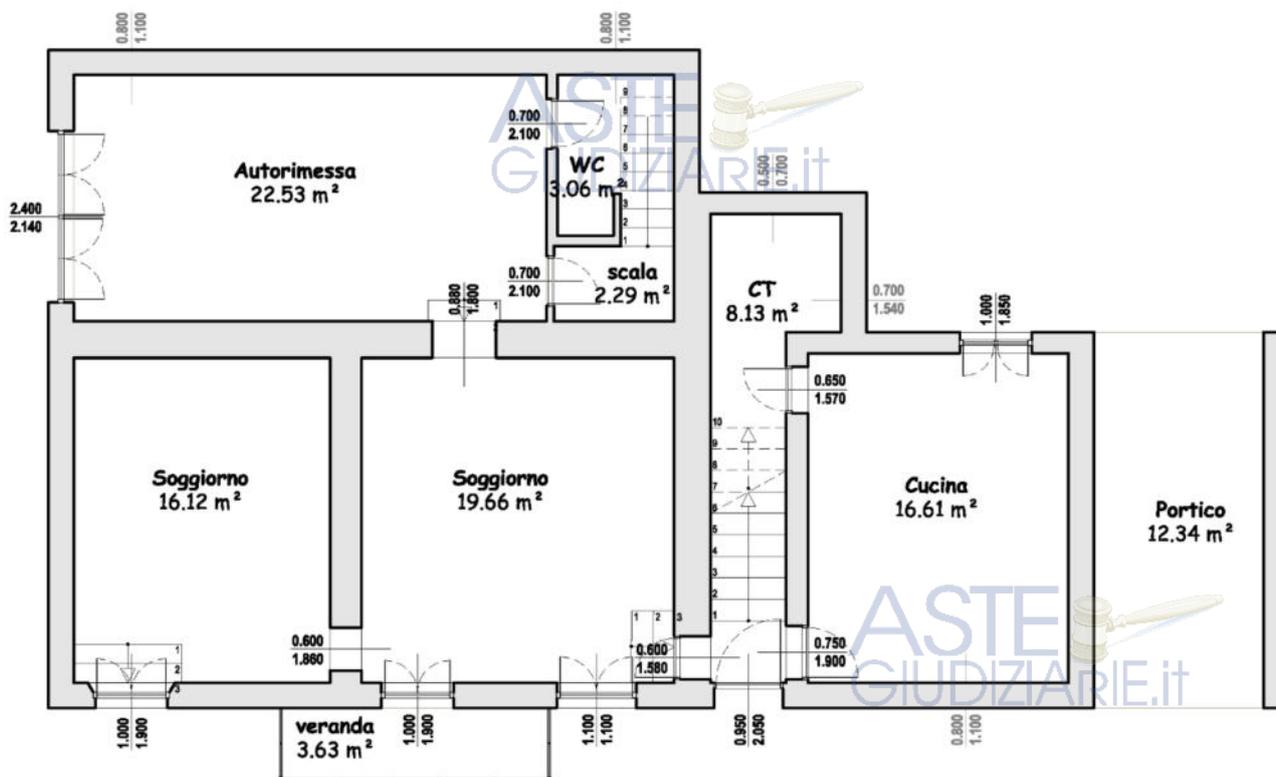
L'abitazione in questione è costituita da 3 subalterni così individuati:

1. Subalterno 1 Bene comune non censibile a tutti i sub (corte);
2. Subalterno 2 appartamento piano terra e primo;
3. Subalterno 3 Autorimessa

Il lotto è costituito da:

- Superficie lotto mq 513,00
- Superficie lotto adibito a parcheggio e aree di manovra mq 379,22
- Superficie fabbricato principale mq 119,87
- Superficie Portico accessorio mq 13,91

Abitazione - Pianta Piano Terra



Il piano Terra è costituito dai seguenti locali d'uso:

- Autorimessa mq 22,53
- Soggiorno 1 mq 16,12





• Soggiorno 2	mq	19,66
• veranda	mq	3,63
• W.C.	mq	3,06
• Scala	mq	2,29
• Cucina	mq	16,61
• Centrale Termica	mq	8,13

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per una superficie totale utile di mq 92.03

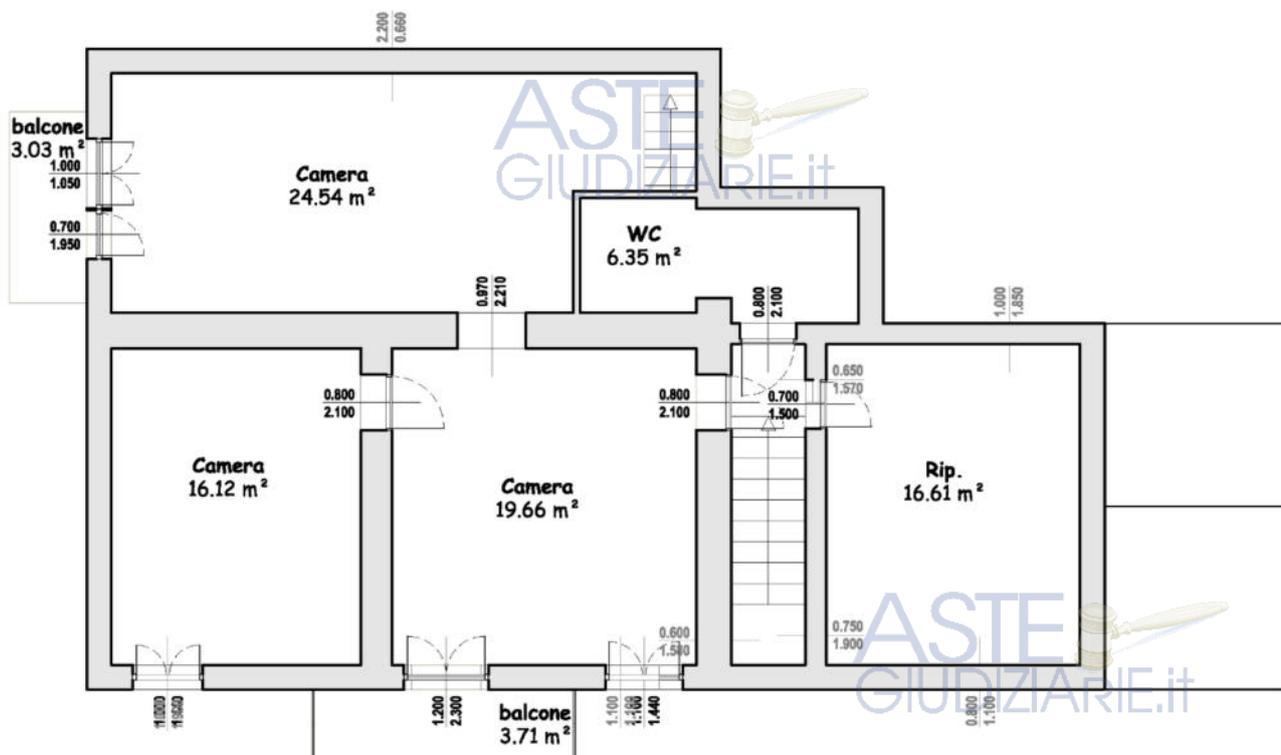
Superficie lorda:

• Fabbricato Principale	mq	119,87
-------------------------	----	--------

l'unità immobiliare possiede una altezza utile media pari ad H m 2,35.

Quindi si ottiene una cubatura lorda di mc 281,70.

Ristorante - Pianta Piano Primo



Il piano Primo è costituito dai seguenti locali d'uso:

• Camera 1	mq	24,54
• Camera 2	mq	16,12





• Camera 3	mq	19,66
• Ripostiglio	mq	16,61
• Vano Scala	mq	4,83
• W.C.	mq	6,35



Per una superficie totale utile di mq 88,11

Balconi:

• Balcone 1	mq	3,03
• Balcone 2	mq	3,71

Superficie lorda:

• Fabbricato Principale	mq	119,87
-------------------------	----	--------

l'unità immobiliare possiede una altezza utile media pari ad H m 2.33.

Quindi si ottiene una cubatura lorda di **mc 279,30**

Magazzino - foglio 12 Mappale 277

Il magazzino in questione è costituita da una particella individuale costituita da corte esclusiva e fabbricato ad uso magazzino

Il lotto è costituito da:

• Superficie lotto	mq	338,00
• Superficie lotto adibito a parcheggio e aree di manovra	mq	274,66
• Superficie fabbricato principale	mq	50,55
• Superficie tettoia	mq	12,79

Magazzino - Pianta Piano Terra

Il piano Terra è costituito dai seguenti locali d'uso:

• Magazzino	mq	20,82
• Pollaio	mq	11,73
• Magazzino	mq	11,38

Per una superficie totale utile di mq 43,93



Tettoia:

- Tettoia mq 12,79



Superficie lorda:

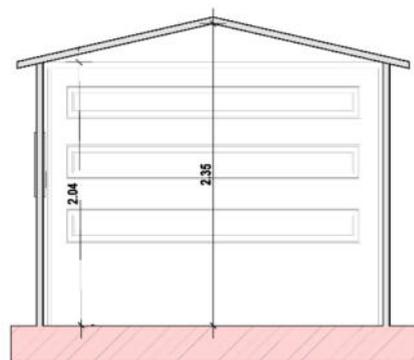
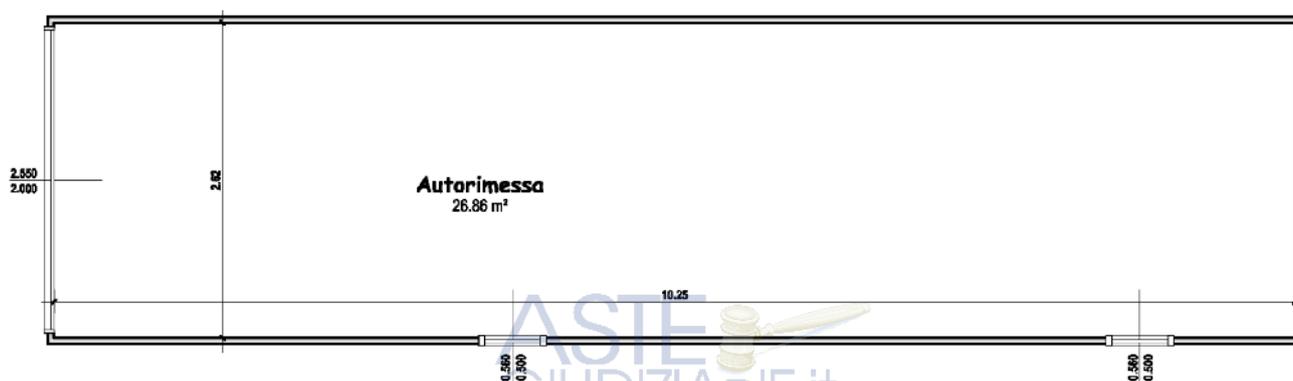
- Fabbricato Principale mq 50,55

l'unità immobiliare possiede una altezza utile media pari ad H m 2,80.

Quindi si ottiene una cubatura lorda di mc 141,54.



Si evidenzia che nel mappale 285 e 287 è stato realizzato un manufatto in ferro da destinare ad autorimessa.



qui a lato si riportano la pianta e la sezione del manufatto per il quale non si provvede allo sviluppo delle misure e al calcolo delle dimensioni in quanto il presente manufatto è stato realizzato abusivamente.

Trattasi di una struttura prefabbricata in acciaio fissata al terreno su di una soletta in conglomerato cementizio. Si evidenzia che l'area in cui è stato realizzato ricade in una fascia protetta dove non è possibile realizzare nuove costruzioni.

Tale problematica sarà meglio discussa e affrontata nel

punto 2g3 seguente.



Gli immobili ricadenti sul mappale 28 e 277 sono stati realizzati in epoca antecedente al 1967, con caratteristiche di economia sia per i materiali che per le finiture.





Il fabbricato ricadente nel mappale 277 nel corso degli anni sembra non aver subito modifiche o altro, mentre per il fabbricato principale sono avvenute diverse manutenzioni straordinari che lo hanno modificato nel corso del tempo.

Gli immobili possiedono una struttura principale realizzata in muratura intonacata a civile di colore bianco e con solai in laterocemento.

Il fabbricato principale possiede in tutti i piani una pavimentazione in cotto, infissi di finestre e porte finestre in legno, sportelloni esterni in legno.

Tutte le pareti del piano terra e primo sono state rivestite con perlinato in legno di colore marrone.

Sia l'impianto elettrico che idrico sono presenti mal stato di abbandono e di mancata manutenzione li rendono inutilizzabile senza un preciso puntuale controllo e verifica del corretto funzionamento





Punto 2c Dotazioni condominiali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si evidenzia che il lotto in esame è costituito da diverse porzioni con caratteristiche diverse tra di esse, infatti abbiamo terreni agricoli e fabbricati urbani.

Nel mappale 28 troviamo una suddivisione in subalterni così individuata

1. Subalterno 1 Bene comune non censibile a tutti i sub (corte);
2. Subalterno 2 appartamento piano terra e primo;
3. Subalterno 3 Autorimessa

Si evidenzia che il sub 1 suora citata è una corte esclusiva che possiede la funzione di corte e di area di manovra esclusiva per i sub 2 e 3.

Si fa presente che il fabbricato ricadente nel mappale 277 può essere raggiunto da via pubblica o passando dal mappale 285, attraversando il mappale 28 o dal terreno agricolo dal mappale 122 e 26.

La problematica di costituire delle servitù di passaggio o altro vengono superate dal fatto che costituendo un unico lotto si avrà, come del resto lo è attualmente, un'unica proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Punto 2d RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Le planimetrie agli atti catastali presente presso l'agenzia delle entrate di Ancona risulta essere stata eseguita dal Geometra **XXXXXXXXXX** iscritto all'albo professionale dei Geometri della Provincia di Ancona al n. **XXXXXXXXXX**, depositata in data 05 dicembre 1986 le quali risultano essere conformi alla situazione di fatto che il sottoscritto ha ritrovato in essere.



Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

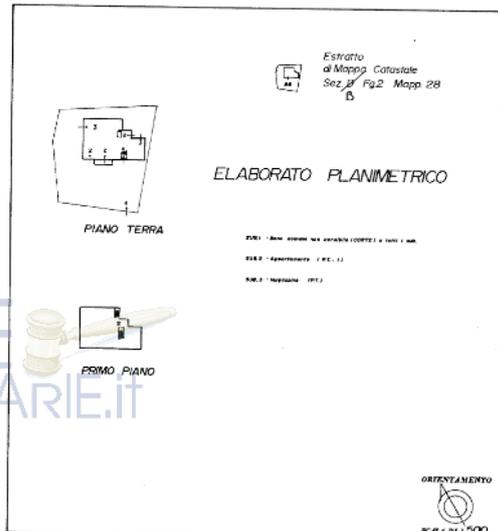
Data: 04/04/2023
Ora: 13:00:12
Numero Pratica: T217994
Pag. 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipi mappale	dat.	
OSTRA		12	28			
SUB	UBICAZIONE VIA/PIAZZA	R. (CV)	PLANI	Scala	INT.	DESCRIZIONE
2	VIA VALLE	68	T - T			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
3	VIA VALLE	68	T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE

Visura telematica

Ministero delle Finanze
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
17 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
Pianimetria dell'immobile situato nel Comune di OSTRA Via VALLE N. 58
Ditta CATANI...DIANA n. g. JESI il 17-04-1927
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ANCONA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
DATA: 4-12-86
FIRMATO: [Signature]
Completato dal GEOMETRA
LUCIANO LENZI
Iscritto all'albo dei GEOMETRI
2006 Provincia di ANCONA
22-03-1996
[Stamp]

Nelle due immagini soprastanti si riporta l'elenco subalterni e l'elaborato planimetrico del mappale 28 di si possono distinguere il sub 1 adibito a corte comune a tutti i sub, il sub 2 con destinazione abitazione e il sub 3 con destinazione autorimessa.

Nelle immagini sottostanti invece si riportano le due planimetrie del subalterno 2 e 3 dove possiamo notare che la divisione interna rappresentata coincide con quella in essere alla data del sopralluogo e conforme con quanto autorizzato presso il Comune di Ostra



Ministero delle Finanze
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
14 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
L. 100
Pianificatore dell'immobile situato nel Comune di OSTRA - Via VALLE 58
Ditta CATANI DIANA - n. a. JESI - il 17-04-1927
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di ANCONA

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 5-12-86	Sez. B' Fg 2 Mapp. 28	Sub. 2
-----------------	-----------------------	--------

Completato dal GEOMETRA LUCIANO LENZI
Servizio all'Atto del GEOMETRI della Provincia di ANCONA
data 03-11-1986
Firma: *Luciano Lenzi*

Ministero delle Finanze
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
15 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
L. 100
Pianificatore dell'immobile situato nel Comune di OSTRA - Via VALLE 58
Ditta CATANI DIANA - n. a. JESI - il 17-04-1927
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di ANCONA

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 5-12-86	Sez. D' Fg 2 Mapp. 3	Sub. 3
-----------------	----------------------	--------

Completato dal GEOMETRA LUCIANO LENZI
Servizio all'Atto del GEOMETRI della Provincia di ANCONA
data 03-11-1986
Firma: *Luciano Lenzi*

Ministero delle Finanze
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
16 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
L. 100
Pianificatore dell'immobile situato nel Comune di OSTRA - Via VALLE 58
Ditta CATANI DIANA - n. a. JESI - il 17-04-1927
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di ANCONA

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 5-12-86	Sez. D Fg 2 Mapp. 277	
-----------------	-----------------------	--

Completato dal GEOMETRA LUCIANO LENZI
Servizio all'Atto del GEOMETRI della Provincia di ANCONA
data 03-11-1986
Firma: *Luciano Lenzi*

Di seguito riporto il fabbricato ricadente nel mappale 277 ad uso magazzino il quale anch'esso corrisponde allo stato dei luoghi.





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Punto 2e

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Il locale oggetto di Esecuzione Immobiliare costituiti da Abitazione individuata in:

- a) fabbricato con annessa corte sito a Ostra (An) in via Montemarciano n° 51, composto da abitazione di tipo economico censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 12, part. 28, sub. 2, cat. A/3, vani 7,5 e da autorimessa censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 12, part. 28, sub. 3, cat. C/6, consistenza 32 mq., il tutto insistente sulla particella 28 della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di 513 mq, per la piena intera proprietà;
- b) magazzino con annessa corte sito a Ostra (An) in via Montemarciano s.n.c. e censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 12, part. 277, cat. C/2, consistenza 42 mq., insistente sulla particella 277 della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di 338 mq, per la piena intera proprietà;
- c) terreno agricolo sito a Ostra (An) in via Montemarciano della superficie complessiva di 91 are e 50 centiare, circostante i fabbricati sub d) ed e), così censito al foglio 12 del Catasto Terreni del detto Comune:
- particella 26, consistenza 68 are e 38 centiare,
 - particella 122, consistenza 19 are e 27 centiare,
 - particella 285, consistenza 1 ara e 38 centiare,
 - particella 287, consistenza 2 are e 47 centiare,

alla data odierna risulta essere intestata alla ditta:





I. xxxxxxxxx SRL Sede in xxxxxxxxx (AN) xxxxxxxxx proprietaria per la quota di
1000/1000

Alla data del sopralluogo avvenuto il 26 maggio 2023, l'immobile risultava vuoto, ad esclusione di alcuni oggetti di arredamento (armadio, lavello e piccoli oggetti), locali inutilizzati per cui la proprietà non aveva neanche le chiavi, motivo per cui si è dovuto procedere alla forzatura della chiave provvedendo alla sua sostituzione.

Si evidenzia che in passato l'immobile era stato oggetto da parte di profughi o senzatetto ad occupazione abusiva per il quale erano state fatte intervenire le forze dell'ordine, lasciando letti provvisori e barbecue provvisori realizzati sul pavimento dell'abitazione

Alla data del sopralluogo non esistevano occupazioni anomale del fabbricato e ne di nessun altro tipo.



Ufficio:
Via Marianna Ferranti n. 15,
60034 Cupramontana (AN)
Tel. 0731/722602
Mobile 348/5733288



Codice fiscale: MRT GLN 80E20 E388L
Partita Iva: 02428210427
e-mail:
geometra@morettinigiuliano.it
e-mail certificata:
geometra@pec.morettinigiuliano.it

Punto 2f SITUAZIONE DI OCCUPAZIONE ANOMALA

Non sussiste nessun caso di occupazione anomala, come sopra riportato, alla data dei sopralluoghi del C.T.U..





Punto 2g

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Alla data del 14 agosto 2023 (vedi allegato 8) si è provveduto alla verifica dei vincoli gravanti sul bene provvedendo alla esecuzione di una ispezione ipotecaria necessaria per l'individuazione di tutte le pendenze attive e passive gravanti sul bene sito in Comune di Ostra (AN), Via Montemarciano n. 51, censito al catasto fabbricati al foglio 12 mappale 28, 277, 285, 287, 26 e 122.

Pendenze gravanti sul mappale 28

Ispezione n. T53723 del 14/08/2023

1. ISCRIZIONE del 26/07/1994 - Registro Particolare 1877 Registro Generale 11682 Pubblico ufficiale BIONDI FEDERICO Repertorio 33985 del 20/07/1994 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1896 del 23/06/1999 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 225 del 21/01/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ISCRIZIONE del 17/05/1999 - Registro Particolare 2024 Registro Generale 8957 Pubblico ufficiale BIONDI FEDERICO Repertorio 48994 del 20/04/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 230 del 21/01/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. ISCRIZIONE del 03/10/2002 - Registro Particolare 4726 Registro Generale 20604 Pubblico ufficiale ANCONA TRIBUTI SPA Repertorio 611/2002 del 03/10/2002 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR. 29.09.73 N. 602
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 4332 del 30/12/2002 (CANCELLAZIONE TOTALE)





4. ISCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 626 Registro Generale 3630 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Repertorio 78/2003 del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 5921 del 15/12/2003
5. ISCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 627 Registro Generale 3631 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Repertorio 79/2003 del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 628 Registro Generale 3632 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Repertorio 80/2003 del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 11/11/2004 - Registro Particolare 15582 Registro Generale 25790 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 26613/5770 del 10/11/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
8. ISCRIZIONE del 11/11/2004 - Registro Particolare 5974 Registro Generale 25793 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 26616/5773 del 10/11/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3253 del 14/08/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI DURATA DI MUTUO)
9. ISCRIZIONE del 18/07/2011 - Registro Particolare 3149 Registro Generale 15003 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33958/9410 del 08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3034 del 2011





10. ISCRIZIONE del 18/07/2011 - Registro Particolare 3150 Registro Generale 15004 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33959/9411 del 08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3035 del 2011

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2121 del 23/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

11. TRASCRIZIONE del 26/01/2023 - Registro Particolare 946 Registro Generale 1401 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ANCONA - UFFICIO N.E.P. Repertorio 39/2023 del 18/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Pendenze gravanti sul mappale 277

Ispezione n. T53856 del 14/08/2023

1. ISCRIZIONE del 26/07/1994 - Registro Particolare 1877 Registro Generale 11682 Pubblico ufficiale BIONDI FEDERICO Repertorio 33985 del 20/07/1994 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1896 del 23/06/1999 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 225 del 21/01/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. ISCRIZIONE del 17/05/1999 - Registro Particolare 2024 Registro Generale 8957 Pubblico ufficiale BIONDI FEDERICO Repertorio 48994 del 20/04/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 230 del 21/01/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ISCRIZIONE del 03/10/2002 - Registro Particolare 4726 Registro Generale 20604 Pubblico ufficiale ANCONA TRIBUTI SPA Repertorio 611/2002 del 03/10/2002 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR. 29.09.73 N. 602

Nota disponibile in formato elettronico





Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4332 del 30/12/2002 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 626 Registro Generale 3630
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Repertorio 78/2003
del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 5921 del 15/12/2003

5. ISCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 627 Registro Generale 3631
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Repertorio 79/2003
del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 628 Registro Generale 3632
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Repertorio 80/2003
del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 11/11/2004 - Registro Particolare 15582 Registro Generale
25790 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 26613/5770 del
10/11/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE del 11/11/2004 - Registro Particolare 5974 Registro Generale
25793 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 26616/5773 del
10/11/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3253 del 14/08/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI DURATA DI
MUTUO)

9. ISCRIZIONE del 18/07/2011 - Registro Particolare 3149 Registro Generale
15003 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33958/9410 del
08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico





Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3034 del 2011

10. ISCRIZIONE del 18/07/2011 - Registro Particolare 3150 Registro Generale 15004 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33959/9411 del 08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3035 del 2011

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2121 del 23/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

11. TRASCRIZIONE del 26/01/2023 - Registro Particolare 946 Registro Generale 1401 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ANCONA - UFFICIO N.E.P. Repertorio 39/2023 del 18/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Pendenze gravanti sul mappale 26

Ispezione n. T53889 del 14/08/2023

1. TRASCRIZIONE del 03/02/1988 - Registro Particolare 1386 Registro Generale 1836 Pubblico ufficiale SGOLACCHIA DALMAZIO Repertorio 90199 del 02/02/1988 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 16/02/1993 - Registro Particolare 1865 Registro Generale 2577 Pubblico ufficiale MENALE ROSA Repertorio 112562 del 29/01/1993 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato immagine

3. ISCRIZIONE del 26/07/1994 - Registro Particolare 1877 Registro Generale 11682 Pubblico ufficiale BIONDI FEDERICO Repertorio 33985 del 20/07/1994 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1896 del 23/06/1999 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 225 del 21/01/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)





4. ISCRIZIONE del 17/05/1999 - Registro Particolare 2024 Registro Generale 8957 Pubblico ufficiale BIONDI FEDERICO Repertorio 48994 del 20/04/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 230 del 21/01/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5. ISCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 626 Registro Generale 3630 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Repertorio 78/2003 del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 5921 del 15/12/2003
6. ISCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 627 Registro Generale 3631 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Repertorio 79/2003 del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
7. ISCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 628 Registro Generale 3632 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Repertorio 80/2003 del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE del 11/11/2004 - Registro Particolare 15582 Registro Generale 25790 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 26613/5770 del 10/11/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
9. ISCRIZIONE del 11/11/2004 - Registro Particolare 5974 Registro Generale 25793 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 26616/5773 del 10/11/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3253 del 14/08/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI DURATA DI MUTUO)
10. ISCRIZIONE del 18/07/2011 - Registro Particolare 3149 Registro Generale 15003 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33958/9410 del





08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3034 del 2011

11. ISCRIZIONE del 18/07/2011 - Registro Particolare 3150 Registro Generale
15004 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33959/9411 del
08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3035 del 2011

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2121 del 23/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

12. TRASCRIZIONE del 26/01/2023 - Registro Particolare 946 Registro Generale
1401 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ANCONA - UFFICIO N.E.P.
Repertorio 39/2023 del 18/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Pendenze gravanti sul mappale 122

Ispezione n. T53948 del 14/08/2023

1. TRASCRIZIONE del 03/02/1988 - Registro Particolare 1386 Registro Generale
1836 Pubblico ufficiale SGOLACCHIA DALMAZIO Repertorio 90199 del
02/02/1988 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 16/02/1993 - Registro Particolare 1865 Registro Generale
2577 Pubblico ufficiale MENALE ROSA Repertorio 112562 del 29/01/1993 ATTO
TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato immagine

3. ISCRIZIONE del 26/07/1994 - Registro Particolare 1877 Registro Generale
11682 Pubblico ufficiale BIONDI FEDERICO Repertorio 33985 del 20/07/1994
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1896 del 23/06/1999 (RESTRIZIONE DI BENI)





2. Annotazione n. 225 del 21/01/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 17/05/1999 - Registro Particolare 2024 Registro Generale 8957 Pubblico ufficiale BIONDI FEDERICO Repertorio 48994 del 20/04/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 230 del 21/01/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 626 Registro Generale 3630 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Repertorio 78/2003 del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 5921 del 15/12/2003

6. ISCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 627 Registro Generale 3631 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Repertorio 79/2003 del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 628 Registro Generale 3632 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Repertorio 80/2003 del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 11/11/2004 - Registro Particolare 15582 Registro Generale 25790 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 26613/5770 del 10/11/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico

9. ISCRIZIONE del 11/11/2004 - Registro Particolare 5974 Registro Generale 25793 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 26616/5773 del 10/11/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3253 del 14/08/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI DURATA DI MUTUO)





10. ISCRIZIONE del 18/07/2011 - Registro Particolare 3149 Registro Generale 15003 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33958/9410 del 08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3034 del 2011

11. ISCRIZIONE del 18/07/2011 - Registro Particolare 3150 Registro Generale 15004 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33959/9411 del 08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3035 del 2011
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2121 del 23/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

12. TRASCRIZIONE del 26/01/2023 - Registro Particolare 946 Registro Generale 1401 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ANCONA - UFFICIO N.E.P. Repertorio 39/2023 del 18/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Pendenze gravanti sul mappale 285

Ispezione n. T53982 del 14/08/2023

1. TRASCRIZIONE del 29/02/1996 - Registro Particolare 2626 Registro Generale 3754 Pubblico ufficiale GIUSEPPE GUARRACINO Repertorio 8310 del 19/02/1996 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 992 del 23/01/2002 Immobili attuali
2. Rettifica a TRASCRIZIONE del 23/01/2002 - Registro Particolare 992 Registro Generale 1361 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 8310 del 19/02/1996 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 2626 del 1996 Immobili attuali





3. ISCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 626 Registro Generale 3630 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Repertorio 78/2003 del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 5921 del 15/12/2003
4. ISCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 627 Registro Generale 3631 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Repertorio 79/2003 del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 628 Registro Generale 3632 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Repertorio 80/2003 del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 11/11/2004 - Registro Particolare 15582 Registro Generale 25790 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 26613/5770 del 10/11/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
7. ISCRIZIONE del 11/11/2004 - Registro Particolare 5974 Registro Generale 25793 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 26616/5773 del 10/11/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3253 del 14/08/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI DURATA DI MUTUO)
8. ISCRIZIONE del 18/07/2011 - Registro Particolare 3149 Registro Generale 15003 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33958/9410 del 08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3034 del 2011





9. ISCRIZIONE del 18/07/2011 - Registro Particolare 3150 Registro Generale 15004 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33959/9411 del 08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3035 del 2011

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2121 del 23/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

10. TRASCRIZIONE del 26/01/2023 - Registro Particolare 946 Registro Generale 1401 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ANCONA - UFFICIO N.E.P. Repertorio 39/2023 del 18/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Pendenze gravanti sul mappale 287

Ispezione n. T53996 del 14/08/2023

1. TRASCRIZIONE del 29/02/1996 - Registro Particolare 2626 Registro Generale 3754 Pubblico ufficiale GIUSEPPE GUARRACINO Repertorio 8310 del 19/02/1996 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 992 del 23/01/2002 Immobili attuali

2. Rettifica a TRASCRIZIONE del 23/01/2002 - Registro Particolare 992 Registro Generale 1361 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 8310 del 19/02/1996 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 2626 del 1996 Immobili attuali

3. ISCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 626 Registro Generale 3630 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Repertorio 78/2003 del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 5921 del 15/12/2003





4. ISCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 627 Registro Generale 3631 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Repertorio 79/2003 del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 628 Registro Generale 3632 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Repertorio 80/2003 del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 11/11/2004 - Registro Particolare 15582 Registro Generale 25790 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 26613/5770 del 10/11/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
7. ISCRIZIONE del 11/11/2004 - Registro Particolare 5974 Registro Generale 25793 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 26616/5773 del 10/11/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3253 del 14/08/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI DURATA DI MUTUO)
8. ISCRIZIONE del 18/07/2011 - Registro Particolare 3149 Registro Generale 15003 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33958/9410 del 08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3034 del 2011
9. ISCRIZIONE del 18/07/2011 - Registro Particolare 3150 Registro Generale 15004 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33959/9411 del 08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3035 del 2011 Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2121 del 23/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)





10. TRASCRIZIONE del 26/01/2023 - Registro Particolare 946 Registro Generale 1401 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ANCONA - UFFICIO N.E.P. Repertorio 39/2023 del 18/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Tutti i suddetti vincoli andranno a cessare al momento della soddisfazione del credito maturato dai vari enti che hanno provveduto alla apposizione delle ipoteche ha garanzia.

Per la cancellazione delle suddette Trascrizioni e Ipoteche i costi da sostenere sono i seguenti:

- Per la cancellazione di Ipoteche volontarie
n. 7 ipoteca volontaria x Euro 35,00 = totale importo Cancellazione Euro 245,00
- Per la cancellazione di Trascrizioni
n. 7 ipoteca volontaria x Euro 294,00 = totale importo Cancellazione Euro 2.058,00

Per la totale cancellazione delle Ipoteche volontarie e Trascrizioni si dovrà sostenere un costo totale pari ad Euro 2.303,00 che si andranno a sottrarre sul valore totale dell'immobile.





Punto 2g1

VINCOLI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risulta nessuna domanda giudiziale ed altre trascrizioni oltre a quelle riportate al punto precedente.

Non risultano diritti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

In virtù delle verifiche eseguite dal sottoscritto C.T.U. si può evidenziare che non ci sono altri pesi o limitazioni d'uso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Punto 2g2
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO
CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA
VENDITA

Pendenze gravanti sul mappale 28

Ispezione n. T53723 del 14/08/2023

1. ISCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 626 Registro Generale 3630 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Repertorio 78/2003 del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 5921 del 15/12/2003
2. ISCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 627 Registro Generale 3631 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Repertorio 79/2003 del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 628 Registro Generale 3632 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Repertorio 80/2003 del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 11/11/2004 - Registro Particolare 5974 Registro Generale 25793 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 26616/5773 del 10/11/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3253 del 14/08/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI DURATA DI MUTUO)
5. ISCRIZIONE del 18/07/2011 - Registro Particolare 3149 Registro Generale 15003 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33958/9410 del





08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3034 del 2011

6. ISCRIZIONE del 18/07/2011 - Registro Particolare 3150 Registro Generale
15004 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33959/9411 del
08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3035 del 2011

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2121 del 23/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. TRASCRIZIONE del 26/01/2023 - Registro Particolare 946 Registro Generale
1401 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ANCONA - UFFICIO N.E.P.
Repertorio 39/2023 del 18/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Pendenze gravanti sul mappale 277

Ispezione n. T53856 del 14/08/2023

1. ISCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 626 Registro Generale 3630
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Repertorio 78/2003
del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 5921 del 15/12/2003

2. ISCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 627 Registro Generale 3631
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Repertorio 79/2003
del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 628 Registro Generale 3632
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Repertorio 80/2003
del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO





Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 11/11/2004 - Registro Particolare 5974 Registro Generale 25793 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 26616/5773 del 10/11/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3253 del 14/08/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI DURATA DI MUTUO)

5. ISCRIZIONE del 18/07/2011 - Registro Particolare 3149 Registro Generale 15003 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33958/9410 del 08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3034 del 2011

6. ISCRIZIONE del 18/07/2011 - Registro Particolare 3150 Registro Generale 15004 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33959/9411 del 08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3035 del 2011

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2121 del 23/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. TRASCRIZIONE del 26/01/2023 - Registro Particolare 946 Registro Generale 1401 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ANCONA - UFFICIO N.E.P. Repertorio 39/2023 del 18/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Pendenze gravanti sul mappale 26

Ispezione n. T53889 del 14/08/2023





1. ISCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 626 Registro Generale 3630 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Repertorio 78/2003 del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 5921 del 15/12/2003
2. ISCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 627 Registro Generale 3631 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Repertorio 79/2003 del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 628 Registro Generale 3632 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Repertorio 80/2003 del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 11/11/2004 - Registro Particolare 5974 Registro Generale 25793 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 26616/5773 del 10/11/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3253 del 14/08/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI DURATA DI MUTUO)
5. ISCRIZIONE del 18/07/2011 - Registro Particolare 3149 Registro Generale 15003 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33958/9410 del 08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3034 del 2011
6. ISCRIZIONE del 18/07/2011 - Registro Particolare 3150 Registro Generale 15004 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33959/9411 del 08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3035 del 2011
Documenti successivi correlati:





1. Annotazione n. 2121 del 23/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. TRASCRIZIONE del 26/01/2023 - Registro Particolare 946 Registro Generale 1401 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ANCONA - UFFICIO N.E.P. Repertorio 39/2023 del 18/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Pendenze gravanti sul mappale 122

Ispezione n. T53948 del 14/08/2023

1. ISCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 626 Registro Generale 3630 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Repertorio 78/2003 del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 5921 del 15/12/2003
2. ISCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 627 Registro Generale 3631 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Repertorio 79/2003 del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 628 Registro Generale 3632 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Repertorio 80/2003 del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 11/11/2004 - Registro Particolare 5974 Registro Generale 25793 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 26616/5773 del 10/11/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3253 del 14/08/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI DURATA DI MUTUO)
5. ISCRIZIONE del 18/07/2011 - Registro Particolare 3149 Registro Generale 15003 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33958/9410 del





08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3034 del 2011

6. ISCRIZIONE del 18/07/2011 - Registro Particolare 3150 Registro Generale
15004 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33959/9411 del
08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3035 del 2011

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2121 del 23/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. TRASCRIZIONE del 26/01/2023 - Registro Particolare 946 Registro Generale
1401 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ANCONA - UFFICIO N.E.P.
Repertorio 39/2023 del 18/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Pendenze gravanti sul mappale 285

Ispezione n. T53982 del 14/08/2023

1. ISCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 626 Registro Generale 3630
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Repertorio 78/2003
del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 5921 del 15/12/2003

2. ISCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 627 Registro Generale 3631
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Repertorio 79/2003
del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 628 Registro Generale 3632
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Repertorio 80/2003
del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico





4. ISCRIZIONE del 11/11/2004 - Registro Particolare 5974 Registro Generale 25793 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 26616/5773 del 10/11/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3253 del 14/08/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI DURATA DI MUTUO)
5. ISCRIZIONE del 18/07/2011 - Registro Particolare 3149 Registro Generale 15003 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33958/9410 del 08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3034 del 2011
6. ISCRIZIONE del 18/07/2011 - Registro Particolare 3150 Registro Generale 15004 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33959/9411 del 08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3035 del 2011
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2121 del 23/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. TRASCRIZIONE del 26/01/2023 - Registro Particolare 946 Registro Generale 1401 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ANCONA - UFFICIO N.E.P. Repertorio 39/2023 del 18/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Pendenze gravanti sul mappale 287

Ispezione n. T53996 del 14/08/2023

1. ISCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 626 Registro Generale 3630 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Repertorio 78/2003 del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico





Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 5921 del 15/12/2003
2. ISCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 627 Registro Generale 3631 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Repertorio 79/2003 del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 628 Registro Generale 3632 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Repertorio 80/2003 del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 11/11/2004 - Registro Particolare 5974 Registro Generale 25793 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 26616/5773 del 10/11/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3253 del 14/08/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI DURATA DI MUTUO)
5. ISCRIZIONE del 18/07/2011 - Registro Particolare 3149 Registro Generale 15003 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33958/9410 del 08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3034 del 2011
6. ISCRIZIONE del 18/07/2011 - Registro Particolare 3150 Registro Generale 15004 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33959/9411 del 08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3035 del 2011
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2121 del 23/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. TRASCRIZIONE del 26/01/2023 - Registro Particolare 946 Registro Generale 1401 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ANCONA - UFFICIO N.E.P.





Repertorio 39/2023 del 18/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Tutti i suddetti vincoli andranno a cessare al momento della soddisfazione del credito maturato dai vari enti che hanno provveduto alla apposizione delle ipoteche ha garanzia.

Per la cancellazione delle suddette Trascrizioni e Ipoteche i costi da sostenere sono i seguenti:

- Per la cancellazione di Ipoteche volontarie
n. 7 ipoteca volontaria x Euro 35,00 = totale importo Cancellazione Euro 245,00
- Per la cancellazione di Trascrizioni
n. 7 ipoteca volontaria x Euro 294,00 = totale importo Cancellazione Euro 2.058,00

Per la totale cancellazione delle Ipoteche volontarie e Trascrizioni si dovrà sostenere un costo totale pari ad Euro 2.303,00 che si andranno a sottrarre sul valore totale dell'immobile.





ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Punto 2g3 DIFFORMITA' URBANISTICO E CATASTALI

Dalle verifiche eseguite presso i Comune di Barbara (AN) e l'Agenzia delle Entrate, reparto archivio catastale, si è provveduto alla raccolta delle informazioni necessarie per stabilire se vi fossero delle difformità in ambo i settori.

In primis si è provveduto alla verifica delle autorizzazioni urbanistiche provvedendo alla presa visione e estrapolazione di una copia delle pratiche edilizie ottenendo:

1. Fabbricato costruito prima del 1967;
2. Concessione edilizia n. 98/77 del 28 settembre 1977, per lavori di "ripristino di un edificio rurale".
3. Concessione edilizia n. 22/78 del 06/06/1978 in variante alla concessione edilizia 98/77 del 28/09/1977 per lavori di " demolizione e ricostruzione a terrazza di una copertura di un acapanna (progetto di Variante);
4. Autorizzazione di Abitabilità o agibilità rilasciata dal Comune di Ostra in data 14/11/1978;
5. Concessione edilizia in sanatoria n. 1392/1997 del 20 maggio 1997 per la realizzazione di opere abusive in difformità della concessione edilizia;
6. Concessioni edilizia in sanatoria n. 1391/1997 del 20 maggio 1997 opere edilizie realizzate in assenza della concessione edilizia;
7. Concessione edilizia in sanatoria n. 1390/1997 del 20 maggio 1997 per la realizzazione di opere abusive della concessione edilizia;
8. Concessione edilizia in sanatoria n. 510/1997 del 20 maggio 1997 per la realizzazione di opere abusive in difformità della concessione edilizia;

In secundis si è provveduto alla ricerca della planimetria agli atti presso l'agenzia delle entrate di Ancona, la quale risulta essere stata redatta dal Geometra Luciano Lenci iscritto all'albo professionale dei Geometri della Provincia di Ancona al n. 1176 depositata in data 05/12/1986 (vedi allegato 2).

In primo luogo si mettono a confronto le planimetrie catastali con le planimetrie del progetto autorizzato e variato in seguito alle suddette autorizzazioni.

Dalle verifiche fatte mettendo a confronto lo stato di fatto, quanto autorizzato dal comune id Osta e quanti riportato dalle planimetrie catastali emerge quanto segue:

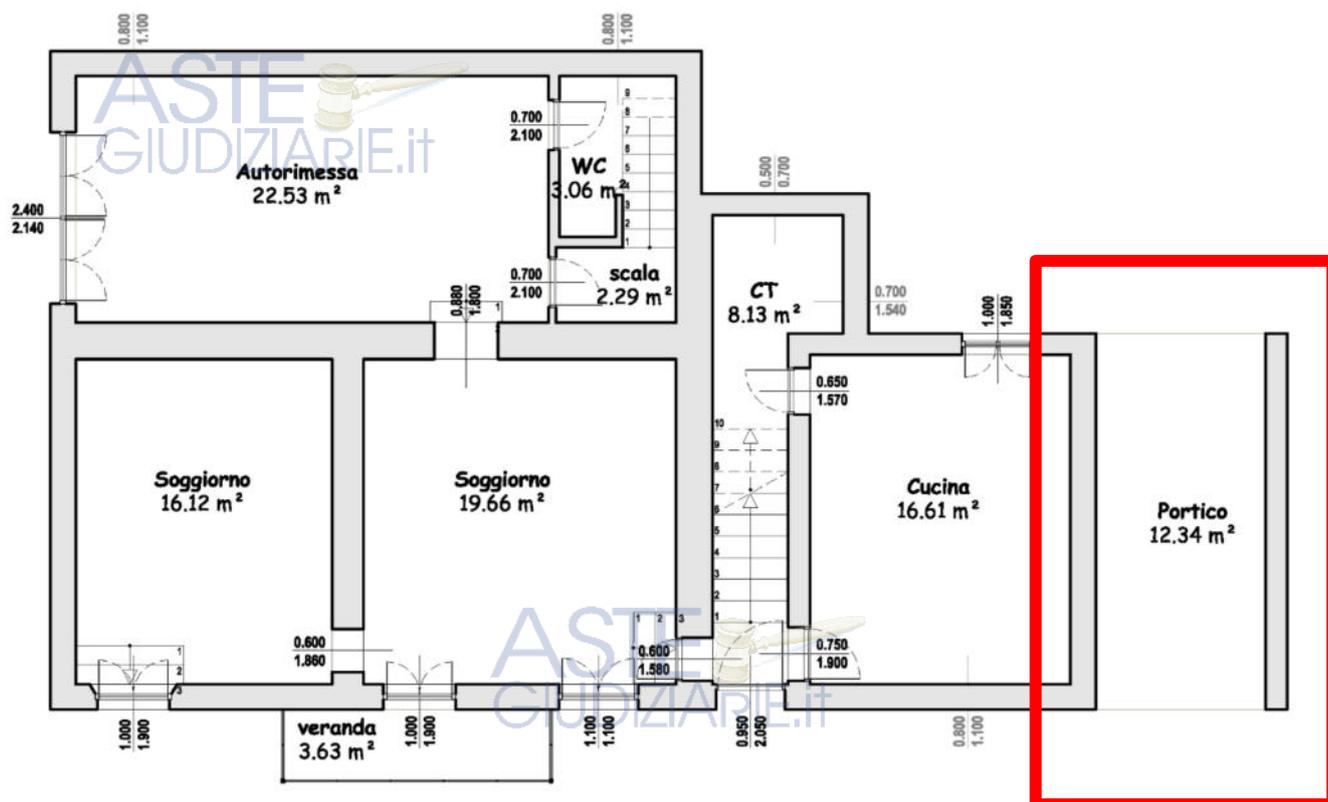
ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Mappale 28

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nel presente mappale si evince una difformità dovuta alla costruzione di un portico al piano terra in direzione della strada provinciale.



La porzione di immobile, evidenziata con contorno rosso nella planimetria soprastante, non è stata realizzata con regolare permesso di costruire o qualsiasi altra autorizzazione.

Tale supposizione si evidenzia che nel progetto di sanatoria non è mai stata rappresentata questa situazione come del resto non è mai stata rappresentata nelle planimetrie catastali.

Da una verifica di sanabilità della presente porzione di fabbricato si è provveduto alla valutazione del piano regolatore vigente, per verificare la doppia conformità, allo stato attuale e alla data di realizzazione dell'abuso che risulta allo scrivente ignota.

Verificando il piano regolatore vigente, che si riporta uno stralcio qui sotto si può si possono dedurre le seguenti valutazioni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Posizione del fabbricato oggetto

Legenda (rif. artt. NTA PRG):

-  Zonizzazione
-  Confine comunale
-  Paesaggio agrario storico (art. 62)
-  Ambito di tutela per aree di rilevante valore visuale e prospettico (art. 63)
-  Area di valore paesaggistico ambientale (art. 62 Bis)
-  Ambito di tutela delle risorse idriche (art. 69)
-  Ambito di tutela dei corsi d'acqua (art. 67)
-  Salvaguardia idrogeologica di tipo intensivo (art. 68)
-  Salvaguardia idrogeologica di tipo estensivo (art. 68)
-  Pozzi pubblici (art. 69)
- Edifici e manufatti storici extraurbani (artt. 45 e 74)**
 -  Chiesa
 -  Edicola sacra
 -  Edificio rurale di classe A
 -  Edificio rurale di classe B
 -  Fonte rurale

ASTE GIUDIZIARIE.IT
La cartografia aerofotogrammetrica numerica in scala 1:10.000 è di proprietà della Regione Marche

1:10000



Come possiamo vedere dallo stralcio del piano regolatore che nell'area oggetto del fabbricato in questione è riportato un tratteggio di colore rosso che indica, come riportato nella legena, "Ambito di tutela per aree di rilevante valore visuale e prospettici (art. 63)".

Andando alla lettura dell'art. 63 delle Norme tecniche di attuazione del piano regolatore vigenti si legge quanto di seguito riportato testualmente.





Art. 63 - Ambito di tutela per aree di rilevante valore visuale e prospettico

1 - In tale area, cartograficamente rappresentata nella tavola 5A, sono vietati gli interventi di cui al comma successivo e **qualsiasi nuova costruzione**; sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli immobili esistenti, nonché interventi di ristrutturazione degli immobili esistenti in cui si mantengano invariate o vengano ridotte la cubatura e l'area di sedime.

Nel caso sia tecnicamente impossibile o eccessivamente onerosa la salvezza, anche parziale, delle vecchie strutture, è consentita la demolizione parziale o totale degli edifici, ricostruendoli tuttavia sulle rovine di quelli preesistenti, mantenendone gli elementi tipologici, formali e strutturali.

2 - In tali aree sono inoltre vietati:

- qualsiasi attività estrattiva;
- l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale;
- il transito di mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica;
- la realizzazione di discariche e di depositi di materiali non agricoli;
- la realizzazione di antenne o tralicci per la radiocomunicazione;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà in cemento (salvo quelle mascherate da siepi o rampicanti, nonché di colore da concordare con il competente ufficio comunale), senza considerare le recinzioni temporanee a protezione delle nuove piantagioni e quelle strettamente attinenti agli insediamenti edilizi agricoli o urbani
- la realizzazione di impianti fotovoltaici a terra e di impianti eolici di cui al precedente art. 44.

3 - Sono incentivate le opere finalizzate al miglioramento delle aperture visuali; l'incremento o la sostituzione di alberi ad alto fusto e di siepi continue dovranno essere sottoposti a parere della commissione comunale all'uopo preposta.

Come evidenziato non è ammessa nessun tipo di nuova costruzione o ampliamento di fabbricato esistente, per tale motivazione la porzione di Portico dovrà essere demolita, demolizione che non comporta nessun tipo di problematica alla stabilità del





fabbricato principale su cui è appoggiata e del relativo muro di contenimento posto a monte.

Mappale 277

Nel presente mappale non si evince nessuna difformità in quanto con i condono del 1997 si provvede alla sistemazione della sistemazione come così è attualmente.

Mappale 26

Terreno agricolo dove non sussiste nessuna costruzione anomala o altro tipo di anomalia.

Mappale 122

Terreno agricolo dove non sussiste nessuna costruzione anomala o altro tipo di anomalia.

Mappale 285

Terreno agricolo dove non sussiste nessuna costruzione anomala o altro tipo di anomalia.

Mappale 287



Figura 1 Mappale 287 foglio 12 - Accessorio Esistente

Nel mappale 287 è stato realizzato un manufatto in ferro da adibire come autorimessa.

Nello stralcio di estratto di mappa del Comune di Ostra foglio 12 mappale 287, possiamo individuare con colore rosso la posizione del manufatto in questione.

L'immobile è stato realizzato con una struttura prefabbricata con tubolari in acciaio e con pannelli perimetrali e di copertura in lamiera grecata.

Il fabbricato individuato nella foto sottostante e meglio individuato nella documentazione





fotografica allegata risulta essere fissato al suolo al disopra di una soletta in conglomerato cementizio di spessore non noto.

Alla documentazione visionata in comune ed estrapolata non troviamo nulla che attesti la correttezza della esecuzione del fabbricato, pertanto da considerarsi abusivo.

Per la stessa motivazione del porticato e per gli stessi articoli delle norme attuative del piano regolatore di Ostra la struttura in questione dovrà essere rimossa, in quanto sorge su di una fascia di rispetto.

Prestazioni professionali svolte

Per provvedere alla eliminazione dei manufatti abusivi si provvede alla quantificazione sulla base delle esperienze avute in campo e prevedendo una squadra di n. 2 operai specializzati con idonei attrezzi e un furgone per trasportare a discarica tutto il materiale di risulta comprensivo di certificazioni e idonee analisi del materiale di risulta

Per la totale operazione si dovrà sostenere un costo totale pari ad Euro 4.000,00 circa che si andranno a sottrarre sul valore totale dell'immobile.





Punto 2h ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il lotto è costituito da Abitazione ex colonica posta al piano Tera e Primo e relativa corte esclusiva individuato con la particella 28.

Da magazzino con annessa corte individuato con la particella 277.

Da terreno agricolo indentificato con i mappali 285, 287, 26 e 122.

Si evidenzia che nel mappale 285 è stata realizzata la strada di accesso dalla via pubblica, strada con pavimentazione in porfido.

Non esistono tabelle millesimali ne spese accessorie da sostenere al momento attuale in quanto essedo il tutto di un'unica proprietà non esiste nessun tipo di condominio o altro

Non risultano ulteriori cause oltre a quella di Esecuzione Immobiliare in corso per cui viene redatta la presente perizia.

Sottostante la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicati gli estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), (vedi allegato 4).

Mappale 28 Subalterno 2 e 3 Abitazione

Proprietario dal 10/11/2004 ad oggi

- [xxxxxxxxx SRL Sede in xxxxxxxxxxxx \(AN\) xxxxxxxxxxxx](#), Proprietà 1/1

Atto del 10/11/2004 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Sede OSTRA (AN) Repertorio n. 26613 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15582.1/2004 Reparto PI di ANCONA in atti dal 15/11/2004

Proprietario dal 01/02/1988 al 10/11/2004

- [xxxxxxxxx](#) nato a [xxxxxxxxx](#) (AN) il [xxxxxxxxx](#) [xxxxxxxxx](#)* (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 10/11/2004



VARIAZIONE del 01/02/1988 in atti dal 19/05/1994 VAR.IDENT.CAT. A SEGUITO RIC.41/87 (DA D/2 N.58 A B/2 N.28-D/2 N.277 A B/2 N.277) E VAR. RIF. MAPPA (n. 25.1/1988)





Mappale 277 Magazzino

Proprietario dal 10/11/2004 ad oggi

- [xxxxxxxxx SRL Sede in xxxxxxxxxxxx \(AN\) xxxxxxxxxxxx](#), Proprietà 1/1

Atto del 10/11/2004 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Sede OSTRA (AN) Repertorio n. 26613 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15582.1/2004 Reparto PI di ANCONA in atti dal 15/11/2004

Proprietario dal 01/02/1988 al 10/11/2004

- [xxxxxxxxx](#) nato a [xxxxxxxxx](#) (AN) il [xxxxxxxxx](#) [xxxxxxxxx](#)* (1) Proprietà' 1000/1000 fino al 10/11/2004



VARIAZIONE del 01/02/1988 in atti dal 19/05/1994 VAR.IDENT.CAT. A SEGUITO RIC.41/87 (DA D/2 N.58 A B/2 N.28-D/2 N.277 A B/2 N.277) E VAR. RIF. MAPPA (n. 25.1/1988)

Mappale 285 e 287 terreno Agricolo

Proprietario dal 10/11/2004 ad oggi

- [xxxxxxxxx SRL Sede in xxxxxxxxxxxx \(AN\) xxxxxxxxxxxx](#), Proprietà 1/1

Atto del 10/11/2004 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Sede OSTRA (AN) Repertorio n. 26613 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15582.1/2004 Reparto PI di ANCONA in atti dal 15/11/2004

Proprietario dal 19/02/1996 al 10/11/2004

- [xxxxxxxxx](#) nato a [xxxxxxxxx](#) (AN) il [xxxxxxxxx](#) [xxxxxxxxx](#)* (1) Proprietà' 1000/1000 fino al 10/11/2004

Atto del 19/02/1996 Pubblico ufficiale NOT. GUARRACINO Sede OSTRA (AN) Repertorio n. 8310 - Voltura n. 927.1/1996 in atti dal 19/12/1996

Proprietario dal 04/01/1996 al 19/02/1996





- xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxx (AN) il xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx* (99) Da verificare fino al 19/02/1996

FRAZIONAMENTO del 04/01/1996 in atti dal 04/01/1996 (n. 44.1/1996)

Mappale 26 e 122 terreno Agricolo

Proprietario dal 10/11/2004 ad oggi

- xxxxxxxxxx SRL Sede in xxxxxxxxxx (AN) xxxxxxxxxx, Proprietà 1/1

Atto del 10/11/2004 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Sede OSTRA (AN) Repertorio n. 26613 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15582.1/2004 Reparto PI di ANCONA in atti dal 15/11/2004

Proprietario dal 29/01/1993 al 10/11/2004

- xxxxxxxxxx nato a OSTRA (AN) il xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx* (1) Proprietà 1000/1000 fino al 10/11/2004

Atto del 29/01/1993 Pubblico ufficiale MENALE ROSA Sede RIMINI (RN) Repertorio n. 112562 - Trascrizione n. 1865.1/1993 in atti dal 31/05/1996

Proprietario dal 02/02/1988 al 29/01/1993

- xxxxxxxxxx nata in xxxxxxxxxx (EE) il xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx Da verificare coniuge in regime di comunione legale fino al 29/01/1993
- xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxx (AN) il xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx* (99) Da verificare coniuge in regime di comunione legale fino al 29/01/1993

Atto del 02/02/1988 Pubblico ufficiale SGOLACCHIA Sede SENIGALLIA (AN) Repertorio n. 90199 - UR Sede SENIGALLIA (AN) Registrazione Volume 1 n. 184 registrato in data 17/02/1988 - Voltura n. 91088 in atti dal 23/09/1989





Punto 2i

ELENCAZIONE PRATICHE EDILIZIE E ESISTENZA OPERE ABUSIVE

Il Dalle verifiche eseguite presso i Comune di Ostra (AN) e l'Agenzia delle Entrate, reparto archivio catastale, si è provveduto alla raccolta delle informazioni necessarie per stabilire se vi fossero delle difformità in ambo i settori.

In primis si è provveduto alla verifica delle autorizzazioni urbanistiche provvedendo alla presa visione e estrapolazione di una copia delle pratiche edilizie ottenendo:

1. Fabbricato costruito prima del 1967;
2. Concessione edilizia n. 98/77 del 28 settembre 1977, per lavori di "ripristino di un edificio rurale".
3. Concessione edilizia n. 22/78 del 06/06/1978 in variante alla concessione edilizia 98/77 del 28/09/1977 per lavori di "demolizione e ricostruzione a terrazza di una copertura di un acapanna (progetto di Variante);
4. Autorizzazione di Abitabilità o agibilità rilasciata dal Comune di Ostra in data 14/11/1978;
5. Concessione edilizia in sanatoria n. 1392/1997 del 20 maggio 1997 per la realizzazione di opere abusive in difformità della concessione edilizia;
6. Concessioni edilizia in santoria n. 1391/1997 del 20 maggio 1997 opere edilizie realizzate in assenza della concessione edilizia;
7. Concessione edilizia in sanatoria n. 1390/1997 del 20 maggio 1997 per la realizzazione di opere abusive della concessione edilizia;
8. Concessione edilizia in sanatoria n. 510/1997 del 20 maggio 1997 per la realizzazione di opere abusive in difformità della concessione edilizia;



Ufficio:
Via Marianna Ferranti n. 15,
60034 Cupramontana (AN)
Tel. 0731/722602
Mobile 348/5733288



Codice fiscale: MRT GLN 80E20 E388L
Partita Iva: 02428210427
e-mail:
geometra@morettinigiuliano.it
e-mail certificata:
geometra@pec.morettinigiuliano.it

Per quanto concerne le opere abusive si fa riferimento al punto 2g3 dove sono indicate le opere abusive sia catastali che urbanistiche.

Viste la non presenza di irregolarità costruttive non si evidenziano costi aggiuntivi per eventuali sanatorie o quant'altro necessario per la conformità sia edilizia che catastale.



Ufficio:
Via Marianna Ferranti n. 15,
60034 Cupramontana (AN)
Tel. 0731/722602
Mobile 348/5733288



Codice fiscale: MRT GLN 80E20 E388L
Partita Iva: 02428210427
e-mail:
geometra@morettinigiuliano.it
e-mail certificata:
geometra@pec.morettinigiuliano.it

Punto 21 CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Il fabbricato ad uso produttivo è stato realizzato con le opportune concessioni edilizi come precedentemente meglio individuate e ivi comprese nell'Allegato 4, dove troviamo il certificato di agibilità regolarmente concesso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Punto 2m CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il fabbricato ad uso residenziale e continuativo è soggetto alla presenza del Certificati di Attestazione di Prestazione Energetica, come da D.Lgs 192/05 e come modificato dal D.Lgs 311/06.

Durante le fasi di convocazione lo scrivente provvedeva nel richiedere tale documentazione agli attuali proprietari i quali comunicava di non esserne in possesso.

Lo scrivente provvedeva alla redazione dell'APE, Attestato di Prestazione Energetica, e depositarlo 14 agosto 2023 con protocollato 20230814-042035-85167 presso l'ufficio competente della Regione Marche con la validità di 10 anni dalla data di esecuzione, vedi all'Allegato n. 7.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Punto 2n GIUDIZIO DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per una corretta valutazione del presente fabbricato si è voluto prendere il metodo di stima comparativa per il più vicino valore di mercato.

Per una individuazione ottimale del valore, si vogliono prendere in considerazione due valori, costituiti dalle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) e dalla ricerca di recenti vendite di fabbricati simili e con le stesse caratteristiche, ricadenti nello stesso foglio catastale o nei fogli limitrofi, se pur trovandosi in una zona residenziale si è riscontrato notevoli difficoltà in quanto la maggior parte degli atti erano per cambio di intestazione o atti con importi fuori mercato.

In seguito ad una accurata ricerca di edifici compravenduti, con le stesse caratteristiche nella zona, mi sono recato in conservatoria per la ricerca degli atti e prenderne nota sul bene compravenduto e sui valori dichiarati, ma in seguito alle ricerche eseguite si è potuto constatare la incongruenza dei valori di compravendita con quelli medi dell'osservatorio di mercato immobiliare.

Viste le divergenze si sono presi come riferimento le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato immobiliare, le ultime quotazioni disponibili riferite al 2° semestre dell'anno 2022, riferite al Comune di Ostra, Provincia di Ancona con zona Extraurbana/agricola e Frazioni Minori, prendendo in considerazione:

- Per l'abitazione i valori per destinazione residenziale, con uno stato conservativo ottimo avente un valore di mercato minimo di Euro/mq di Euro 640,00 e un valore massimo di Euro/mq di Euro 820,00.

Questo valore è da considerarsi per fabbricati con un ottimo stato conservativo e che rispettano le attuali norme igienico-sanitarie (altezze minime, rapporto superficie finestrata e superficie calpestabile, dimensioni locali), strutturali, ed utilizzo.

- Per Magazzini i valori per destinazione non residenziale, con uno stato conservativo ottimo avente un valore di mercato minimo di Euro/mq di Euro 315,00 e un valore massimo di Euro/mq di Euro 435,00.

Questo valore è da considerarsi per fabbricati con un ottimo stato conservativo e che rispettano le attuali norme igienico-sanitarie (altezze minime, rapporto superficie finestrata e superficie calpestabile, dimensioni locali), strutturali, ed utilizzo.

- Per i terreni agricoli i valori per destinazione Seminativo Arborato, con uno stato conservativo ottimo avente un valore di mercato di Euro/Ha di Euro 23.560,00





In seguito ad una accurata e attenta valutazione, sia per le caratteristiche costruttive, anno di realizzazione, posizione commerciale si decide di proseguire nel valutare l'immobile come segue.

IMMOBILI RESIDENZIALI

Mappale 28

Di seguito si riportano i coefficienti di correzione della superficie del fabbricato in considerazione delle caratteristiche:

Calcolo superficie residenziale	Superficie Lorda mq	Percentuale di destinazione	Superficie commerciale mq
Unità principale - residenziale			
Piano Terra	119,87	100,00%	119,87
Piano Primo	119,87	100,00%	119,87
Unità principale - balconi			
Balcone 1	3,03	10,00%	0,30
Balcone 2	3,73	10,00%	0,37
Corte	379,22	10,00%	37,92
Superficie Commerciale Totale mq			278,34

Valori medi di Mercato Locali Uso Residenziale:

Valori di Mercato Rilevati	Valore
Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI 2° semestre 2022) - Valore minimo	€ 640,00
Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI 2° semestre 202) - Valore massimo	€ 820,00
Valore medio di mercato unitario da OMI	€ 730,00

Sulla base delle ricerche eseguite si decide di applicare i seguenti valori unitari:

- Locali ad uso Residenziale Euro/mq 770,00;
- Corti esclusive Euro/mq 77,00
- Balconi Euro/mq 77,00

Superfici Lorde dell'immobile:

- Residenziale mq 239,74
- Balconi mq 6,76
- Corte esclusiva mq 379,22





Pertanto si ottiene

- Produttivo mq 239,24 x Produttivo €/mq 770,00 =
Euro 184.214,80
- Balconi mq 6,76 x Balconi €/mq 77,00 =
Euro 520,52
- Corte esclusiva mq 379,22 x Corti esclusive €/mq 77,00 =
Euro 29.199,94

Valore di Mercato Euro 213.935,26

IMMOBILI MAGAZZINO

Mappale 277

Calcolo superficie residenziale	Superficie Lorda mq	Percentuale di destinazione	Superficie commerciale mq
Unità principale - Magazzino			
Piano Terra	55,55	100,00%	55,55
Tettoia	12,79	25,00%	3,20
Corte	274,66	10,00%	27,47
Superficie Commerciale Totale mq			86,21

Valori medi di Mercato Locali Uso Magazzino:

Valori di Mercato Rilevati	Valore
Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI 2° semestre 2022) - Valore minimo	€ 315,00
Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI 2° semestre 202) - Valore massimo	€ 435,00
Valore medio di mercato unitario da OMI	€ 375,00

Sulla base delle ricerche eseguite si decide di applicare i seguenti valori unitari:

- Locali ad uso Magazzino Euro/mq 375,00;
- Corti esclusive Euro/mq 37,50
- Tettoie Euro/mq 93,75

Superfici Lorde dell'immobile:





- Magazzino
- Tettoie
- Corte esclusiva

mq 55,55
mq 12,79
mq 274,66

Pertanto si ottiene

- Magazzino mq 55,55 x Magazzino €/mq 375,00 =
Euro 19.445,50
- Tettoie mq 12,79 x Tettoie €/mq 37,50 =
Euro 479,63
- Corte esclusiva mq 274,66 x Corti esclusive €/mq 93,75 =
Euro 25.749,38

Valore di Mercato Euro 45.674,51

TERRENO AGRICOLO

Terreno Agricolo mappali 26, 122, 285 e 287

Calcolo superficie	Superficie Lorda mq	Percentuale di destinazione	Superficie commerciale mq
Mappale 26	6 838,00	100,00%	6 838,00
Mappale 122	1 927,00	100,00%	1 927,00
Mappale 285	138,00	25,00%	34,50
Mappale 287	247,00	10,00%	24,70
Superficie Commerciale Totale mq			8 824,20

Valori medi di Mercato terreni Agricoli:

Valori di Mercato Rilevati	Valore Euro/Ha
Valori Agricoli medi della Provincia di Ancona per l'annualità 2023	€ 23 560,00
Valore medio di mercato unitario da OMI	€ 23 560,00

Sulla base delle ricerche eseguite si decide di applicare i seguenti valori unitari:

- Terreni seminativo arborato Euro/Ha 23.560,00;





Superfici terreni Agricoli :

- Terreni agricoli

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Ha 0,8824

Pertanto si ottiene

- Terreno Agricolo Ha 0,8824 x Produttivo €/mq 23.560,00 =
Euro 20.789,34

Valore di Mercato Euro 20.789,34

Riassumendo tutti i valori dei singoli immobili per destinazione d'uso si ottiene il seguente valore:

IMMOBILI RESIDENZIALI - Mappale 28

Valore di Mercato Euro 213.935,26

IMMOBILI MAGAZZINO Mappale 277

Valore di Mercato Euro 45.674,51

TERRENO AGRICOLO Mappali 26, 122, 285 e 287

Valore di Mercato Euro 20.789,34

Valore totale di Mercato Euro 280.399,11
(Euro duecentottantamilatrecentonovantanove/11)

**Valore Stimato dell'intero lotto
Euro 280.399,11
(Euro duecentottantamilatrecentonovantanove/11)**

Alla suddetta quotazione dovrà essere decurta delle spese:

Per la totale cancellazione delle Ipoteche volontarie e Trascrizioni si dovrà sostenere un costo totale pari ad Euro 2.303,00 che si andranno a sottrarre sul valore totale dell'immobile.



Ufficio:
Via Marianna Ferranti n. 15,
60034 Cupramontana (AN)
Tel. 0731/722602
Mobile 348/5733288



Codice fiscale: MRT GLN 80E20 E388L
Partita Iva: 02428210427
e-mail:
geometra@morettinigiuliano.it
e-mail certificata:
geometra@pec.morettinigiuliano.it

Per la totale operazione di eliminazione delle opere abusive si dovrà sostenere un costo totale pari ad Euro 4.000,00 circa che si andranno a sottrarre sul valore totale dell'immobile

Totale spese da decurtare pari ad Euro 6.303,00

Valore Stimato dell'intero lotto con decurtazione delle spese da sostenere
Euro 274.096,11
(Euro duecentosettantaquattromilanovantase/11)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Punto 2o VALUTAZIONI QUOTE INDIVISE

- Il lotto in oggetto risulta essere di piena proprietà ed esclusiva della ditta **xxxxxxxxxx SRL Sede in xxxxxxxxxxxx (AN) xxxxxxxxxxxx, Proprietà 1/1**

Non essendo presenti altre porzioni di quota del fabbricato, non sussistono quote indivise che non fanno parte del procedimento in corso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Punto 3 CONCLUSIONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il valore complessivo degli immobili costituiti da:

- d) fabbricato con annessa corte sito a Ostra (An) in via Montemarciano n° 51, composto da abitazione di tipo economico censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 12, part. 28, sub. 2, cat. A/3, vani 7,5 e da autorimessa censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 12, part. 28, sub. 3, cat. C/6, consistenza 32 mq., il tutto insistente sulla particella 28 della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di 513 mq, per la piena intera proprietà;
- e) magazzino con annessa corte sito a Ostra (An) in via Montemarciano s.n.c. e censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 12, part. 277, cat. C/2, consistenza 42 mq., insistente sulla particella 277 della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di 338 mq, per la piena intera proprietà;
- f) terreno agricolo sito a Ostra (An) in via Montemarciano della superficie complessiva di 91 are e 50 centiare, circostante i fabbricati sub d) ed e), così censito al foglio 12 del Catasto Terreni del detto Comune:
- particella 26, consistenza 68 are e 38 centiare,
 - particella 122, consistenza 19 are e 27 centiare,
 - particella 285, consistenza 1 ara e 38 centiare,
 - particella 287, consistenza 2 are e 47 centiare,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ufficio:
Via Marianna Ferranti n. 15,
60034 Cupramontana (AN)
Tel. 0731/722602
Mobile 348/5733288



Codice fiscale: MRT GLN 80E20 E388L
Partita Iva: 02428210427
e-mail:
geometra@morettinigiuliano.it
e-mail certificata:
geometra@pec.morettinigiuliano.it

il valore dell'intero complesso immobiliare nello stato in cui si trova al momento della perizia è di

Euro 274.096,11

(Euro duecentosettantaquattromilanovantase/11)

Lo scrivente reputa di aver espletato l'incarico affidatogli nei tempi e nelle modalità richieste e pertanto chiude la presente relazione di stima rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o approfondimenti.

Cupramontana lì 14 Agosto 2023

Con Osservanza

Il C.T.U. incaricato

(Geom. Giuliano Morettini)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

