

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bisconti Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 218/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 218/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



All'udienza del 09/10/2024, il sottoscritto Geom. Bisconti Alessandro, con studio in Via Tavernelle, 170B - 60128 - Ancona (AN), email geom.bisconti@hotmail.it, PEC a.bisconti@pecgeometrian.it, Tel. 329 8787515, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Marcello (AN) - Via Montelatiere n. 51

Traffasi di Fabbricato ad uso civile abitazione composto da tre livelli fuori terra e da un locale ad uso deposito, distaccato dal fabbricato ma ricadente nella corte ad uso esclusivo

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Marcello (AN) - Via Montelatiere n. 51

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

il fabbricato è circondato perimetralmente dalla corte privata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	239,00 mq	249,00 mq	1	249,00 mq	2,80 m	
Box	35,00 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	2,80 m	
Locale di deposito	25,00 mq	25,00 mq	0,20	5,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				295,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				295,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/11/2007 al 19/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 212, Sub. 2 Categoria C6 Superficie catastale 41 mq
Dal 02/11/2007 al 19/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 212, Sub. 5 Categoria A3 Superficie catastale 249 mq
Dal 02/11/2007 al 06/07/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 212, Sub. 2 Categoria C6 Superficie catastale 41 mq
Dal 02/11/2007 al 06/07/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 212, Sub. 5 Categoria A3 Superficie catastale 249 mq
Dal 06/07/2014 al 08/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 212, Sub. 5 Categoria A3 Superficie catastale 249 mq

Dal 06/07/2014 al 08/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 212, Sub. 2 Categoria C6 Superficie catastale 41 mq
Dal 06/07/2014 al 20/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 212, Sub. 2 Categoria C6 Superficie catastale 41 mq
Dal 08/11/2019 al 20/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 212, Sub. 5 Categoria A3 Superficie catastale 249 mq

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	212	5		A3	3	9,5	249 mq	539,7 €		
	14	212	2		C6	1	35	41 mq	36,15 €		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c. Tuttavia è stato richiesto, al comune di San Marcello, l'accesso agli atti per verificare la regolarità urbanistica. Inoltre, è stato eseguito accesso agli atti catastali, per verificarne la regolarità e controllare le ipoteche sussistenti sull'immobile oggetto della presente perizia.

L'accesso agli atti ha dato esito positivo in quanto il tecnico del comune di San Marcello ha riferito che vi sono documentazioni inerenti il fabbricato oggetto della esecuzione immobiliare.

Attualmente il fabbricato è stato oggetto di lavori di ristrutturazione terminate, come da dichiarazione di fine lavori depositate al Comune di San Marcello. Internamente, il fabbricato si presenta privo delle finiture e degli impianti. Inoltre, sono assenti gli infissi interni ed esterni.

E' stata fatta una ricerca presso gli uffici del Comune di San Marcello, settore Urbanistico al fine di verificare la presenza di pratiche edilizie che regolarizzano quanto ad oggi è presente in sito. Dalla documentazione ricevuta si può constatare la regolarità del fabbricato e delle opere eseguiti ad oggi.

PATTI

Attualmente il fabbricato è stato oggetto di lavori di ristrutturazione terminate, come da dichiarazione di fine lavori depositate al Comune di San Marcello. Internamente, il fabbricato si presenta privo delle finiture e degli impianti. Inoltre, sono assenti gli infissi interni ed esterni.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo delle facciate è in buone condizioni in quanto il fabbricato è stato oggetto di lavori di ristrutturazione attraverso l'utilizzo del super-ecobonus 110% che ha migliorato il rendimento energetico dello stesso passando da una classe energetica G ad una classe energetica E attraverso installazione di cappotto termico. Inoltre, sono stati effettuati interventi inerenti il super-sismabonus 110% e ristrutturazione 50%. Tali interventi hanno interessato la posa di intonaco armato su parte dei maschi murari interni e su alcune parti della restante muratura, chiusura di bucatore esistenti. Internamente non si presenta in buone condizioni in quanto privo delle finiture e degli impianti e quindi si presenta allo stato rustico.

Alla luce di quanto descritto, al valore di mercato calcolato, sarà considerato un incremento pari al 20% in quanto ad oggi il fabbricato presenta altre lavorazioni che dovranno essere realizzate al fine di renderlo abitabile.

PARTI COMUNI

Dai documenti visionati, risulta essere presente una corte comune ai sub che costituiscono il fabbricato ovvero, il sub 5 appartamento e il sub 2 garage.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano esservi servitù registrate o dichiarate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento costituisce un fabbricato che risale circa agli anni '60. La struttura portante è in muratura piena con solai in latero-cemento. La copertura è a tetto in legno con due falde spioventi con manto di copertura in coppi. Le murature perimetrali e di divisione interna sono intonacate. L'appartamento si sviluppa su due piani fuori terra ed un sottotetto, accessibili dalla scala interna. Le finiture interne non sono del tutto presenti in quanto, il fabbricato è stato oggetto di una ristrutturazione poi interrotta.

Pertanto, anche gli impianti non sono attualmente del tutto funzionanti. Per quanto riguarda gli infissi, in alcune bucatore sono stati lasciati montati mentre, in altre, rimossi e lasciate aperte. Il fabbricato è circoscritto dalla corte comune all'appartamento ed al garage. Quest'ultimo è posto al piano terra ed è accessibile oltre che dalla porta carrabile, attualmente non presente, anche da una porta interna. Infine, il fabbricato ha un accessorio, realizzato in cemento armato. E' accessibile da due porte basculanti e da una porta a taglio termico.

Sono presenti finestre in alluminio con inferriate. Le pareti sono intonacate e verniciate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il fabbricato non risulta essere abitabile in quanto internamente si presenta privo delle finiture e degli impianti. Inoltre, sono assenti gli infissi interni ed esterni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/11/2007 al 19/11/2007	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI VARIAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 02/11/2007 al 19/11/2007	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI VARIAZIONE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/11/2007 al 06/07/2014	**** Omissis ****			DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/11/2007 al 06/07/2014	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/11/2007 al 06/07/2014	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2014 al 08/11/2019	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2014 al	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			



08/11/2019		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/11/2019	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 20/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a MONTEMARCIANO il 13/11/2019
 Reg. gen. 24213 - Reg. part. 3451
 Importo: € 314.373,46
 Capitale: € 157.079,09
 Interessi: € 157.229,37
 Percentuale interessi: 1,90 %
 Rogante: LA MONTAGNA ANGELA
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a ANCONA il 25/10/2024
 Reg. gen. 23051 - Reg. part. 3288
 Importo: € 30.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a OSTRÀ il 18/03/2003
Reg. gen. 6065 - Reg. part. 3886
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **SUCCESSIONE**
Trascritto a JESI il 09/03/2010
Reg. gen. 4826 - Reg. part. 2685
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **SUCCESSIONE**
Trascritto a ANCONA il 25/09/2015
Reg. gen. 15533 - Reg. part. 11039
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **SUCCESSIONE - RETTIFICA**
Trascritto a ANCONA il 01/12/2017
Reg. gen. 22356 - Reg. part. 15588
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**
Trascritto a MONTEMARCIANO il 12/11/2019
Reg. gen. 24029 - Reg. part. 15883
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a MONTEMARCIANO il 12/11/2019
Reg. gen. 24030 - Reg. part. 15884
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO**
Trascritto a ANCONA il 17/09/2024
Reg. gen. 19775 - Reg. part. 14213
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione della ipoteca e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

ART. 17 - EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE (ZONE E AGRICOLE)

Gli interventi di edificazione nel territorio agricolo sono regolati dalla L.R. 13/1990 "Norme edilizie per il territorio agricolo". Le cui disposizioni sono valide nelle zone agricole individuate dal PRG, assimilabili alle zone territoriali omogenee di cui alla lettera E) dell'articolo 2 del DM 1444/1968.

Le zone E) agricole comprendono tutto il territorio comunale, con l'esclusione delle parti diversamente classificate, ai sensi delle presenti NTA.

Ad integrazione e specificazione delle disposizioni regionali, vigono le disposizioni contenute nelle:

- regole per gli interventi negli edifici esistenti, di cui all' art. 18.
- regole per gli interventi di nuova costruzione, di cui all'art. 19.

Gli interventi previsti agli art. 4 e 8 della L.R. 13/1990, sono consentiti se è presente la disponibilità di un fondo coltivato (Sf) di almeno Ha 3,00.

In riferimento a Piano Paesistico Ambientale Regionale, l'area ricade nelle categorie costitutive del paesaggio regolamentate dagli art.li 31, 32, delle N.T.A. P.R.G. .

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'accesso agli atti e secondo quanto dichiarato nella documentazione depositata, la costruzione del fabbricato è antecedente al 1967. Unico documento presente che, attesta la regolarità del fabbricato, precedentemente alle pratiche di SCIA presentate per gli interventi relativi al Sismabonus 110, è la scheda di catalogazione degli Edifici Rurali e avente numero 55/a del 17/06/1996.

Le pratiche SCIA presentate per usufruire del sismabonus 110 sono:

- SCIA protocollo n. 3434 del 20/06/2022 e successive varianti
- CILAS protocollo n, 3452 del 21/06/2022 e successive varianti.

Per quanto riguarda l'annesso al fabbricato, questo è stato ristrutturato con P.C n. 2005/14 del 30/07/2005.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il fabbricato non è in un contesto condominiale pertanto, non soggetto a spese o vincoli condominiali.

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

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Marcello (AN) - Via Montelatiere n. 51
Traffasi di Fabbricato ad uso civile abitazione composto da tre livelli fuori terra e da un locale ad uso deposito, distaccato dal fabbricato ma ricadente nella corte ad uso esclusivo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 212, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 14, Part. 212, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 249.570,00
Metodo di stima adottato : Stima in base al valore nominale.

Il metodo applicato per il calcolo del valore nominale degli immobili, è quello indicato nelle "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n.296 (legge finanziaria 2007)." Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie commerciale (mq)

Il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K = 610 + (820-610)*0,45 = 610,00 + 94,50 = 704,50 approssimato a 705 €/mq

In riferimento a quanto esposto al capitolo "Stato conservativo" si applica un incremento del 20% pertanto, il valore unitario è di €/mq 846,00

dove "Val OMI MIN e Val OMI MAX" indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato o, in assenza, a quella limitrofa o analoga censita.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 K2) / 4 = 0.45$$

dove K1 = 0 e K2 = 0.2 + 0.4 = 0.6

K1 (Taglio superficie) =
 fino a 45 mq 1
 oltre 45 mq fino a 70 mq 0,8
 oltre 70 mq fino a 120 mq 0,5
 oltre 120 mq fino a 150 mq 0,3
 oltre 150 mq 0

K2 (Livello di piano) =
 piano seminterrato 0
 piano terreno 0,2
 piano primo 0,4
 piano intermedio 0,5
 piano ultimo 0,8
 piano attico 1

Per risalire ai valori OMI minimo e massimo, è stato fatto riferimento ai dati forniti dall'Agenzia delle Entrate Sezione Banca dati delle quotazioni immobiliari. I valori riportati sono OMI minimo € 610,00 E OMI massimo € 820,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile San Marcello (AN) - Via Montelatiere n. 51	295,00 mq	846,00 €/mq	€ 249.570,00	100,00%	€ 249.570,00
				Valore di stima:	€ 249.570,00

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

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
 Geom. Bisconti Alessandro



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Marcello (AN) - Via Montelatiere n. 51
Traffasi di Fabbricato ad uso civile abitazione composto da tre livelli fuori terra e da un locale ad uso deposito, distaccato dal fabbricato ma ricadente nella corte ad uso esclusivo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 212, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 14, Part. 212, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: ART. 17 - EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE (ZONE E AGRICOLE) Gli interventi di edificazione nel territorio agricolo sono regolati dalla L.R. 13/1990 "Norme edilizie per il territorio agricolo". Le cui disposizioni sono valide nelle zone agricole individuate dal PRG, assimilabili alle zone territoriali omogenee di cui alla lettera E) dell'articolo 2 del DM 1444/1968. Le zone E) agricole comprendono tutto il territorio comunale, con l'esclusione delle parti diversamente classificate, ai sensi delle presenti NTA. Ad integrazione e specificazione delle disposizioni regionali, vigono le disposizioni contenute nelle: -regole per gli interventi negli edifici esistenti, di cui all' art. 18. -regole per gli interventi di nuova costruzione, di cui all'art. 19. Gli interventi previsti agli art. 4 e 8 della L.R. 13/1990, sono consentiti se è presente la disponibilità di un fondo coltivato (Sf) di almeno Ha 3,00. In riferimento a Piano Paesistico Ambientale Regionale, l'area ricade nelle categorie costitutive del paesaggio regolamentate dagli art.li 31, 32, delle N.T.A. P.R.G. .

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 218/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	San Marcello (AN) - Via Montelatiere n. 51		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 212, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 14, Part. 212, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	295,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo delle facciate è in buone condizioni in quanto il fabbricato è stato oggetto di lavori di ristrutturazione attraverso l'utilizzo del super-ecobonus 110% che ha migliorato il rendimento energetico dello stesso passando da una classe energetica G ad una classe energetica E attraverso installazione di cappotto termico. Inoltre, sono stati effettuati interventi inerenti il super-sismabonus 110% e ristrutturazione 50%. Tati interventi hanno interessato la posa di intonaco armato su parte dei maschi murari interni e su alcune parti della restante muratura, chiusura di bucatore esistenti. Internamente non si presenta in buone condizioni in quanto privo delle finiture e degli impianti e quindi si presenta allo stato rustico. Alla luce di quanto descritto, al valore di mercato calcolato, sarà considerato un incremento pari al 20% in quanto ad oggi il fabbricato presenta altre lavorazioni che dovranno essere realizzate al fine di renderlo abitabile.		
Descrizione:	Traffasi di Fabbricato ad uso civile abitazione composto da tre livelli fuori terra e da un locale ad uso deposito, distaccato dal fabbricato ma ricadente nella corte ad uso esclusivo		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a MONTEMARCIANO il 13/11/2019
Reg. gen. 24213 - Reg. part. 3451
Importo: € 314.373,46
Capitale: € 157.079,09
Interessi: € 157.229,37
Percentuale interessi: 1,90 %
Rogante: LA MONTAGNA ANGELA

- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a OSTRÀ il 18/03/2003
Reg. gen. 6065 - Reg. part. 3886
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **SUCCESSIONE**
Trascritto a JESI il 09/03/2010
Reg. gen. 4826 - Reg. part. 2685
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **SUCCESSIONE**
Trascritto a ANCONA il 25/09/2015
Reg. gen. 15533 - Reg. part. 11039
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **SUCCESSIONE - RETTIFICA**
Trascritto a ANCONA il 01/12/2017
Reg. gen. 22356 - Reg. part. 15588
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a MONTEMARCIANO il 12/11/2019
Reg. gen. 24030 - Reg. part. 15884
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**
Trascritto a MONTEMARCIANO il 12/11/2019
Reg. gen. 24029 - Reg. part. 15883
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO**
Trascritto a ANCONA il 17/09/2024
Reg. gen. 19775 - Reg. part. 14213





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

