

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pigliapoco Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 261/2014 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - Via Melano n. 25.....	5
Bene N° 2 - Azienda vinicola ubicata a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26	6
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - Via Melano n. 24	6
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Bene N° 2 - Azienda vinicola ubicata a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26.....	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26	14
Titolarità	14
Bene N° 2 - Azienda vinicola ubicata a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26.....	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26	15
Confini	15
Bene N° 2 - Azienda vinicola ubicata a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26.....	15
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26	15
Consistenza.....	15
Bene N° 2 - Azienda vinicola ubicata a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26.....	15

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26	16
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Bene N° 2 - Azienda vinicola ubicata a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26.....	17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26	18
Dati Catastali	18
Bene N° 2 - Azienda vinicola ubicata a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26.....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26	19
Stato conservativo	19
Bene N° 2 - Azienda vinicola ubicata a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26.....	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26	20
Parti Comuni.....	20
Bene N° 2 - Azienda vinicola ubicata a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26.....	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Bene N° 2 - Azienda vinicola ubicata a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26.....	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26	21
Stato di occupazione	21
Bene N° 2 - Azienda vinicola ubicata a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26.....	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26	22
Provenienze Ventennali	22
Bene N° 2 - Azienda vinicola ubicata a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26.....	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26	23
Formalità pregiudizievoli	24
Bene N° 2 - Azienda vinicola ubicata a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26.....	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26	27
Normativa urbanistica	29
Bene N° 2 - Azienda vinicola ubicata a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26.....	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26	29
Regolarità edilizia	29
Bene N° 2 - Azienda vinicola ubicata a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26.....	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26	30
Vincoli od oneri condominiali.....	30



Bene N° 2 - Azienda vinicola ubicata a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26.....	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26	31
Lotto 3	31
Completezza documentazione ex art. 567.....	31
Titolarità	31
Confini	31
Consistenza	31
Cronistoria Dati Catastali.....	32
Dati Catastali	32
Stato conservativo	33
Parti Comuni.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione	34
Provenienze Ventennali	34
Formalità pregiudizievoli	35
Normativa urbanistica	37
Regolarità edilizia	37
Vincoli od oneri condominiali.....	38
Stima / Formazione lotti.....	38
Lotto 1	38
Lotto 2	39
Lotto 3	40
Riserve e particolarità da segnalare	41
Riepilogo bando d'asta.....	43
Lotto 1	43
Lotto 2	43
Lotto 3	44
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 261/2014 del R.G.E.	45
Lotto 1	45
Lotto 2	45
Lotto 3	46



INCARICO

All'udienza del 16/06/2021, il sottoscritto Ing. Pigliapoco Fabrizio, con studio in Via Del Traffico, 11 - 60100 - Ancona (AN), email ing.fabriziopigliapoco@gmail.com, PEC fabrizio.pigliapoco@ingpec.eu, Tel. 071 52536, Fax 071 52536, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/07/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - Via Melano n. 25
- **Bene N° 2** - Azienda vinicola ubicata a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - Via Melano n. 24

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA MELANO N. 25

Trattasi di unità immobiliare (appartamento) sita in ex fabbricato colonico, distribuito su tre livelli (rialzato, primo piano e soffitta praticabile), con ingresso autonomo dalla corte comune con altre unità immobiliari a destinazione produttiva; in particolare al piano terra ed interrato dell'ex fabbricato colonico insiste la cantina dell'azienda vinicola. La corte è facilmente accessibile dalla pubblica via. La possibilità di parcheggio è agevole nella corte comune.

Il complesso è ubicato nella campagna limitrofe al centro abitato del Comune (2.5 Km).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Con l'accesso al/i bene/i è stato redatto Verbale di sopralluogo del 2 ottobre 2021, debitamente sottoscritto dalle Parti interessate, precedentemente avvisate a mezzo P.E.C. (le ricevute sono nel fascicolo degli allegati).

BENE N° 2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A SAN MARCELLO (AN) - VIA MELANO N. 26

Trattasi di cantina vinicola al piano terra di fabbricato ex colonico (sub 6), con accessori (sub 7, 8, 9).

In generale, il lotto in questione si compone di più uu.ii.uu. (unità immobiliari urbane), comprensive di pertinenze ed accessori, sito in via Melano n.26 - 60030 - S. Marcello (AN), nella campagna limitrofe al centro abitato del Comune (1,8 Km). L'accesso alla proprietà avviene da tratto di strada demaniale (ml.80 circa) non asfaltata carrabile, direttamente dalla strada comunale via Melano. La recinzione è in rete metallica su paletti prefabbricati; il cancello automatizzato in acciaio zincato.

Il fabbricato principale (civile ex colonico) si sviluppa su due livelli (piano terra e primo), ubicato al centro della corte di proprietà. In particolare, al piano terra del fabbricato principale, insiste la cantina vinicola, al piano primo due appartamenti. I corpi accessori insistenti sulla corte comune consistono in magazzino, locale di deposito ed infine accessorio agricolo demolito ma comunque già autorizzato dal Comune alla ricostruzione. L'edificio risulta nel censimento dei fabbricati colonici ed extraurbani (L.R. Marche 13/1990). Gli accessi agli appartamenti avvengono mediante scale esterne esclusive che dipartono dalla corte comune (sub 5).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Con l'accesso al/i bene/i è stato redatto Verbale di sopralluogo del 2 ottobre 2021, debitamente sottoscritto dalle Parti interessate, precedentemente avvisate a mezzo P.E.C. (le ricevute sono nel fascicolo degli allegati).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA MELANO N. 26

Trattasi di appartamento al piano primo di fabbricato ex colonico (sub 3).

In generale, il lotto in questione si compone di più uu.ii.uu. (unità immobiliari urbane), comprensive di pertinenze ed accessori, sito in via Melano n.26 - 60030 - S. Marcello (AN), nella campagna limitrofe al centro abitato del Comune (1,8 Km). L'accesso alla proprietà avviene da tratto di strada demaniale (ml.80 circa) non asfaltata carrabile, direttamente dalla strada comunale via Melano. La recinzione è in rete metallica su paletti prefabbricati; il cancello automatizzato in acciaio zincato.

Il fabbricato principale (civile ex colonico) si sviluppa su due livelli (piano terra e primo), ubicato al centro della corte di proprietà. In particolare, al piano terra del fabbricato principale, insiste la cantina vinicola, al piano primo due appartamenti. I corpi accessori insistenti sulla corte comune consistono in magazzino, locale di deposito ed infine accessorio agricolo demolito ma comunque già autorizzato dal Comune alla ricostruzione. L'edificio risulta nel censimento dei fabbricati colonici ed extraurbani (L.R. Marche 13/1990). Gli accessi agli appartamenti avvengono mediante scale esterne esclusive che dipartono dalla corte comune (sub 5).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Con l'accesso al/i bene/i è stato redatto Verbale di sopralluogo del 2 ottobre 2021, debitamente sottoscritto dalle Parti interessate, precedentemente avvisate a mezzo P.E.C. (le ricevute sono nel fascicolo degli allegati).

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA MELANO N. 24

Trattasi di appartamento al piano primo di fabbricato ex colonico (sub 4).

In generale, il lotto in questione si compone di più uu.ii.uu. (unità immobiliari urbane), comprensive di pertinenze ed accessori, sito in via Melano n.26 - 60030 - S. Marcello (AN), nella campagna limitrofe al centro

abitato del Comune (1,8 Km). L'accesso alla proprietà avviene da tratto di strada demaniale (ml.80 circa) non asfaltata carrabile, direttamente dalla strada comunale via Melano. La recinzione è in rete metallica su paletti prefabbricati; il cancello automatizzato in acciaio zincato.

Il fabbricato principale (civile ex colonico) si sviluppa su due livelli (piano terra e primo), ubicato al centro della corte di proprietà. In particolare, al piano terra del fabbricato principale, insiste la cantina vinicola, al piano primo due appartamenti. I corpi accessori insistenti sulla corte comune consistono in magazzino, locale di deposito ed infine accessorio agricolo demolito ma comunque già autorizzato dal Comune alla ricostruzione.

L'edificio risulta nel censimento dei fabbricati colonici ed extraurbani (L.R. Marche 13/1990). Gli accessi agli appartamenti avvengono mediante scale esterne esclusive che dipartono dalla corte comune (sub 5).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Con l'accesso al/i bene/i è stato redatto Verbale di sopralluogo del 2 ottobre 2021, debitamente sottoscritto dalle Parti interessate, precedentemente avvisate a mezzo P.E.C. (le ricevute sono nel fascicolo degli allegati).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - Via Melano n. 25

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Internamente al mappale catastale, il Bene confina al piano terra con la corte comune e con l'azienda vinicola di proprietà dell'esecutato. Il mappale confina su due lati con strade comunali (via Melano e via Acquasanta), sui restanti due con appezzamenti di terreno (cat.T - fg.16 - mapp. 179, 181, 183); tali appezzamenti sono sempre in proprietà all'esecutato.

L'accesso avviene direttamente da via Melano n.25 sulla corte comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	32,13 mq	47,75 mq	1,00	47,75 mq	2,60 m	Rialzato
Abitazione	107,87 mq	141,00 mq	1,00	141,00 mq	2,77 m	Primo
Balcone scoperto	15,38 mq	17,50 mq	0,25	4,38 mq	0,00 m	Primo
Terrazza	36,91 mq	40,00 mq	0,20	8,00 mq	0,00 m	Primo
Soffitta	110,60 mq	141,00 mq	0,34	47,94 mq	2,05 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				249,07 mq		
Incidenza condominiale:				15,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				286,43 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici nette e lorde sono calcolate sulla base di misurazioni eseguite sul disegno della pianta di progetto. Si precisa che dall'elaborato planimetrico la particella individuata con Fg. 16 Part. 185 sub 1 (corte esterna) è un bene comune non censibile ai sub 2,3,4 e come tale non ha una capacità reddituale autonoma; la sua valutazione viene considerata nella percentuale di incidenza condominiale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/09/1982 al 27/05/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 37 Qualità FABBRICATO RURALE
Dal 27/05/1997 al 29/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 37 Qualità FABBRICATO RURALE
Dal 29/06/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 185, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 9,5 vani Rendita € 461,20

		Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 17/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 185, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 9,5 vani Superficie catastale totale: 252 mq totale escluse aree scoperte: 242 mq Rendita € 461,20 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	185	3		A3	2	9,5 vani	totale: 252 mq totale escluse aree scoperte: 242 mq	461,2 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In occasione del sopralluogo, saliti al piano primo, sono stati rilevati dei tramezzi non riportati in planimetria catastale; pertanto, la stanza subito a sinistra della scala è divisa in tre locali di cui uno adibito a secondo bagno e non è più un unico locale come riportato in planimetria.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato dell'immobile è in generale discreto, fatta eccezione per le persiane in legno, di oscuramento delle finestre e delle porte-finestre, che sono in pessimo stato di conservazione e spesso mancanti di alcuni listelli orizzontali.

PARTI COMUNI

Catastalmente, la corte (sub.1) è comune all'appartamento (sub.3), all'azienda vinicola (sub.2) ed al locale di deposito (sub.4).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Vista la tipologia costruttiva in muratura dell'edificio, si ritiene che anche le fondazioni siano continue in muratura. La parte di appartamento al piano rialzato è esposto a sud-est e nord-est, mentre la parte al piano primo e la soffitta sono esposti sulle quattro facciate. L'altezza interna utile del piano rialzato è di 2,60 m; quella del primo piano è di 2,77 m; quella della soffitta (sottotetto) praticabile è variabile e va da un minimo di 0,40 m ad un massimo di 3,60 m.

Le strutture verticali portanti sono in pannelli di muratura portante. I solai di calpestio sono in laterocemento, mentre il solaio di copertura a falda inclinata con quote sfalsate è a doppia orditura lignea di travi e filetti, sormontati da pianelle in laterizio; il soffitto del sottotetto è in parte a vista e in parte con controsoffitto.

Il manto di copertura è in coppi; il terrazzo del piano primo non ha la finitura con pavimento, ma con la guaina impermeabilizzante a vista; i balconi sono pavimentati con piastrelle in gres. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di giallo; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di bianco; le pareti della dispensa del piano rialzato sono rivestite con perlinato in legno di abete, mentre le pareti della zona cottura sono rivestite con piastrelle di ceramica bianche.

Il bagno principale al piano primo ha le pareti rivestite con mattonelle di ceramica; il secondo bagno ha le pareti rivestite solo in alcuni punti (es. dietro il lavabo). I pavimenti sono in ceramica al piano rialzato, in graniglia al piano primo e assenti in soffitta, che è "al grezzo", in quanto la finitura del pavimento è data dal solo massetto a vista. La scala interna è pavimentata con mattonelle di graniglia. Gli infissi esterni sono con telaio in legno e vetro singolo, salvo alcuni con doppie finestre in alluminio colorato bianco e/o zanzariere; le persiane in legno verniciate sono di vecchia realizzazione e in pessimo stato. Il portoncino d'ingresso è in legno. Gli infissi interni sono prevalentemente in legno tamburato.

L'impianto elettrico è stato eseguito sotto traccia e il quadro elettrico è in appartamento; l'impianto termico è stato realizzato con caldaia autonoma alimentata a g.p.l. per la climatizzazione invernale e produzione di acqua calda sanitaria e con terminali di emissione del calore a radiatori. Il posto auto è sulla corte comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

A quanto riferito dall'esecutato, l'appartamento risulta occupato da **** Omissis ****, madre del proprietario esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/09/1982 al 27/05/1997	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		PICCHIETTI	20/09/1982	101356	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		JESI	29/09/1982	1415	195
Dal 27/05/1997	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE ANGELIS	27/05/1997	44054	
		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, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI FINANZIAMENTO
 Iscritto a ANCONA il 09/02/2006
 Reg. gen. / - Reg. part. 656
 Importo: € 4.400.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Rogante: Sandro Scoccianti
 Data: 08/02/2006
 N° repertorio: 304025
 Note: Grava su maggior consistenza.
- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI FINANZIAMENTO
 Iscritto a ANCONA il 10/11/2006
 Reg. gen. / - Reg. part. 6891
 Importo: € 400.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

Rogante: Sandro Scoccianti

Data: 09/11/2006

N° repertorio: 306031

Note: Grava su maggior consistenza.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI FINANZIAMENTO

Iscritto a ANCONA il 02/03/2007

Reg. gen. / - Reg. part. 1358

Importo: € 860.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Sandro Scoccianti

Data: 01/03/2007

N° repertorio: 306706

Note: Grava su maggior consistenza.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI FINANZIAMENTO

Iscritto a ANCONA il 29/07/2010

Reg. gen. / - Reg. part. 4041

Importo: € 860.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Sandro Scoccianti

Data: 28/07/2010

N° repertorio: 313966

Note: Grava su maggior consistenza.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da /

Iscritto a ANCONA il 14/02/2011

Reg. gen. / - Reg. part. 563

Importo: € 60.839,70

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

Contro **** Omissis ****

Note: Gravante su maggior consistenza.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ANCONA il 16/03/2012

Reg. gen. / - Reg. part. 670

Importo: € 21.097,36

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da /

Iscritto a ANCONA il 17/02/2015

Reg. gen. / - Reg. part. 353

Importo: € 267.813,38

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

Contro **** Omissis ****

Note: Gravante su maggior consistenza.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ANCONA il 03/05/2017

Reg. gen. / - Reg. part. 1321

Importo: € 130.000,00

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ANCONA il 18/06/2014

Reg. gen. / - Reg. part. 7192

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ANCONA il 14/06/2016

Reg. gen. / - Reg. part. 7562

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.



NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente il fabbricato è individuato dal vigente P.R.G. in zona B4 (zone residenziali di integrazione del tessuto edilizio di recente formazione), in particolare zona B4.4 (area a vocazione cantina vinicola), disciplinata dall'art. 22 delle N.T.A. della Variante al P.R.G. approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 70 del 22/12/2014. In tale zona gli interventi devono tendere al consolidamento ed alla qualificazione dell'insediamento.

L'edificio risulta nel censimento dei fabbricati extraurbani (L.R. Marche 13/1990).



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dall'accesso agli atti presso il Comune di San Marcello risulta la pratica edilizia n. 2001/7/C "Progetto per l'ampliamento di una cantina esistente e sanatoria edilizia in Via Melano 25" che si è conclusa con il rilascio dell'agibilità n. 2004/3 del 30/06/2004.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale: ci sono irregolarità per l'esecuzione di opere interne (realizzazione di tramezzature su porzione del piano primo, con conseguente suddivisione di una stanza in tre locali di cui uno adibito a secondo bagno).

L'Irregolarità è sanabile e nella stima vengono detratti i relativi costi.

L'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare) è stato acquisito dal precedente C.T.U. ing. Cappello Fabio (nomina del 03/07/2015, accettazione incarico del 11/11/2015 - R.G.Es.261/2014).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli od oneri condominiali in quanto trattasi di unica proprietà.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Azienda vinicola ubicata a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A SAN MARCELLO (AN) - VIA MELANO N. 26

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA MELANO N. 26

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A SAN MARCELLO (AN) - VIA MELANO N. 26

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA MELANO N. 26

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A SAN MARCELLO (AN) - VIA MELANO N. 26

Catastralmente il lotto (cat.F - fg.12 - mapp.19) confina con i seguenti: cat.T - fg.12 - mappali 9, 125, 126, 127 (sempre in proprietà esclusiva all'esecutato), strada demaniale d'accesso al lotto, mapp. 20 (altro Intestato diverso dal Debitore).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA MELANO N. 26

Catastralmente il lotto (cat.F - fg.12 - mapp.19) confina con i seguenti: cat.T - fg.12 - mappali 9, 125, 126, 127 (sempre in proprietà esclusiva all'esecutato), strada demaniale d'accesso al lotto, mapp. 20 (altro Intestato diverso dall'esecutato).

L'appartamento confina con l'adiacente appartamento (sub.4), inferiormente con la cantina vinicola (sub 6).

CONSISTENZA

BENE N° 2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A SAN MARCELLO (AN) - VIA MELANO N. 26

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina vinicola (sub 6)	159,00 mq	211,10 mq	1,00	211,10 mq	3,05 m	Terra
Sottoscale e rip. (parte sub 6 non comunicante)	13,75 mq	15,30 mq	0,25	3,83 mq	0,00 m	Terra



Centrale raffreddamento (parte sub 6 non comunicante)	26,00 mq	34,20 mq	0,25	8,55 mq	2,20 m	Terra
Magazzino esterno (sub 7)	18,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	2,55 m	Terra
Deposito esterno (sub 8)	26,00 mq	32,60 mq	0,25	8,25 mq	2,45 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				237,73 mq		
Incidenza condominiale:				20,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				285,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza della 'centrale di raffreddamento' è variabile (min. ml.2,20 - max ml. 2,80); l'altezza dei sottoscala è variabile.

Si precisa che dall'elaborato planimetrico la particella individuata con Fig. 12 Part. 19 sub 5 (corte esterna), oggetto di esecuzione, è un bene comune non censibile ai sub 3,4,6,7,8,9 e come tale non ha una capacità reddituale autonoma; la sua valutazione viene considerata nella percentuale di incidenza condominiale.

Si precisa inoltre che il sub 9 identificato catastalmente come F/2 - "Unità collabenti", riguarda una unità immobiliare che, presa nello stato in cui si trova, non è in grado di produrre reddito; nel caso in esame, è una porzione della corte esterna (il rudere non è più individuabile sul posto); la valutazione del sub 9 viene considerata nella suddetta percentuale di incidenza condominiale.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA MELANO N. 26

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,13 mq	92,08 mq	1,00	92,08 mq	0,00 m	Primo
Loggia	5,75 mq	6,25 mq	0,30	1,88 mq	0,00 m	Primo
Locale di deposito	5,74 mq	7,90 mq	0,25	1,98 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				95,94 mq		
Incidenza condominiale:				20,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici nette e lorde sono calcolate sulla base di misurazioni eseguite sul disegno della pianta di progetto.

Le altezze interne sono variabili.

Si precisa che dall'elaborato planimetrico la particella individuata con Fig. 12 Part. 19 sub 5 (corte esterna),

oggetto di esecuzione, è un bene comune non censibile ai sub 3,4,6,7,8,9 e come tale non ha una capacità reddituale autonoma; la sua valutazione viene considerata nella percentuale di incidenza condominiale.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A SAN MARCELLO (AN) - VIA MELANO N. 26

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/09/1976 al 29/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 19 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 39 70
Dal 29/10/1997 al 24/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 19 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 39 70
Dal 24/10/2001 al 18/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 19 Qualità FABB PROMIS Superficie (ha are ca) 19 88
Dal 18/09/2003 al 29/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 19 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 19 88
Dal 29/09/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 19, Sub. 8 Categoria C2 Cl.2, Cons. 26 mq Rendita € 49,68 Piano T
Dal 29/09/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 19, Sub. 7 Categoria C2 Cl.2, Cons. 18 mq Rendita € 34,40 Piano T
Dal 29/09/2003 al 17/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 19, Sub. 9 Categoria F2 Piano T
Dal 29/09/2003 al 17/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 19, Sub. 6 Categoria D10 Rendita € 604,00 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 19, Sub. 7 Categoria C2 Cl.2, Cons. 18 mq Superficie catastale totale: 24 mq Rendita € 34,40 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 19, Sub. 8



		Categoria C2 Cl.2, Cons. 26 mq Superficie catastale totale: 33 mq Rendita € 49,68 Piano T
--	--	---

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA MELANO N. 26

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1994 al 20/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 19, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 255,65 Piano 1
Dal 20/12/2001 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 19, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 255,65 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 17/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 19, Sub. 3 Categoria A3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale totale: 103 mq; totale escluse aree scoperte: 101 mq Rendita € 255,65 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A SAN MARCELLO (AN) - VIA MELANO N. 26

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	12	19	6		D10				604 €	T	
	12	19	7		C2	2	18 mq	totale: 24 mq	34,4 €	T	
	12	19	8		C2	2	26 mq	totale: 33 mq	49,68 €	T	
	12	19	9		F2					T	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Si precisa che nell'elaborato planimetrico il sub 7 e sub 8 sono scambiati nella numerazione; quello che nell'elaborato planimetrico viene indicato come sub 7, è indicato in planimetria e in visura come sub 8 (deposito) e quello che nell'elaborato planimetrico viene indicato come sub 8 è indicato in planimetria e in visura come sub 7 (magazzino).

L'irregolarità è eliminabile, mediante presentazione di DOCFA presso i Servizi Catastali (Agenzia Entrate); costi professionali € 400,00 (+cassa ed iva) + diritti di presentazione € 50,00.



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA MELANO N. 26

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	19	3		A3		4,5 vani	totale: 103 mq; totale escluse aree scoperte: 101 mq	255,65 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La rappresentazione catastale non è conforme allo stato dei luoghi.

Nello specifico non è riportata la presenza di un ripostiglio (locale caldaia), con accesso unico dalla loggia esterna, ed ubicato in adiacenza al bagno.

L'irregolarità è eliminabile, mediante presentazione di DOCFA presso i Servizi Catastali (Agenzia Entrate); costi professionali € 400,00 (+cassa ed iva) + diritti di presentazione € 50,00.



BENE N° 2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A SAN MARCELLO (AN) - VIA MELANO N. 26

CANTINA VINICOLA

Lo stato conservativo del fabbricato al piano terra è mediocre in quanto, nonostante l'intervento di restauro e risanamento conservativo avuto per la riparazione dei danni ed il miglioramento sismico (Concessione Edilizia 2002-21-C), sono presenti stonacature e localmente fessurazioni dovute presumibilmente a movimenti stagionali del terreno argilloso (terreno sensibile al contenuto d'acqua). I distacchi di tinteggiatura e di intonaco sono più ampi rispetto ai rilievi eseguiti dal precedente CTU nel 2018.

MAGAZZINO

Lo stato manutentivo è discreto, salvo alcune lesioni passanti su uno spigolo murario, alcuni distacchi di intonaco interni e lo sfondellamento di piccole porzioni del solaio di copertura.

LOCALE DI DEPOSITO

Lo stato manutentivo è discreto. In aderenza al deposito c'è un manufatto realizzato con teli e materiale di recupero che va smantellato.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA MELANO N. 26

All'interno, presenza di ammaloramenti da umidità diffusi (formazione di muffe, distacchi/rigonfiamenti di intonaci delle pareti). La suddetta situazione è particolarmente evidente all'interno del bagno. Esternamente, è stato notato l'estendersi di alcuni localizzati distacchi/rigonfiamenti dell'intonaco già presenti nei rilievi fotografici prodotti dal precedente CTU; come pure è stata notata una evidente lesione verticale sulla parete esterna in corrispondenza dell'estremità della falda di copertura della parte centrale del fabbricato.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A SAN MARCELLO (AN) - VIA MELANO N. 26

Tra le parti comuni si rileva il subalterno individuato al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello al Fg. 12 Part. 19 sub 5 (corte esterna comune), che è oggetto di esecuzione ed è un bene comune non censibile ai sub 3,4,6,7,8,9, appartenenti anch'essi alla suddetta particella.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA MELANO N. 26

Tra le parti comuni si rileva il subalterno individuato al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello al Fg. 12 Part. 19 sub 5 (corte esterna comune), che è oggetto di esecuzione ed è un bene comune non censibile ai sub 3,4,6,7,8,9, appartenenti anch'essi alla suddetta particella.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A SAN MARCELLO (AN) - VIA MELANO N. 26

CANTINA VINICOLA

L'unità immobiliare ricomprende in pianta tutto l'ingombro del fabbricato (al piano superiore ci sono i due appartamenti). Ha massime dimensioni in pianta di circa ml.20.00 x ml.16.30 (SUL pari a circa mq.245.00).

La struttura portante principale è a pannelli murari con tessitura in mattoni e malta cementizia, salvo il corpo aggiunto, occupato in gran parte dalla centrale di raffreddamento, che è stato realizzato con telai in c.a.. Gli orizzontamenti sono in latero-cemento.

Gli infissi esterni sono privi di caratteristiche termiche (sono in acciaio zincato e vetro singolo retinato) e di

sistemi oscuranti; l'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento.

Internamente tutti i locali hanno pavimentazione in gres, le pareti sono piastrellate fino al soffitto; un sistema di pilette di raccolta e scarico sono predisposte per il lavaggio della pavimentazione. I soffitti sono tinteggiati.

MAGAZZINO

Costituisce accessorio al fabbricato, distante da quest'ultimo circa ml.6.50. Trattasi di manufatto di dimensioni esigue (lati circa ml.5.50 x ml.4.40), realizzato in muratura intonacata, copertura piana in latero-cemento ed accesso mediante portellone con telaio in acciaio zincato e tamponatura con pannelli in pvc. La pavimentazione è in mattonelle di gres.

LOCALE DI DEPOSITO

Di tipologia analoga a quella del magazzino, costituisce anch'esso accessorio al fabbricato, distante da quest'ultimo circa ml.12.00. Trattasi di manufatto di dimensioni esigue (lati circa ml.7.40 x ml.4.40), realizzato in muratura intonacata, copertura piana in latero-cemento ed accesso mediante portellone in acciaio zincato con telaio in acciaio zincato e tamponatura con pannelli in pvc.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA MELANO N. 26

Vista la tipologia costruttiva in muratura dell'edificio, si ritiene che anche le fondazioni siano continue in muratura. L'appartamento è esposto a sud-est, sud-ovest e nord-ovest. L'altezza interna utile è variabile e va da un minimo di ml.2,88 ad un massimo di ml.4.55; tali altezze si rilevano in corrispondenza del soffitto di copertura a falda inclinata; nel bagno e nel locale caldaia l'altezza è di ml.2,45. Le strutture verticali portanti sono in pannelli di muratura portante. I solai di calpestio sono in laterocemento, mentre il solaio di copertura a falda inclinata è a doppia orditura lignea di travi e filetti, sormontati da pianelle in laterizio; il soffitto è a vista. La parte dell'appartamento occupato dal bagno e dal locale caldaia ha una copertura con falda orizzontale, in laterocemento; il soffitto è intonacato. Come detto la copertura è in parte a falde piane inclinate e in parte orizzontale. Il manto di copertura è in coppi sulle falde piane inclinate, mentre è realizzato con guaina impermeabilizzante a vista per la falda orizzontale. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di giallo; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di bianco, tranne il bagno che ha le pareti rosa nella parte sovrastante il rivestimento in ceramica. Una parete della cucina è in parte rivestita con piastrelle di ceramica bianche. La pavimentazione interna è in pianelle di cotto. Gli infissi esterni sono con telaio in pvc di colore bianco e vetrocamera e sono privi di elementi oscuranti. Gli infissi interni sono in legno. La scala esterna è pavimentata con pianelle di cotto. L'impianto elettrico è stato eseguito con canaline a vista e quadro elettrico in appartamento; l'impianto termico è stato realizzato con caldaia autonoma alimentata a gas naturale per la climatizzazione invernale e produzione di acqua calda sanitaria e con terminali di emissione del calore a radiatori. Il posto auto è sulla corte comune. L'appartamento è stato oggetto di interventi di miglioramento sismico (tiranti in acciaio, ecc.) a seguito della crisi sismica iniziata il 26/09/1997.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A SAN MARCELLO (AN) - VIA MELANO N. 26

L'immobile risulta libero

A quanto scritto al CTU dal custode con mail del 27-10-2021, lo stesso avrebbe intimato all'esecutato la disdetta dei contratti agrari già in data 24/07/2018, i quali sono comunque opponibili entro il limite di 9 anni non

essendo trascritti.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA MELANO N. 26

L'immobile risulta libero

A quanto scritto al CTU dal custode con mail del 27-10-2021, lo stesso avrebbe intimato all'esecutato la disdetta dei contratti agrari già in data 24/07/2018, i quali sono comunque opponibili entro il limite di 9 anni non essendo trascritti.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A SAN MARCELLO (AN) - VIA MELANO N. 26

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1979	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PICCHIETTI	06/12/1979	96552	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.IMM. ANCONA	17/12/1979		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/1982	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PICCHIETTI	27/04/1982	100840	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.IMM. ANCONA	11/05/1982		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2001	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		SCOCCIANTI	20/12/2001	281052	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ONSERVATORIA RR.II. ANCONA	16/01/2002		654
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2001	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCOCCIANTI	20/12/2001	281054	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. ANCONA	16/01/2002		655
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA MELANO N. 26

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1979	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PICCHIETTI	06/12/1979	96552	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.IMM.ANCONA	17/12/1979		10799
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/1982	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PICCHIETTI	27/04/1982	100840	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.IMM.ANCONA	11/05/1982		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2001	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCOCCIANTI	20/12/2001	281052	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.IMM.ANCONA	16/01/2002		654
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2001	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCOCCIANTI	20/12/2001	281054	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.IMM.	16/01/2002		655
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A SAN MARCELLO (AN) - VIA MELANO N. 26

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 14/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 06/05/2003

Reg. gen. / - Reg. part. 1981

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Giuseppe Guarracino

Data: 29/04/2003

N° repertorio: 23848

Note: Grava su maggior consistenza.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI FINANZIAMENTO

Iscritto a ANCONA il 09/02/2006

Reg. gen. / - Reg. part. 656

Importo: € 4.400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Sandro Scoccianti

Data: 08/02/2006

N° repertorio: 304025

Note: Grava su maggior consistenza.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI FINANZIAMENTO

Iscritto a ANCONA il 10/11/2006

Reg. gen. / - Reg. part. 6891

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Sandro Scoccianti

Data: 09/11/2006

N° repertorio: 306031

Note: Grava su maggior consistenza.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI FINANZIAMENTO

Iscritto a ANCONA il 02/03/2007

Reg. gen. / - Reg. part. 1358

Importo: € 860.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Sandro Scoccianti

Data: 01/03/2007

N° repertorio: 306706

Note: Grava su maggior consistenza.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI FINANZIAMENTO

Iscritto a ANCONA il 29/07/2010

Reg. gen. / - Reg. part. 4041

Importo: € 860.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Sandro Scoccianti

Data: 28/07/2010

N° repertorio: 313966

Note: Grava su maggior consistenza.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da /

Iscritto a ANCONA il 14/02/2011

Reg. gen. / - Reg. part. 563

Importo: € 60.839,70



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

Contro **** Omissis ****

Note: Gravante su maggior consistenza.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da /

Iscritto a ANCONA il 17/02/2015

Reg. gen. / - Reg. part. 353

Importo: € 267.813,38

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

Contro **** Omissis ****

Note: Gravante su maggior consistenza.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA

Iscritto a ANCONA il 10/09/2015

Reg. gen. / - Reg. part. 2265

Importo: € 140.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Giuseppina Recchia

Data: 04/09/2015

N° repertorio: 17514

Note: Grava su maggiore consistenza.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA

Iscritto a ANCONA il 10/09/2015

Reg. gen. / - Reg. part. 2264

Importo: € 160.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Giuseppina Recchia

Data: 04/09/2015

N° repertorio: 17514

Note: Grava su maggiore consistenza.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ANCONA il 03/05/2017

Reg. gen. / - Reg. part. 1321

Importo: € 130.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ANCONA il 14/06/2016

Reg. gen. / - Reg. part. 7562

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ANCONA il 25/02/2021

Reg. gen. / - Reg. part. 2755

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA MELANO N. 26

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 14/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 06/05/2003
Reg. gen. / - Reg. part. 1981
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Giuseppe Guarracino
Data: 29/04/2003
N° repertorio: 23848
Note: Grava su maggior consistenza.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI FINANZIAMENTO
Iscritto a ANCONA il 09/02/2006
Reg. gen. / - Reg. part. 656
Importo: € 4.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Sandro Scoccianti
Data: 08/02/2006
N° repertorio: 304025
Note: Grava su maggior consistenza.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI FINANZIAMENTO
Iscritto a ANCONA il 10/11/2006
Reg. gen. / - Reg. part. 6891
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Sandro Scoccianti
Data: 09/11/2006
N° repertorio: 306031
Note: Grava su maggior consistenza.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI FINANZIAMENTO
Iscritto a ANCONA il 02/03/2007
Reg. gen. / - Reg. part. 1358
Importo: € 860.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Sandro Scoccianti
Data: 01/03/2007

N° repertorio: 306706

Note: Grava su maggior consistenza.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI FINANZIAMENTO

Iscritto a ANCONA il 29/07/2010

Reg. gen. / - Reg. part. 4041

Importo: € 860.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Sandro Scoccianti

Data: 28/07/2010

N° repertorio: 313966

Note: Grava su maggior consistenza.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da /

Iscritto a ANCONA il 14/02/2011

Reg. gen. / - Reg. part. 563

Importo: € 60.839,70

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

Contro **** Omissis ****

Note: Gravante su maggior consistenza.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ANCONA il 16/03/2012

Reg. gen. / - Reg. part. 670

Importo: € 21.097,36

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da /

Iscritto a ANCONA il 17/02/2015

Reg. gen. / - Reg. part. 353

Importo: € 267.813,38

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

Contro **** Omissis ****

Note: Gravante su maggior consistenza.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ANCONA il 03/05/2017

Reg. gen. / - Reg. part. 1321

Importo: € 130.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ANCONA il 18/06/2014

Reg. gen. / - Reg. part. 7192

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ANCONA il 14/06/2016



Reg. gen. / - Reg. part. 7562

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ANCONA il 25/02/2021

Reg. gen. / - Reg. part. 2755

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A SAN MARCELLO (AN) - VIA MELANO N. 26

Urbanisticamente il Bene è individuato dal vigente P.R.G. in zona E agricola.

L'edificio risulta nel censimento dei fabbricati extraurbani (L.R. Marche 13/1990).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA MELANO N. 26

Urbanisticamente il Bene è individuato dal vigente P.R.G. in zona E agricola.

L'edificio risulta nel censimento dei fabbricati extraurbani (L.R. Marche 13/1990).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A SAN MARCELLO (AN) - VIA MELANO N. 26

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

Pratiche edilizie svolte

N.1

S.U.E. comunale

Concessione Edilizia 2002-21-C

OGGETTO: restauro e risanamento conservativo per la riparazione dei danni ed il miglioramento sismico e successiva DIA 2003-7 in variante alla Concessione Edilizia 2002-21-C

ATTO CONCLUSIVO: certificato di agibilità

N.2

S.U.E. comunale

DIA 2005-15

OGGETTO: ricostruzione accessorio agricolo (fg.12 - mapp.19 - sub.9)

ATTO CONCLUSIVO: assente, in quanto ad oggi l'opera non è ancora realizzata.

Si precisa che l'area in cui insistono gli immobili, rientra nell'ambito di tutela dei crinali (art. 30 NTA PPAR).



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Ai sensi del DM 26-06-2015, il bene immobile rientra nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE (nello specifico assenza di impianto termico), per cui non sussiste l'obbligo di redazione della certificazione energetica.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA MELANO N. 26

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

Pratiche edilizie svolte:

-C.E.2001/23/D del 21/12/2001; C.E. 2002/21/C del 27/09/2002 in variante.

-D.I.A. del 04/08/2003: intervento di restauro e risanamento conservativo per lavori di riparazione dei danni ed il miglioramento sismico per la crisi sismica iniziata nel settembre 1997 (ai sensi della L.61/1998 e ss.mm.ii.)



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A SAN MARCELLO (AN) - VIA MELANO N. 26

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli od oneri condominiali in quanto trattasi di unica esclusiva proprietà dell'esecutato.



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA MELANO N. 26

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli od oneri condominiali in quanto trattasi di unica esclusiva proprietà dell'esecutato.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - Via Melano n. 24

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

Catastralmente il lotto (cat.F - fg.12 - mapp.19) confina con i seguenti: cat.T - fg.12 - mappali 9, 125, 126, 127 (sempre in proprietà esclusiva all'esecutato), strada demaniale d'accesso al lotto, mapp. 20 (altro Intestato diverso dall'esecutato).

L'appartamento confina con l'adiacente appartamento (sub.3), inferiormente con la cantina vinicola (sub 6).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	83,57 mq	100,73 mq	1,00	100,73 mq	0,00 m	Primo

Loggia	3,45 mq	3,75 mq	0,30	1,13 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				101,86 mq		
Incidenza condominiale:				20,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici nette e lorde sono calcolate sulla base di misurazioni eseguite sul disegno della pianta di progetto. Le altezze interne sono variabili.

Si precisa che dall'elaborato planimetrico la particella individuata con Fg. 12 Part. 19 sub 5 (corte esterna), oggetto di esecuzione, è un bene comune non censibile ai sub 3,4,6,7,8,9 e come tale non ha una capacità reddituale autonoma; la sua valutazione viene considerata nella percentuale di incidenza condominiale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1994 al 11/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 19, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 255,65 Piano 1
Dal 11/03/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 19, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 255,65 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 17/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 19, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale totale: 100 mq; totale escluse aree scoperte: 99 mq Rendita € 255,65 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	19	4		A3	3	4,5 vani	totale: 100 mq; totale escluse aree scoperte: 99 mq	255,65 €	1	



Catastralmente lo stato dei luoghi risulta regolare.

STATO CONSERVATIVO

All'interno, lo stato è discreto: sono stati notati alcuni ammaloramenti da umidità all'interno del ripostiglio. Esternamente, è stato notato l'estendersi di alcuni localizzati distacchi/rigonfiamenti dell'intonaco già presenti nei rilievi fotografici prodotti dal precedente CTU; come pure è stata notata una evidente lesione verticale sulla parete esterna (simmetrica rispetto a quella descritta per l'altro appartamento) in corrispondenza dell'estremità della falda di copertura della parte centrale del fabbricato.

PARTI COMUNI

Tra le parti comuni si rileva il subalterno individuato al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello al Fg. 12 Part. 19 sub 5 (corte esterna comune), che è oggetto di esecuzione ed è un bene comune non censibile ai sub 3,4,6,7,8,9, appartenenti anch'essi alla suddetta particella.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Vista la tipologia costruttiva in muratura dell'edificio, si ritiene che anche le fondazioni siano continue in muratura. L'appartamento è esposto a nord-ovest, nord-est e sud-est. L'altezza interna utile è variabile e va da un minimo di ml.2,88 ad un massimo di ml.4.55; tali altezze si rilevano in corrispondenza del soffitto di copertura a falda inclinata; nel bagno e nel ripostiglio l'altezza è di ml.2,52. Le strutture verticali portanti sono in pannelli di muratura portante. I solai di calpestio sono in laterocemento, mentre il solaio di copertura a falda inclinata è a doppia orditura lignea di travi e filetti, sormontati da pannelle in laterizio; il soffitto è a vista. La parte dell'appartamento occupato dal bagno e dal ripostiglio ha una copertura con falda orizzontale, in laterocemento; il soffitto è intonacato. Come detto la copertura è in parte a falde piane inclinate e in parte orizzontale. Il manto di copertura è in coppi sulle falde piane inclinate, mentre è realizzato con guaina impermeabilizzante a vista per la falda orizzontale. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di giallo; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di bianco, con rivestimenti in ceramica nel bagno e in alcune parti delle pareti della cucina. La pavimentazione interna è in pannelle di cotto. Gli infissi esterni sono con telaio in



pvc di colore bianco e vetrocamera e sono privi di elementi oscuranti. Gli infissi interni sono in legno. La scala esterna è pavimentata con piastrelle di cotto. L'impianto elettrico è stato eseguito con canaline a vista e quadro elettrico in appartamento; l'impianto termico è stato realizzato con caldaia autonoma alimentata a gas naturale per la climatizzazione invernale e produzione di acqua calda sanitaria e con terminali di emissione del calore a radiatori. Il posto auto è sulla corte comune. L'appartamento è stato oggetto di interventi di miglioramento sismico (tiranti in acciaio, ecc.) a seguito della crisi sismica iniziata il 26/09/1997.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile è da intendersi occupato su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione fino all'aggiudicazione del bene.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1979	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PICCHIETTI	06/12/1979	96552	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. ANCONA	17/12/1979		10799
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/1982	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PICCHIETTI	27/04/1982	100840	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. ANCONA	11/05/1982		4024
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 11/03/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCOCCIANTI	11/03/2002	282498	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. ANCONA	03/04/2002		4313
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 14/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a ANCONA il 06/05/2003
 Reg. gen. / - Reg. part. 1981
 Importo: € 400.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Rogante: Giuseppe Guarracino
 Data: 29/04/2003
 N° repertorio: 23848
 Note: Grava su maggior consistenza.
- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI FINANZIAMENTO
 Iscritto a ANCONA il 09/02/2006
 Reg. gen. / - Reg. part. 656
 Importo: € 4.400.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Rogante: Sandro Scoccianti
 Data: 08/02/2006
 N° repertorio: 304025
 Note: Grava su maggior consistenza.
- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI FINANZIAMENTO
 Iscritto a ANCONA il 10/11/2006
 Reg. gen. / - Reg. part. 6891
 Importo: € 400.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

Rogante: Sandro Scoccianti

Data: 09/11/2006

N° repertorio: 306031

Note: Grava su maggior consistenza.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI FINANZIAMENTO

Iscritto a ANCONA il 02/03/2007

Reg. gen. / - Reg. part. 1358

Importo: € 860.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Sandro Scoccianti

Data: 01/03/2007

N° repertorio: 306706

Note: Grava su maggior consistenza.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI FINANZIAMENTO

Iscritto a ANCONA il 29/07/2010

Reg. gen. / - Reg. part. 4041

Importo: € 860.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Sandro Scoccianti

Data: 28/07/2010

N° repertorio: 313966

Note: Grava su maggior consistenza.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da /

Iscritto a ANCONA il 14/02/2011

Reg. gen. / - Reg. part. 563

Importo: € 60.839,70

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

Contro **** Omissis ****

Note: Gravante su maggior consistenza.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ANCONA il 16/03/2012

Reg. gen. / - Reg. part. 670

Importo: € 21.097,36

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da /

Iscritto a ANCONA il 17/02/2015

Reg. gen. / - Reg. part. 353

Importo: € 267.813,38

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

Contro **** Omissis ****

Note: Gravante su maggior consistenza.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ANCONA il 03/05/2017

Reg. gen. / - Reg. part. 1321

Importo: € 130.000,00

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

GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ANCONA il 18/06/2014
Reg. gen. / - Reg. part. 7192
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su maggior consistenza.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ANCONA il 14/06/2016
Reg. gen. / - Reg. part. 7562
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su maggior consistenza.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ANCONA il 25/02/2021
Reg. gen. / - Reg. part. 2755
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su maggior consistenza.



NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente il Bene è individuato dal vigente P.R.G. in zona E agricola.
L'edificio risulta nel censimento dei fabbricati extraurbani (L.R. Marche 13/1990).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Pratiche edilizie svolte:

-C.E.2001/23/D del 21/12/2001; C.E.2002/21/C del 27/09/2002 in variante.

-D.I.A. del 04/08/2003: intervento di restauro e risanamento conservativo per lavori di riparazione dei danni ed il miglioramento sismico per la crisi sismica iniziata nel settembre 1997 (ai sensi della L.61/1998 e ss.mm.ii.)



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli od oneri condominiali in quanto trattasi di unica esclusiva proprietà dell'esecutato.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - Via Melano n. 25

Trattasi di unità immobiliare (appartamento) sita in ex fabbricato colonico, distribuito su tre livelli (rialzato, primo piano e soffitta praticabile), con ingresso autonomo dalla corte comune con altre unità immobiliari a destinazione produttiva; in particolare al piano terra ed interrato dell'ex fabbricato colonico insiste la cantina dell'azienda vinicola. La corte è facilmente accessibile dalla pubblica via. La possibilità di parcheggio è agevole nella corte comune. Il complesso è ubicato nella campagna limitrofe al centro abitato del Comune (2.5 Km).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 185, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 143.215,00

Si è ritenuto di prendere come base il valore stimato dal precedente CTU, e di apportare le opportune detrazioni dovute ai maggiori ammaloramenti rilevati in sede di sopralluogo (persiane in pessimo stato con listelli in legno mancanti) e alla maggiore vetustà dell'immobile; pertanto nella determinazione del valore di stima sono inclusi i costi per l'eliminazione dei suddetti ammaloramenti ed è stato considerato un coefficiente di vetustà di 0,97 per tenere conto del tempo intercorso dall'ultima valutazione. Gli oneri di regolarizzazione catastale/urbanistica erano stati già considerati dal precedente CTU.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Marcello (AN) - Via Melano n. 25	286,43 mq	500,00 €/mq	€ 143.215,00	100,00%	€ 143.215,00
Valore di stima:					€ 143.215,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Azienda vinicola ubicata a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26

Trattasi di cantina vinicola al piano terra di fabbricato ex colonico (sub 6), con accessori (sub 7, 8, 9). In generale, il lotto in questione si compone di più uu.ii.uu. (unità immobiliari urbane), comprensive di pertinenze ed accessori, sito in via Melano n.26 – 60030 – S. Marcello (AN), nella campagna limitrofe al centro abitato del Comune (1,8 Km). L'accesso alla proprietà avviene da tratto di strada demaniale (ml.80 circa) non asfaltata carrabile, direttamente dalla strada comunale via Melano. La recinzione è in rete metallica su paletti prefabbricati; il cancello automatizzato in acciaio zincato. Il fabbricato principale (civile ex colonico) si sviluppa su due livelli (piano terra e primo), ubicato al centro della corte di proprietà. In particolare, al piano terra del fabbricato principale, insiste la cantina vinicola, al piano primo due appartamenti. I corpi accessori insistenti sulla corte comune consistono in magazzino, locale di deposito ed infine accessorio agricolo demolito ma comunque già autorizzato dal Comune alla ricostruzione. L'edificio risulta nel censimento dei fabbricati coloniali ed extraurbani (L.R. Marche 13/1990). Gli accessi agli appartamenti avvengono mediante scale esterne esclusive che dipartono dalla corte comune (sub 5).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 19, Sub. 6, Categoria D10 - Fg. 12, Part. 19, Sub. 7, Categoria C2 - Fg. 12, Part. 19, Sub. 8, Categoria C2 - Fg. 12, Part. 19, Sub. 9, Categoria F2

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

Valore di stima del bene: € 85.584,00

Si è ritenuto di prendere come base il valore stimato dal precedente CTU, e di apportare le opportune detrazioni dovute ai maggiori ammaloramenti rilevati in sede di sopralluogo (più ampi distacchi di tinteggiatura e intonaco esterni), alla maggiore vetustà dell'immobile e agli oneri di regolarizzazione catastale/urbanistica; pertanto nella determinazione del valore di stima sono inclusi i costi per l'eliminazione dei suddetti ammaloramenti, i costi di regolarizzazione ed è stato considerato un coefficiente di vetustà di 0,97 per tenere conto del tempo intercorso dall'ultima valutazione.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26

Trattasi di appartamento al piano primo di fabbricato ex colonico (sub 3). In generale, il lotto in questione si compone di più uu.ii.uu. (unità immobiliari urbane), comprensive di pertinenze ed accessori, sito in via Melano n.26 – 60030 – S. Marcello (AN), nella campagna limitrofe al centro abitato del Comune (1,8 Km). L'accesso alla proprietà avviene da tratto di strada demaniale (ml.80 circa) non asfaltata carrabile, direttamente dalla strada comunale via Melano. La recinzione è in rete metallica su paletti prefabbricati; il cancello automatizzato in acciaio zincato. Il fabbricato principale (civile ex colonico) si sviluppa su due livelli (piano terra e primo), ubicato al centro della corte di proprietà. In particolare, al piano terra del fabbricato principale, insiste la cantina vinicola, al piano primo due appartamenti. I corpi accessori insistenti sulla corte comune consistono in magazzino, locale di deposito ed infine accessorio agricolo demolito ma comunque già autorizzato dal Comune alla ricostruzione.

L'edificio risulta nel censimento dei fabbricati colonici ed extraurbani (L.R. Marche 13/1990). Gli accessi agli appartamenti avvengono mediante scale esterne esclusive che dipartono dalla corte comune (sub 5).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 19, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 43.749,40

Si è ritenuto di prendere come base il valore stimato dal precedente CTU, e di apportare le opportune detrazioni dovute ai maggiori ammaloramenti rilevati in sede di sopralluogo (più ampi distacchi di tinteggiatura e intonaco esterni) e alla maggiore vetustà dell'immobile; pertanto nella determinazione del valore di stima sono inclusi i costi per l'eliminazione dei suddetti ammaloramenti ed è stato considerato un coefficiente di vetustà di 0,97 per tenere conto del tempo intercorso dall'ultima valutazione. Gli oneri di regolarizzazione catastale/urbanistica erano stati già considerati dal precedente CTU.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Azienda vinicola San Marcello (AN) - Via Melano n. 26	285,28 mq	300,00 €/mq	€ 85.584,00	100,00%	€ 85.584,00
Bene N° 3 - Appartamento San Marcello (AN) - Via Melano n. 26	115,13 mq	380,00 €/mq	€ 43.749,40	100,00%	€ 43.749,40
Valore di stima:					€ 129.333,40

LOTTO 3

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - Via Melano n. 24

Trattasi di appartamento al piano primo di fabbricato ex colonico (sub 4). In generale, il lotto in questione si compone di più uu.ii.uu. (unità immobiliari urbane), comprensive di pertinenze ed accessori, sito in via Melano n.26 – 60030 – S. Marcello (AN), nella campagna limitrofe al centro abitato del Comune (1,8 Km). L'accesso alla proprietà avviene da tratto di strada demaniale (ml.80 circa) non asfaltata carrabile, direttamente dalla strada comunale via Melano. La recinzione è in rete metallica su paletti prefabbricati; il cancello automatizzato in acciaio zincato. Il fabbricato principale (civile ex colonico) si sviluppa su due livelli (piano terra e primo), ubicato al centro della corte di proprietà. In particolare, al piano terra del fabbricato principale, insiste la cantina vinicola, al piano primo due appartamenti. I corpi accessori insistenti sulla corte comune consistono in magazzino, locale di deposito ed infine accessorio agricolo demolito ma comunque già autorizzato dal Comune alla ricostruzione. L'edificio risulta nel censimento dei fabbricati colonici ed extraurbani (L.R. Marche 13/1990). Gli accessi agli appartamenti avvengono mediante scale esterne esclusive che dipartono dalla corte comune (sub 5).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 19, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 46.447,40

Si è ritenuto di prendere come base il valore stimato dal precedente CTU, e di apportare le opportune

detrazioni dovute ai maggiori ammaloramenti rilevati in sede di sopralluogo (più ampi distacchi di tinteggiatura e intonaco esterni) e alla maggiore vetustà dell'immobile; pertanto nella determinazione del valore di stima sono inclusi i costi per l'eliminazione dei suddetti ammaloramenti ed è stato considerato un coefficiente di vetustà di 0,97 per tenere conto del tempo intercorso dall'ultima valutazione. Non ci sono da considerare oneri di regolarizzazione catastale/urbanistica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento San Marcello (AN) - Via Melano n. 24	122,23 mq	380,00 €/mq	€ 46.447,40	100,00%	€ 46.447,40
				Valore di stima:	€ 46.447,40

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come stabilito da G.E. nell'udienza del 21-07-2021, il presente elaborato peritale si limita alla stima dei soli beni oggetto della procedura n. 261/2014 e a quelli oggetto della procedura n. 43/2021.

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

Ancona, li 13/11/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pigliapoco Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTI 1,2,3 - Comunicazione inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 24/09/2021)
- ✓ N° 2 Altri allegati - LOTTI 1,2,3 - Verbale di sopralluogo San Marcello via Melano 24,25,26 (Aggiornamento al 02/10/2021)
- ✓ N° 3 Foto - LOTTO 1 - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 02/10/2021)

- ✓ N° 4 Foto - LOTTO 2 - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 02/10/2021)
- ✓ N° 5 Foto - LOTTO 3 - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 02/10/2021)
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - LOTTO 1 - Estratto di mappa Fg 16 Part 185 (Aggiornamento al 17/09/2021)
- ✓ N° 7 Estratti di mappa - LOTTI 2,3 - Estratto di mappa Fg 12 Part 19 (Aggiornamento al 17/09/2021)
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - LOTTO 1 - Elaborato + planimetria Fg 16 Part. 185 sub 3 (Aggiornamento al 17/09/2021)
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - LOTTI 2,3 - Elaborato + planimetrie Fg 12 Part. 19 sub 3,4,6,7,8 (Aggiornamento al 17/09/2021)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - LOTTO 1 - Visure storiche_Fg 16 Part 185 (Aggiornamento al 15/10/2021)
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - LOTTI 2,3 - Visure storiche_Fg 12 Part 19 (Aggiornamento al 15/10/2021)
- ✓ N° 12 Tavola del progetto - LOTTO 1 - Fg 16 Part 185_PE 2001_7_C (sanatoria edilizia e ampliamento cantina)
- ✓ N° 13 Certificato di agibilità / abitabilità - LOTTO 1 - Fg 16 Part 185_Agibilità 2004-3 del 30-06-2004
- ✓ N° 14 Tavola del progetto - LOTTI 2,3 - Fg 12 Part 19_CE 2002_21_C (riparazione danni da sisma)
- ✓ N° 15 Tavola del progetto - LOTTI 2,3 - Fg 12 Part 19_DIA 2003_7_variante alla CE 2002_21_C (riparazione danni da sisma)
- ✓ N° 16 Certificato di agibilità / abitabilità - LOTTI 2,3 - Fg 12 Part 19_Agibilità Via Melano 24-26 del 20-10-2003
- ✓ N° 17 Tavola del progetto - LOTTI 2,3 - Fg 12 Part 19_Dia 2005_15 (ricostruzione accessorio agricolo)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - Via Melano n. 25
Trattasi di unità immobiliare (appartamento) sita in ex fabbricato colonico, distribuito su tre livelli (rialzato, primo piano e soffitta praticabile), con ingresso autonomo dalla corte comune con altre unità immobiliari a destinazione produttiva; in particolare al piano terra ed interrato dell'ex fabbricato colonico insiste la cantina dell'azienda vinicola. La corte è facilmente accessibile dalla pubblica via. La possibilità di parcheggio è agevole nella corte comune. Il complesso è ubicato nella campagna limitrofe al centro abitato del Comune (2.5 Km).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 185, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Urbanisticamente il fabbricato è individuato dal vigente P.R.G. in zona B4 (zone residenziali di integrazione del tessuto edilizio di recente formazione), in particolare zona B4.4 (area a vocazione cantina vinicola), disciplinata dall'art. 22 delle N.T.A. della Variante al P.R.G. approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 70 del 22/12/2014. In tale zona gli interventi devono tendere al consolidamento ed alla qualificazione dell'insediamento. L'edificio risulta nel censimento dei fabbricati extraurbani (L.R. Marche 13/1990).

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Azienda vinicola ubicata a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26
Trattasi di cantina vinicola al piano terra di fabbricato ex colonico (sub 6), con accessori (sub 7, 8, 9). In generale, il lotto in questione si compone di più uu.ii.uu. (unità immobiliari urbane), comprensive di pertinenze ed accessori, sito in via Melano n.26 - 60030 - S. Marcello (AN), nella campagna limitrofe al centro abitato del Comune (1,8 Km). L'accesso alla proprietà avviene da tratto di strada demaniale (ml.80 circa) non asfaltata carrabile, direttamente dalla strada comunale via Melano. La recinzione è in rete metallica su paletti prefabbricati; il cancello automatizzato in acciaio zincato. Il fabbricato principale (civile ex colonico) si sviluppa su due livelli (piano terra e primo), ubicato al centro della corte di proprietà. In particolare, al piano terra del fabbricato principale, insiste la cantina vinicola, al piano primo due appartamenti. I corpi accessori insistenti sulla corte comune consistono in magazzino, locale di deposito ed infine accessorio agricolo demolito ma comunque già autorizzato dal Comune alla ricostruzione. L'edificio risulta nel censimento dei fabbricati colonici ed extraurbani (L.R. Marche 13/1990). Gli accessi agli appartamenti avvengono mediante scale esterne esclusive che dipartono dalla corte comune (sub 5).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 19, Sub. 6, Categoria D10 - Fg. 12, Part. 19, Sub. 7, Categoria C2 - Fg. 12, Part. 19, Sub. 8, Categoria C2 - Fg. 12, Part. 19, Sub. 9, Categoria F2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Urbanisticamente il Bene è individuato dal vigente P.R.G. in zona E agricola. L'edificio risulta nel censimento dei fabbricati extraurbani (L.R. Marche 13/1990).
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - Via Melano n. 26
Trattasi di appartamento al piano primo di fabbricato ex colonico (sub 3). In generale, il lotto in questione si compone di più uu.ii.uu. (unità immobiliari urbane), comprensive di pertinenze ed accessori, sito in via Melano n.26 - 60030 - S. Marcello (AN), nella campagna limitrofe al centro abitato del Comune (1,8 Km). L'accesso alla proprietà avviene da tratto di strada demaniale (ml.80 circa) non asfaltata carrabile, direttamente dalla strada comunale via Melano. La recinzione è in rete metallica su paletti prefabbricati; il cancello automatizzato in acciaio zincato. Il fabbricato principale (civile ex colonico) si sviluppa su due livelli (piano terra e primo), ubicato al centro della corte di proprietà. In

particolare, al piano terra del fabbricato principale, insiste la cantina vinicola, al piano primo due appartamenti. I corpi accessori insistenti sulla corte comune consistono in magazzino, locale di deposito ed infine accessorio agricolo demolito ma comunque già autorizzato dal Comune alla ricostruzione. L'edificio risulta nel censimento dei fabbricati colonici ed extraurbani (L.R. Marche 13/1990). Gli accessi agli appartamenti avvengono mediante scale esterne esclusive che dipartono dalla corte comune (sub 5).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 19, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Urbanisticamente il Bene è individuato dal vigente P.R.G. in zona E agricola.
L'edificio risulta nel censimento dei fabbricati extraurbani (L.R. Marche 13/1990).

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - Via Melano n. 24
Trattasi di appartamento al piano primo di fabbricato ex colonico (sub 4). In generale, il lotto in questione si compone di più uu.ii.uu. (unità immobiliari urbane), comprensive di pertinenze ed accessori, sito in via Melano n.26 - 60030 - S. Marcello (AN), nella campagna limitrofe al centro abitato del Comune (1,8 Km). L'accesso alla proprietà avviene da tratto di strada demaniale (ml.80 circa) non asfaltata carrabile, direttamente dalla strada comunale via Melano. La recinzione è in rete metallica su paletti prefabbricati; il cancello automatizzato in acciaio zincato. Il fabbricato principale (civile ex colonico) si sviluppa su due livelli (piano terra e primo), ubicato al centro della corte di proprietà. In particolare, al piano terra del fabbricato principale, insiste la cantina vinicola, al piano primo due appartamenti. I corpi accessori insistenti sulla corte comune consistono in magazzino, locale di deposito ed infine accessorio agricolo demolito ma comunque già autorizzato dal Comune alla ricostruzione. L'edificio risulta nel censimento dei fabbricati colonici ed extraurbani (L.R. Marche 13/1990). Gli accessi agli appartamenti avvengono mediante scale esterne esclusive che dipartono dalla corte comune (sub 5).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 19, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Urbanisticamente il Bene è individuato dal vigente P.R.G. in zona E agricola.
L'edificio risulta nel censimento dei fabbricati extraurbani (L.R. Marche 13/1990).



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 261/2014 DEL R.G.E.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Marcello (AN) - Via Melano n. 25		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 185, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	286,43 mq
Stato conservativo:	Lo stato dell'immobile è in generale discreto, fatta eccezione per le persiane in legno, di oscuramento delle finestre e delle porte-finestre, che sono in pessimo stato di conservazione e spesso mancanti di alcuni listelli orizzontali.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare (appartamento) sita in ex fabbricato colonico, distribuito su tre livelli (rialzato, primo piano e soffitta praticabile), con ingresso autonomo dalla corte comune con altre unità immobiliari a destinazione produttiva; in particolare al piano terra ed interrato dell'ex fabbricato colonico insiste la cantina dell'azienda vinicola. La corte è facilmente accessibile dalla pubblica via. La possibilità di parcheggio è agevole nella corte comune. Il complesso è ubicato nella campagna limitrofe al centro abitato del Comune (2.5 Km).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	A quanto riferito dall'esecutato, l'appartamento risulta occupato da **** Omissis ****, madre del proprietario esecutato.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

Bene N° 2 - Azienda vinicola			
Ubicazione:	San Marcello (AN) - Via Melano n. 26		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Azienda vinicola Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 19, Sub. 6, Categoria D10 - Fg. 12, Part. 19, Sub. 7, Categoria C2 - Fg. 12, Part. 19, Sub. 8, Categoria C2 - Fg. 12, Part. 19, Sub. 9, Categoria F2	Superficie	285,28 mq
Stato conservativo:	CANTINA VINICOLA Lo stato conservativo del fabbricato al piano terra è mediocre in quanto, nonostante l'intervento di restauro e risanamento conservativo avuto per la riparazione dei danni ed il miglioramento sismico (Concessione Edilizia 2002-21-C), sono presenti stonacature e localmente fessurazioni dovute presumibilmente a movimenti stagionali del terreno argilloso (terreno sensibile al contenuto d'acqua). I distacchi di integgiatura e di intonaco sono più ampi rispetto ai rilievi eseguiti dal precedente CTU nel 2018. MAGAZZINO Lo stato manutentivo è discreto, salvo alcune lesioni passanti su uno spigolo murario, alcuni distacchi di intonaco interni e lo sfondellamento di piccole porzioni del solaio di copertura. LOCALE DI DEPOSITO Lo stato manutentivo è discreto. In aderenza al deposito c'è un manufatto realizzato con teli e materiale di recupero che va smantellato.		
Descrizione:	Trattasi di cantina vinicola al piano terra di fabbricato ex colonico (sub 6), con accessori (sub 7, 8, 9). In generale, il lotto in questione si compone di più uu.ii.uu. (unità immobiliari urbane), comprensive di		



	pertinenze ed accessori, sito in via Melano n.26 – 60030 – S. Marcello (AN), nella campagna limitrofe al centro abitato del Comune (1,8 Km). L'accesso alla proprietà avviene da tratto di strada demaniale (ml.80 circa) non asfaltata carrabile, direttamente dalla strada comunale via Melano. La recinzione è in rete metallica su paletti prefabbricati; il cancello automatizzato in acciaio zincato. Il fabbricato principale (civile ex colonico) si sviluppa su due livelli (piano terra e primo), ubicato al centro della corte di proprietà. In particolare, al piano terra del fabbricato principale, insiste la cantina vinicola, al piano primo due appartamenti. I corpi accessori insistenti sulla corte comune consistono in magazzino, locale di deposito ed infine accessorio agricolo demolito ma comunque già autorizzato dal Comune alla ricostruzione. L'edificio risulta nel censimento dei fabbricati colonici ed extraurbani (L.R. Marche 13/1990). Gli accessi agli appartamenti avvengono mediante scale esterne esclusive che dipartono dalla corte comune (sub 5).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	San Marcello (AN) - Via Melano n. 26		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 19, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	115,13 mq
Stato conservativo:	All'interno, presenza di ammaloramenti da umidità diffusi (formazione di muffe, distacchi/rigonfiamenti di intonaci delle pareti). La suddetta situazione è particolarmente evidente all'interno del bagno. Esternamente, è stato notato l'estendersi di alcuni localizzati distacchi/rigonfiamenti dell'intonaco già presenti nei rilievi fotografici prodotti dal precedente CTU; come pure è stata notata una evidente lesione verticale sulla parete esterna in corrispondenza dell'estremità della falda di copertura della parte centrale del fabbricato.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento al piano primo di fabbricato ex colonico (sub 3). In generale, il lotto in questione si compone di più uu.ii.uu. (unità immobiliari urbane), comprensive di pertinenze ed accessori, sito in via Melano n.26 – 60030 – S. Marcello (AN), nella campagna limitrofe al centro abitato del Comune (1,8 Km). L'accesso alla proprietà avviene da tratto di strada demaniale (ml.80 circa) non asfaltata carrabile, direttamente dalla strada comunale via Melano. La recinzione è in rete metallica su paletti prefabbricati; il cancello automatizzato in acciaio zincato. Il fabbricato principale (civile ex colonico) si sviluppa su due livelli (piano terra e primo), ubicato al centro della corte di proprietà. In particolare, al piano terra del fabbricato principale, insiste la cantina vinicola, al piano primo due appartamenti. I corpi accessori insistenti sulla corte comune consistono in magazzino, locale di deposito ed infine accessorio agricolo demolito ma comunque già autorizzato dal Comune alla ricostruzione. L'edificio risulta nel censimento dei fabbricati colonici ed extraurbani (L.R. Marche 13/1990). Gli accessi agli appartamenti avvengono mediante scale esterne esclusive che dipartono dalla corte comune (sub 5).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	San Marcello (AN) - Via Melano n. 24		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 19, Sub. 4,	Superficie	122,23 mq

	Categoria A3		
Stato conservativo:	All'interno, lo stato è discreto: sono stati notati alcuni ammaloramenti da umidità all'interno del ripostiglio. Esternamente, è stato notato l'estendersi di alcuni localizzati distacchi/rigonfiamenti dell'intonaco già presenti nei rilievi fotografici prodotti dal precedente CTU; come pure è stata notata una evidente lesione verticale sulla parete esterna (simmetrica rispetto a quella descritta per l'altro appartamento) in corrispondenza dell'estremità della falda di copertura della parte centrale del fabbricato.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento al piano primo di fabbricato ex colonico (sub 4). In generale, il lotto in questione si compone di più uu.ii.uu. (unità immobiliari urbane), comprensive di pertinenze ed accessori, sito in via Melano n.26 - 60030 - S. Marcello (AN), nella campagna limitrofe al centro abitato del Comune (1,8 Km). L'accesso alla proprietà avviene da tratto di strada demaniale (ml.80 circa) non asfaltata carrabile, direttamente dalla strada comunale via Melano. La recinzione è in rete metallica su paletti prefabbricati; il cancello automatizzato in acciaio zincato. Il fabbricato principale (civile ex colonico) si sviluppa su due livelli (piano terra e primo), ubicato al centro della corte di proprietà. In particolare, al piano terra del fabbricato principale, insiste la cantina vinicola, al piano primo due appartamenti. I corpi accessori insistenti sulla corte comune consistono in magazzino, locale di deposito ed infine accessorio agricolo demolito ma comunque già autorizzato dal Comune alla ricostruzione. L'edificio risulta nel censimento dei fabbricati colonici ed extraurbani (L.R. Marche 13/1990). Gli accessi agli appartamenti avvengono mediante scale esterne esclusive che dipartono dalla corte comune (sub 5).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

