

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ortolani Tommaso, nell'Esecuzione Immobiliare 262/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico..... | 5 |
| Premessa | 5 |
| Descrizione | 5 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10 | 5 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10 | 6 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10..... | 7 |
| Lotto Unico | 7 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 7 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10 | 7 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10 | 8 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10..... | 8 |
| Titolarità..... | 8 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10 | 8 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10 | 9 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10..... | 9 |
| Confini..... | 9 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10 | 9 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10 | 9 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10..... | 10 |
| Consistenza..... | 10 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10 | 10 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10..... | 10 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10..... | 11 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 11 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10 | 11 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10..... | 12 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10..... | 12 |
| Dati Catastali | 13 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10 | 13 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10..... | 14 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10..... | 14 |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Patti..... | 15 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10 | 15 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10..... | 15 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10..... | 15 |
| Stato conservativo | 15 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10 | 15 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10..... | 16 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10..... | 16 |
| Parti Comuni..... | 16 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10 | 16 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10..... | 16 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10..... | 16 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 16 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10 | 16 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10..... | 16 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10..... | 17 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 17 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10 | 17 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10..... | 17 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10..... | 18 |
| Stato di occupazione | 18 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10 | 18 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10..... | 19 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10..... | 19 |
| Provenienze Ventennali | 19 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10 | 19 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10..... | 20 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10..... | 21 |
| Formalità pregiudizievoli | 23 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10 | 23 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10..... | 23 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10..... | 24 |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Normativa urbanistica | 25 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10 | 25 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10..... | 25 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10..... | 25 |
| Regolarità edilizia | 25 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10 | 25 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10..... | 26 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10..... | 27 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 28 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10 | 28 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10..... | 28 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10..... | 28 |
| Stima / Formazione lotti..... | 28 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 32 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 34 |
| Lotto Unico | 34 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 262/2024 del R.G.E. | 36 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 100.370,00 | 36 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 39 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10 | 39 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10..... | 39 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10..... | 40 |



All'udienza del 27/01/2025, il sottoscritto Ing. Ortolani Tommaso, con studio in Via Fratelli Branconi, 29 - 60025 - Loreto (AN), email tommaso.ortolani@libero.it, PEC tommaso.ortolani@ingpec.eu, Tel. 347 4778172, Fax 071 978014, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/02/2025 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 Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10 (Coord. Geografiche: (43.582764, 13.18717) WGS84)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10 (Coord. Geografiche: (43.582764, 13.18717) WGS84)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10 (Coord. Geografiche: (43.582764, 13.18717) WGS84)

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

L'edificio, all'interno del PRG vigente del Comune di Belvedere Ostrense, è situato in "zona B2 - Zona territoriale omogenea B - NTA art. 17/b - Tavola T7". In tale area gli immobili sono costituiti in maggioranza da edifici residenziali.

Il fabbricato contenente l'immobile oggetto di perizia, realizzato presumibilmente nel 1939, data di primo accatastamento, è distribuito su due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un sottotetto. Il fabbricato ha forma rettangolare ed è composto dall'abitazione e da un magazzino.

La struttura portante è in muratura, i solai di piano in laterocemento e quello di copertura in legno con pannelle e manto in tegole. La finitura esterna dell'immobile è in intonaco tinteggiato.

L'immobile oggetto di perizia ha una superficie lorda di 285,76 mq. L'altezza interna dei locali è di 2,17 m al piano seminterrato ad esclusione del ripostiglio ricavato nel sottoscala che ha un'altezza pari a 1,85 m, 2,50 m circa al piano terra nelle stanze controsoffittate, mentre il disimpegno fra cucina e sala misura un'altezza pari a 2,65 m; al piano primo l'altezza varia dai 2,59 m riscontrabili in bagno ai 2,88 m degli altri locali. E' inoltre presente un balcone nel prospetto principale al piano primo di 1,55 mq, un'ampia corte pavimentata ad uso esclusivo sul retro di 155 mq ed un piccolo lastrico anteriore anch'esso ad uso esclusivo di 33 mq.

All'abitazione si accede dal piano terra, con ingresso leggermente rialzato, dal piccolo lastrico prospiciente Via San Giovanni; frontalmente all'entrata sono presenti le scale che collegano al piano primo, mentre a destra e sinistra vi sono gli ingressi che portano rispettivamente al soggiorno e ad una camera. Dalla camera si accede alla cucina e ad un locale di sgombero a due piani, di cui quello superiore non raggiungibile in quanto è assente la scala di collegamento. E' poi presente fra la cucina ed il soggiorno un piccolo disimpegno dal quale si accede ad un ripostiglio ricavato su di una superfetazione ed alle scale che collegano al piano seminterrato, dove sono invece presenti due cantine, dalle quali è possibile raggiungere la corte esterna, ed un ripostiglio, nel quale è ricavato un piccolo bagno. Al piano primo sono invece presenti quattro camere ed un bagno, tutto raggiungibile dal disimpegno centrale situato in cima alle scale. Vi è poi un ripostiglio, raggiungibile da una delle camere e ricavato sopra il vano scale dal quale si accede al balcone anteriore ed al sottotetto.

Gli infissi esterni del prospetto nord ed ovest sono in pvc doppio vetro con persiane in legno, il portone di ingresso è in alluminio; nel prospetto est sono in legno vetro singolo con scuri interni mentre nel prospetto sud sono in alluminio vetro singolo al piano terra, in legno ed in lamiera zincata al piano seminterrato, in pvc doppio vetro con persiane in legno al piano primo, ad eccezione della finestra del locale di sgombero che è in legno vetro singolo con scuri interni. Gli infissi interni sono in legno tamburato o pvc. La pavimentazione è in graniglia, ceramica e cemento; i rivestimenti di cucina e bagno sono costituiti da piastrelle in ceramica. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate.

L'immobile è dotato in prevalenza di impianto elettrico sovratraccia e di impianto di riscaldamento con caldaia a gas posta al piano seminterrato e radiatori in ghisa ed alluminio.

La corte esterna è pavimentata con mattonelle autobloccanti ed è presente una tettoia con struttura in acciaio ancorata al fabbricato.

L'immobile presenta inoltre distacchi parziali dei cornicioni esterni, fili scoperti dell'impianto elettrico ed infiltrazioni d'acqua piovana in copertura.

Si può affermare quindi che l'immobile oggetto di perizia si presenta in uno stato di manutenzione mediocre.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

L'edificio, all'interno del PRG vigente del Comune di Belvedere Ostrense, è situato in "zona B2 - Zona territoriale omogenea B - NTA art. 17/b - Tavola T7". In tale area gli immobili sono costituiti in maggioranza da edifici residenziali.

Il fabbricato contenente l'immobile oggetto di perizia, realizzato presumibilmente nel 1939, data di primo accatastamento, è distribuito su due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un sottotetto. Il fabbricato ha forma rettangolare ed è composto dall'abitazione e da un magazzino.

La struttura portante è in muratura, i solai di piano in laterocemento e quello di copertura in legno con pannelle e manto in tegole. La finitura esterna dell'immobile è in intonaco tinteggiato.

L'immobile oggetto di perizia ha una superficie lorda di 25,98 mq. Data la grande quantità di materiale all'interno non è stato possibile verificare l'altezza interna del locale che catastalmente è indicata a 2,50 m.

Al magazzino si accede dalla porta di ingresso situata nel prospetto nord.

Gli infissi esterni sono in lamiera per quanto riguarda la porta di ingresso ed in rete metallica con sbarre di ferro per le due aperture poste nel prospetto est. E' inoltre presente un'apertura senza infisso nel prospetto sud, rialzata da terra di 88 cm. La pavimentazione è presumibilmente in cemento come per il piano seminterrato dell'abitazione a fianco. Le pareti sono parzialmente intonacate ma prevalentemente con mattoni a vista.

L'immobile non è dotato di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento ma al suo interno passano tubazioni a servizio dell'abitazione a fianco.

L'immobile nel suo complesso presenta distacchi parziali dei cornicioni esterni.

Si può affermare quindi che l'immobile oggetto di perizia si presenta in uno stato di manutenzione mediocre.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

Il terreno, all'interno del PRG vigente del Comune di Belvedere Ostrense, è situato in "zona C1 - Zona territoriale omogenea C - NTA art. 18/a - Tavola T7". In tale area gli immobili sono costituiti in maggioranza da edifici residenziali.

Il terreno è un frustolo adibito a strada di accesso all'abitazione, anch'essa oggetto di pignoramento, e della quale costituisce pertinenza.

Il terreno ha una superficie catastale di 450 mq e su di esso insistono, oltre alla strada sterrata di accesso all'immobile, anche pozzetti di ispezione di fognatura ed un piccolo fabbricato in muratura con copertura presumibilmente in cemento-amianto e porta di ingresso in lamiera. La parte di terreno non adibito a strada risulta essere attualmente incolto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dal certificato notarile, redatto dalla Dott.ssa Barbagallo Giulia ed allegato al fascicolo, si riscontra una discontinuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio per quanto riguarda gli immobili distinti al Catasto Fabbricati al Fg. 20 Part. 76 sub. 4 e 2.

Nello specifico, come passaggio di proprietà meno recente, viene indicata, a seguito del decesso del Sig. xxxxxxx, la successione avvenuta in data 01/05/2005, trascritta in data 08/11/2005 ai nn. 27231/15226 e l'accettazione tacita dell'eredità avvenuta in data 29/09/2005, trascritta in data 03/10/2005 ai nn. 23607/13343. Tale passaggio rientra all'interno dell'ultimo ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 25/10/2024 e non vi è traccia del precedente passaggio di proprietà con il quale il Sig. xxxxxxx è diventato intestatario dell'immobile.

La Dott.ssa Barbagallo Giulia, in riferimento a quanto sopra riportato, specifica nella propria relazione che: "In riferimento alla provenienza in capo a Giorgi Arnaldo sugli immobili foglio 20 particella 76 sub. 4 e 2, si precisa che nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori formalità concernenti l'immobile oggetto di esecuzione."

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dal certificato notarile, redatto dalla Dott.ssa Barbagallo Giulia ed allegato al fascicolo, si riscontra una discontinuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio per quanto riguarda gli immobili distinti al Catasto Fabbricati al Fg. 20 Part. 76 sub. 4 e 2.

Nello specifico, come passaggio di proprietà meno recente, viene indicata, a seguito del decesso del Sig. xxxx xxxxxxxx, la successione avvenuta in data 01/05/2005, trascritta in data 08/11/2005 ai nn. 27231/15226 e l'accettazione tacita dell'eredità avvenuta in data 29/09/2005, trascritta in data 03/10/2005 ai nn. 23607/13343. Tale passaggio rientra all'interno dell'ultimo ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 25/10/2024 e non vi è traccia del precedente passaggio di proprietà con il quale il Sig. xxxxxxxxxx è diventato intestatario dell'immobile.

La Dott.ssa Barbagallo Giulia, in riferimento a quanto sopra riportato, specifica nella propria relazione che: "In riferimento alla provenienza in capo a Giorgi Arnaldo sugli immobili foglio 20 particella 76 sub. 4 e 2, si precisa che nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori formalità concernenti l'immobile oggetto di esecuzione."

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

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

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

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

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

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

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

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

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

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

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

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

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

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

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

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

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

L'immobile confina a Nord con il lastrico ad uso esclusivo facente parte della part. 76 intestata agli esecutati, a Sud con la propria corte esclusiva, ad Est con il sub. 2 intestato agli esecutati e con la part. 85 intestata ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, ad Ovest con la part. 80 nella quale ricadono le seguenti unità immobiliari: sub. 5 e sub. 7 intestati ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, sub. 10 e sub. 11 intestati alla Sig.ra **** Omissis ****, sub. 8 (BCNC ai sub. 5-7-10-11 part. 80).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

L'immobile confina a Nord con Via San Giovanni, a Sud con la corte esclusiva del sub. 4, ad Est con la part. 85 intestata ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, ad Ovest ed al piano superiore con il sub.4 intestato agli esecutati ed oggetto di perizia anch'esso.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

L'immobile confina a Nord con la corte esclusiva del sub. 4 intestato agli esecutati ed oggetto di perizia, con la particella 80 nella quale ricadono le seguenti unità immobiliari: sub. 5 e sub. 7 intestati ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, sub. 10 e sub. 11 intestati alla Sig.ra **** Omissis ****, sub. 8 (BCNC ai sub. 5-7-10-11 part. 80). e con la part. 85 intestata ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****; a Sud con la part. 102 intestata ai Sig.ri **** Omissis ****; ad Est con la part. 11 intestata alla **** Omissis ****; ad Ovest con la part. 2 intestata alla **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|--------|
| Abitazione | 138,36 mq | 163,24 mq | 1 | 163,24 mq | 0,00 m | T-1 |
| Cantina | 99,97 mq | 122,52 mq | 0,35 | 42,88 mq | 0,00 m | S1-T-1 |
| Cortile | 25,00 mq | 25,00 mq | 0,10 | 2,50 mq | 0,00 m | |
| Cortile | 163,00 mq | 163,00 mq | 0,02 | 3,26 mq | 0,00 m | |
| Balcone scoperto | 1,55 mq | 1,55 mq | 0,25 | 0,39 mq | 0,00 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 212,27 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 212,27 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie dei locali accessori (loc. di sgombero e cantina) viene calcolata con un coefficiente di incidenza al 35%.

La superficie delle corti esclusive, in totale 188 mq, viene calcolata con un coefficiente di incidenza al 10% per i primi 25 mq ed al 2% per la parte eccedente.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Magazzino | 20,81 mq | 25,98 mq | 1 | 25,98 mq | 2,50 m | S1 |

| | | |
|----------------------------------------------|----------|---|
| Totale superficie convenzionale: | 25,98 mq | |
| Incidenza condominiale: | 0,00 | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | 25,98 mq | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Cortile/Terreno Agricolo | 25,00 mq | 25,00 mq | 0,10 | 2,50 mq | 0,00 m | |
| Cortile/Terreno Agricolo | 425,00 mq | 425,00 mq | 0,02 | 8,50 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 11,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 11,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie, in totale 450 mq, viene calcolata con un coefficiente di incidenza al 10% per i primi 25 mq ed al 2% per la parte eccedente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 15/10/1987 al 01/05/2005 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 76, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 9,5 vani Rendita € 323,82 Piano S1-T-1 |
| Dal al 29/09/2005 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 76, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 207 mq Rendita € 323,82 Piano S1-T-1 |
| Dal 01/05/2005 al 29/09/2005 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 76, Sub. 4 Categoria A3 |

| | | |
|--|--|----------------------------------------------------------|
| | | Cl.2, Cons. 9,5 vani Rendita € 323,82 Piano S1-T-1 |
|--|--|----------------------------------------------------------|

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 30/06/1987 al 30/09/1989 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 76, Sub. 2 Categoria C2 Cl.6, Cons. 24 mq Piano S1 |
| Dal 30/09/1989 al 01/05/2005 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 76, Sub. 2 Categoria C2 Cl.6, Cons. 24 mq Rendita € 24,79 Piano S1 |
| Dal 01/05/2005 al 29/09/2005 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 76, Sub. 2 Categoria C2 Cl.6, Cons. 24 mq Rendita € 24,79 Piano S1 |
| Dal al 29/09/2005 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 76, Sub. 2 Categoria C2 Cl.6, Cons. 24 mq Superficie catastale 28 mq Rendita € 24,79 Piano S1 |

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 09/10/1979 al 05/10/1993 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 20, Part. 101 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0 ha 4 are 50 ca Reddito dominicale € 1,39 Reddito agrario € 1,74 |
| Dal 05/10/1993 al 05/10/1993 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 20, Part. 101 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0 ha 4 are 50 ca Reddito dominicale € 1,39 Reddito agrario € 1,74 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 05/10/1993 al 01/05/2005 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 20, Part. 101 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0 ha 4 are 50 ca Reddito dominicale € 1,39 Reddito agrario € 1,74 |
| Dal 01/05/2005 al 29/09/2005 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 20, Part. 101 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0 ha 4 are 50 ca Reddito dominicale € 1,39 Reddito agrario € 1,74 |
| Dal 29/09/2005 al 29/09/2005 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 20, Part. 101 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0 ha 4 are 50 ca Reddito dominicale € 1,39 Reddito agrario € 1,74 |

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|--------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 20 | 76 | 4 | | A3 | 2 | 9,5 vani | 207 mq | 323,82 € | S1-T-1 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state rilevate difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi:

- La corte esterna, esclusiva alla particella 76 (vedi documentazione allegata) è invece indicata catastalmente come corte comune;
- La tettoia ancorata sul prospetto posteriore del fabbricato catastalmente non risulta;
- Al piano seminterrato non risulta il bagno situato nel sottoscala. Si riscontrano inoltre difformità nelle dimensioni e nel posizionamento delle aperture esterne;
- Al piano terra la pianta catastale risulta essere di dimensioni diverse rispetto allo stato attuale (differenza che invece non si riscontra nella pianta catastale del piano primo, nonostante l'ingombro regolare del fabbricato). Si riscontrano inoltre difformità nella destinazione d'uso del soggiorno (catastalmente indicato come magazzino),

svariate difformità interne come il diverso spessore della muratura fra camera e cucina, la presenza di una scala nel locale di sgombero non presente nello stato dei luoghi attuale, il diverso dimensionamento e posizionamento delle aperture; quest'ultima difformità è riscontrabile anche nelle aperture esterne;

- Al piano primo si riscontrano difformità nel posizionamento e nello spessore delle murature interne ed un diverso dimensionamento e posizionamento delle aperture sia interne che esterne;
- Sono inoltre presenti difformità al piano terra ed al piano primo per quanto riguarda le altezze interne dei locali.

A seguito dell'accesso agli atti non sono emerse pratiche edilizie relativamente alle modifiche riscontrate nell'immobile nel corso del sopralluogo. Dette opere sono pertanto da ritenersi abusive. Mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria e variazione catastale è possibile sanare le difformità presenti.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 20 | 76 | 2 | | C2 | 6 | 24 mq | 28 mq | 24,79 € | S1 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state rilevate difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi:

- La pianta catastale risulta essere di dimensioni diverse rispetto allo stato attuale.
- Diverso dimensionamento e posizionamento delle aperture esterne;
- Nel prospetto sud è presente un'apertura sulla muratura di 83x171 cm, posizionata a 88 cm da terra, la quale non è riportata negli elaborati catastali.

A seguito dell'accesso agli atti non sono emerse pratiche edilizie relativamente alle modifiche riscontrate nell'immobile nel corso del sopralluogo. Dette opere sono pertanto da ritenersi abusive. Mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria è possibile sanare le difformità presenti.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | | |
|----------------------|--|--|--|---------------------|--|--|--|--|--|--|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |

| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
|--------|-------|------|-------|------------|---------------------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| 20 | 101 | | | | Seminativo arborato | 3 | 0 ha 4 are 50 ca mq | 1,39 € | 1,74 € | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state rilevate difformità tra estratto di mappa catastale e stato dei luoghi:

- Allo stato attuale risulta insistere all'interno della particella un piccolo fabbricato in muratura.

A seguito dell'accesso agli atti non sono emerse pratiche edilizie relativamente alle modifiche riscontrate nel corso del sopralluogo.

Dette opere sono pertanto da ritenersi abusive. Mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria è possibile sanare le difformità presenti.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

L'immobile, catastalmente identificato al Fg. 20 Part. 76 sub. 4 risulta affittato con regolare contratto di locazione tra i Sig.ri **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis **** stipulato in data 19/08/2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Jesi in data 06/09/2023 al n.002793 serie 3T, al canone annuo di euro 4.800,00 con durata dal 01/01/2024 al 31/12/2027. Il contratto, come sopra riportato, è stato stipulato in data 19/08/2023, ovvero prima del pignoramento datato 15/11/2024 e trascritto in data 17/12/2024. Lo stesso risulta essere pertanto opponibile alla procedura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

A differenza del sub. 4, non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

Il terreno, nonostante funga da strada di accesso all'immobile catastalmente identificato al Fg. 20 Part. 76 sub. 4, non viene citato nel contratto di locazione per l'immobile di cui sopra.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

L'immobile oggetto di perizia si presenta in uno stato di manutenzione mediocre.
Sono presenti distacchi parziali dei cornicioni esterni, fili scoperti dell'impianto elettrico ed infiltrazioni d'acqua piovana in copertura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

L'immobile oggetto di perizia si presenta in uno stato di manutenzione mediocre.
L'immobile nel suo complesso presenta distacchi parziali dei cornicioni esterni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

La parte di terreno non adibito a strada risulta essere attualmente incolto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale; lo stesso ha però in comune parte della muratura del prospetto sud ed ovest con l'immobile ricadente nella particella 80.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale; lo stesso ha però in comune la muratura ad ovest ed il solaio superiore con il sub. 4.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

L'immobile oggetto di pignoramento è interessato da una servitù di passaggio, costituita nel contesto dell'atto a rogito Notaio Rinaldi 21 marzo 1991, Repertorio n. 6673, trascritto nei Registri Immobiliari di Ancona il 23 marzo 1991 al n. 4041 R.P., e ricadente sul terreno distinto al Catasto Terreni al Fg. 20 Part. 11 intestato alla **** Omissis ****. Tale servitù risulta necessaria al fine di poter raggiungere la particella 101, anch'essa oggetto di pignoramento, la quale funge da strada di ingresso al retro del fabbricato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

L'immobile oggetto di pignoramento è interessato da una servitù di passaggio, costituita nel contesto dell'atto a rogito Notaio Rinaldi 21 marzo 1991, Repertorio n. 6673, trascritto nei Registri Immobiliari di Ancona il 23

marzo 1991 al n. 4041 R.P., e ricadente sul terreno distinto al Catasto Terreni al Fg. 20 Part. 11 intestato alla **** Omissis ****. Tale servitù risulta necessaria al fine di poter raggiungere la particella 101, anch'essa oggetto di pignoramento, la quale funge da strada di ingresso al retro del fabbricato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

L'immobile oggetto di pignoramento è interessato da una servitù di passaggio, costituita nel contesto dell'atto a rogito Notaio Rinaldi 21 marzo 1991, Repertorio n. 6673, trascritto nei Registri Immobiliari di Ancona il 23 marzo 1991 al n. 4041 R.P., e ricadente sul terreno distinto al Catasto Terreni al Fg. 20 Part. 11 intestato alla **** Omissis ****. Tale servitù risulta necessaria al fine di poter raggiungere la particella 101 oggetto di pignoramento, la quale funge da strada di ingresso al retro del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

L'immobile è esposto a Nord, Est e Sud e parzialmente ad Ovest. L'altezza interna dei locali è di 2,17 m al piano seminterrato ad esclusione del ripostiglio ricavato nel sottoscala che ha un'altezza pari a 1,85 m, 2,50 m circa al piano terra nelle stanze controsoffittate, mentre il disimpegno fra cucina e sala misura un'altezza pari a 2,65 m; al piano primo l'altezza varia dai 2,65 m riscontrabili in bagno ai 2,88 m degli altri locali. La struttura portante è in muratura, i solai di piano in laterocemento e quello di copertura in legno con pianelle e manto in tegole. La finitura esterna dell'immobile è in intonaco tinteggiato. Le pareti interne sono composte da murature in mattoni pieni e tramezzi in laterizio e sono intonacate a civile e tinteggiate. La pavimentazione interna cambia fra stanze e livelli ed è composta da mattonelle in graniglia, ceramica e cemento mentre i rivestimenti di cucina e bagno sono costituiti da piastrelle in ceramica. Gli infissi esterni del prospetto nord ed ovest sono in pvc doppio vetro con persiane in legno, il portone di ingresso è in alluminio; nel prospetto est sono in legno vetro singolo con scuri interni mentre nel prospetto sud sono in alluminio vetro singolo al piano terra, in legno ed in lamiera zincata al piano seminterrato, in pvc doppio vetro con persiane in legno al piano primo, ad eccezione della finestra del locale di sgombero che è in legno vetro singolo con scuri interni. Gli infissi interni sono in legno tamburato o pvc. Le scale interne hanno struttura in c.a. L'immobile è dotato in prevalenza di impianto elettrico sovratraccia e di impianto di riscaldamento con caldaia a gas posta al piano seminterrato e radiatori in ghisa ed alluminio. E' inoltre dotato di un'ampia corte pavimentata ad uso esclusivo sul retro ed un piccolo lastrico anteriore anch'esso ad uso esclusivo. L'immobile è dotato di ingressi al piano seminterrato per poter riporre delle auto, nonostante i due locali siano identificati catastalmente come cantine. E' inoltre presente la corte esclusiva posteriore ed il lastrico anteriore che può volendo fungere da posto auto. E' inoltre presente una soffitta non abitabile ed un magazzino facente parte dello stesso fabbricato ed anch'esso oggetto di perizia, distinto al catasto fabbricati al Fg.20 Part.76 sub.2.

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione mediocre. Sono presenti distacchi parziali dei cornicioni esterni, fili scoperti dell'impianto elettrico ed infiltrazioni d'acqua piovana in copertura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

L'immobile è esposto a Nord, Est e Sud. L'altezza interna del locale è di 2,50 m. La struttura portante è in muratura, i solai di piano in laterocemento e quello di copertura in legno con pianelle e manto in tegole. La finitura esterna dell'immobile è in intonaco tinteggiato. Le pareti interne sono parzialmente intonacate ma prevalentemente con mattoni a vista. La pavimentazione è presumibilmente in cemento. Gli infissi esterni sono in lamiera per quanto riguarda la porta di ingresso ed in rete metallica con sbarre di ferro per le due aperture poste nel prospetto est. E' inoltre presente un'apertura senza infisso nel prospetto sud, rialzata da terra di 88

cm. L'immobile non è dotato di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento ma al suo interno passano tubazioni a servizio dell'abitazione a fianco.

L'immobile oggetto di perizia si presenta in uno stato di manutenzione mediocre. L'immobile nel suo complesso presenta distacchi parziali dei cornicioni esterni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

Il terreno è un frustolo adibito a strada di accesso all'abitazione, anch'essa oggetto di pignoramento, e della quale costituisce pertinenza.

Il terreno ha una superficie catastale di 450 mq e su di esso insistono, oltre alla strada sterrata di accesso all'immobile, anche pozzetti di ispezione di fognatura ed un piccolo fabbricato in muratura con copertura presumibilmente in cemento-amianto e porta di ingresso in lamiera. La parte di terreno non adibito a strada risulta essere attualmente incolto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/09/2023
- Scadenza contratto: 31/12/2027
- Scadenza disdetta: 30/06/2027
- Rilascio: 01/01/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 400,00

L'immobile, catastalmente identificato al Fg. 20 Part. 76 sub. 4 risulta affittato con regolare contratto di locazione tra i Sig.ri **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis **** stipulato in data 19/08/2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Jesi in data 06/09/2023 al n.002793 serie 3T, al canone annuo di euro 4.800,00 con durata dal 01/01/2024 al 31/12/2027. Il contratto, come sopra riportato, è stato stipulato in data 19/08/2023, ovvero prima del pignoramento datato 15/11/2024 e trascritto in data 17/12/2024. Lo stesso

risulta essere pertanto opponibile alla procedura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta di proprietà dei **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta di proprietà dei **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 01/05/2005 al 29/09/2005 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 01/05/2005 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | 08/11/2005 | 27231 | 15226 |
| | | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | | | | | |
| Dal 29/09/2005 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Sabatini Stefano | 29/09/2005 | 38696/12735 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | 03/10/2005 | 23608 | 13344 | | |

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Dal 29/09/2005 al 29/09/2005 | **** Omissis **** | Accettazione tacita dell'eredità | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Sabatini Stefano | 29/09/2005 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | 03/10/2005 | 23607 | 13343 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 01/05/2005 al 29/09/2005 | **** Omissis **** | Atti | | | |
| | | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 01/05/2005 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | 08/11/2005 | 27231 | 15226 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 29/09/2005 al 29/09/2005 | **** Omissis **** | Accettazione tacita dell'eredità | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |

| | | | | | |
|----------------------|-------------------|-------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Notaio Sabatini Stefano | 29/09/2005 | | |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | 03/10/2005 | 23607 | 13343 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 29/09/2005 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Sabatini Stefano | 29/09/2005 | 38696/12735 | |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | 03/10/2005 | 23608 | 13344 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 05/10/1993 al 01/05/2005 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Rinaldi Giovanni | 05/10/1993 | 11924 | |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | 28/10/1993 | 15730 | 10916 |

| | | | | | |
|-----------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 01/05/2005 al 29/09/2005 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 01/05/2005 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | 08/11/2005 | 27231 | 15226 |
| | | Registrazione | | | |
| Dal 29/09/2005 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Sabatini Stefano | 29/09/2005 | 38696/12735 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | 03/10/2005 | 23608 | 13344 |
| | | Registrazione | | | |
| Dal 29/09/2005 al 29/09/2005 | **** Omissis **** | Accettazione tacita dell'eredità | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Sabatini Stefano | 29/09/2005 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | 03/10/2005 | 23607 | 13343 |
| | | Registrazione | | | |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 03/10/2005
Reg. gen. 23609 - Reg. part. 6146
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: L'iscrizione risulta essere estinta mediante liquidazione delle somme dovute da parte del Creditore nei confronti della Banca con assegno circolare, intestato alla Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti s.p.a. e rilasciato da Barclays Bank PLC, come indicato nel contratto di mutuo fondiario stipulato con la stessa Barclays Bank PLC. La Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti s.p.a. non ha però provveduto alla cancellazione dell'ipoteca.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 12/06/2009
Reg. gen. 12696 - Reg. part. 2981
Importo: € 187.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: In data 28/02/2019 Barclays Bank PLC ha ceduto a Barclays Bank Ireland PLC, inter alia, tutti i contratti di mutuo ipotecario residenziale stipulati da Barclays Bank PLC o successivamente acquisiti a seguito di fusione, acquisizione o surroga con la propria clientela.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 12/12/2024
Reg. gen. 27135 - Reg. part. 19448
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 03/10/2005

Reg. gen. 23609 - Reg. part. 6146

Importo: € 240.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: L'iscrizione risulta essere estinta mediante liquidazione delle somme dovute da parte del Creditore nei confronti della Banca con assegno circolare, intestato alla Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti s.p.a. e rilasciato da Barclays Bank PLC, come indicato nel contratto di mutuo fondiario stipulato con la stessa Barclays Bank PLC. La Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti s.p.a. non ha però provveduto alla cancellazione dell'ipoteca.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 12/06/2009

Reg. gen. 12696 - Reg. part. 2981

Importo: € 187.500,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: In data 28/02/2019 Barclays Bank PLC ha ceduto a Barclays Bank Ireland PLC, inter alia, tutti i contratti di mutuo ipotecario residenziale stipulati da Barclays Bank PLC o successivamente acquisiti a seguito di fusione, acquisizione o surroga con la propria clientela.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 12/12/2024

Reg. gen. 27135 - Reg. part. 19448

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

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

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 03/10/2005

Reg. gen. 23609 - Reg. part. 6146

Importo: € 240.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: L'iscrizione risulta essere estinta mediante liquidazione delle somme dovute da parte del Creditore nei confronti della Banca con assegno circolare, intestato alla Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti s.p.a. e rilasciato da Barclays Bank PLC, come indicato nel contratto di mutuo

ASTE GIUDIZIARIE®
fondiario stipulato con la stessa Barclays Bank PLC. La Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti s.p.a. non ha però provveduto alla cancellazione dell'ipoteca.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 12/06/2009
Reg. gen. 12696 - Reg. part. 2981
Importo: € 187.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: In data 28/02/2019 Barclays Bank PLC ha ceduto a Barclays Bank Ireland PLC, inter alia, tutti i contratti di mutuo ipotecario residenziale stipulati da Barclays Bank PLC o successivamente acquisiti a seguito di fusione, acquisizione o surroga con la propria clientela.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 12/12/2024
Reg. gen. 27135 - Reg. part. 19448
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

L'edificio, all'interno del PRG vigente del Comune di Belvedere Ostrense, è situato in "zona B2 - Zona territoriale omogenea B - NTA art. 17/b - Tavola T7". In tale area gli immobili sono costituiti in maggioranza da edifici residenziali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

L'edificio, all'interno del PRG vigente del Comune di Belvedere Ostrense, è situato in "zona B2 - Zona territoriale omogenea B - NTA art. 17/b - Tavola T7". In tale area gli immobili sono costituiti in maggioranza da edifici residenziali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

Il terreno, all'interno del PRG vigente del Comune di Belvedere Ostrense, è situato in "zona C1 - Zona territoriale omogenea C - NTA art. 18/a - Tavola T7". In tale area gli immobili sono costituiti in maggioranza da edifici residenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

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

- C.E. n.16 del 29.10.1983 per trasformazione di porta esistente in finestra su prospetto lato nord;
- C.E. n.5 del 21.04.1987 per trasformazione prospetto esterno lato nord e modifiche interne ed abitabilità per i locali interessati dall'intervento rilasciata in data 14.07.1987;
- D.I.A. n.33/2007 del 24.07.2007 per realizzazione pavimentazione esterna e comunicazione di fine lavori del 12/11/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per l'immobile risultano essere presenti pratiche edilizie con elaborati grafici indicanti esclusivamente il piano terra (quotato solo esternamente per quanto riguarda la facciata nord) ed il prospetto nord (non quotato). Ai fini della verifica della conformità edilizia del piano seminterrato e del piano primo vengono prese quindi a riferimento le planimetrie catastali presentate contestualmente alla C.E. n.5 del 21.04.1987 e per le quali si elencano di seguito le difformità riscontrate:

- Al piano seminterrato non risulta il bagno situato nel sottoscala. Si riscontrano inoltre difformità nelle dimensioni e nel posizionamento delle aperture esterne;
 - Al piano primo si riscontrano difformità nel posizionamento e nello spessore delle murature interne ed un diverso dimensionamento e posizionamento delle aperture sia interne che esterne;
 - Sono inoltre presenti difformità al piano primo per quanto riguarda le altezze interne dei locali.
- Sono state rilevate inoltre difformità tra lo stato assentito del piano terra e lo stato dei luoghi:
- La tettoia ancorata sul prospetto posteriore del fabbricato non risulta negli elaborati assentiti;
 - Al piano terra si riscontrano difformità nella destinazione d'uso del soggiorno (assentito come magazzino e ripostiglio) e della camera (assentita come sala), svariate difformità interne come il diverso spessore della muratura fra camera e cucina, la presenza di una scala nel locale di sgombero non presente nello stato dei luoghi attuale, il diverso dimensionamento e posizionamento delle aperture; quest'ultima difformità è riscontrabile anche nelle aperture esterne;
 - Sono inoltre presenti difformità per quanto riguarda le altezze interne dei locali.

Le difformità sono da ritenersi abusive e potranno essere sanate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

Non essendo pervenuto, a seguito di accesso atti, l'Attestato di Prestazione Energetica, il CTU ha provveduto a redigerlo.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

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

Per l'immobile non risultano essere presenti pratiche edilizie.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Sono state rilevate difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi:

- La pianta catastale risulta essere di dimensioni diverse rispetto allo stato attuale.
- Diverso dimensionamento e posizionamento delle aperture esterne;
- Nel prospetto sud è presente un'apertura sulla muratura di 83x171 cm, posizionata a 88 cm da terra, la quale non è riportata negli elaborati catastali.

A seguito dell'accesso agli atti non sono emerse pratiche edilizie relativamente alle modifiche riscontrate nell'immobile nel corso del sopralluogo.

Dette opere sono pertanto da ritenersi abusive. Mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria è possibile sanare le difformità presenti.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Per il terreno non risultano essere presenti pratiche edilizie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Sono state rilevate difformità tra estratto di mappa catastale e stato dei luoghi:

- Allo stato attuale risulta insistere all'interno della particella un piccolo fabbricato in muratura.

A seguito dell'accesso agli atti non sono emerse pratiche edilizie relativamente alle modifiche riscontrate nel corso del sopralluogo.

Dette opere sono pertanto da ritenersi abusive. Mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria è possibile sanare le difformità presenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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 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 Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10
L'edificio, all'interno del PRG vigente del Comune di Belvedere Ostrense, è situato in "zona B2 - Zona territoriale omogenea B - NTA art. 17/b - Tavola T7". In tale area gli immobili sono costituiti in maggioranza da edifici residenziali. Il fabbricato contenente l'immobile oggetto di perizia, realizzato presumibilmente nel 1939, data di primo accatastamento, è distribuito su due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un sottotetto. Il fabbricato ha forma rettangolare ed è composto dall'abitazione e



da un magazzino. La struttura portante è in muratura, i solai di piano in laterocemento e quello di copertura in legno con pannelle e manto in tegole. La finitura esterna dell'immobile è in intonaco tinteggiato. L'immobile oggetto di perizia ha una superficie lorda di 285,76 mq. L'altezza interna dei locali è di 2,17 m al piano seminterrato ad esclusione del ripostiglio ricavato nel sottoscala che ha un'altezza pari a 1,85 m, 2,50 m circa al piano terra nelle stanze controsoffittate, mentre il disimpegno fra cucina e sala misura un'altezza pari a 2,65 m; al piano primo l'altezza varia dai 2,59 m riscontrabili in bagno ai 2,88 m degli altri locali. E' inoltre presente un balcone nel prospetto principale al piano primo di 1,55 mq, un'ampia corte pavimentata ad uso esclusivo sul retro di 155 mq ed un piccolo lastrico anteriore anch'esso ad uso esclusivo di 33 mq. All'abitazione si accede dal piano terra, con ingresso leggermente rialzato, dal piccolo lastrico prospiciente Via San Giovanni; frontalmente all'entrata sono presenti le scale che collegano al piano primo, mentre a destra e sinistra vi sono gli ingressi che portano rispettivamente al soggiorno e ad una camera. Dalla camera si accede alla cucina e ad un locale di sgombero a due piani, di cui quello superiore non raggiungibile in quanto è assente la scala di collegamento. E' poi presente fra la cucina ed il soggiorno un piccolo disimpegno dal quale si accede ad un ripostiglio ricavato su di una superfetazione ed alle scale che collegano al piano seminterrato, dove sono invece presenti due cantine, dalle quali è possibile raggiungere la corte esterna, ed un ripostiglio, nel quale è ricavato un piccolo bagno. Al piano primo sono invece presenti quattro camere ed un bagno, tutto raggiungibile dal disimpegno centrale situato in cima alle scale. Vi è poi un ripostiglio, raggiungibile da una delle camere e ricavato sopra il vano scale dal quale si accede al balcone anteriore ed al sottotetto. Gli infissi esterni del prospetto nord ed ovest sono in pvc doppio vetro con persiane in legno, il portone di ingresso è in alluminio; nel prospetto est sono in legno vetro singolo con scuri interni mentre nel prospetto sud sono in alluminio vetro singolo al piano terra, in legno ed in lamiera zincata al piano seminterrato, in pvc doppio vetro con persiane in legno al piano primo, ad eccezione della finestra del locale di sgombero che è in legno vetro singolo con scuri interni. Gli infissi interni sono in legno tamburato o pvc. La pavimentazione è in graniglia, ceramica e cemento; i rivestimenti di cucina e bagno sono costituiti da piastrelle in ceramica. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. L'immobile è dotato in prevalenza di impianto elettrico sovratraccia e di impianto di riscaldamento con caldaia a gas posta al piano seminterrato e radiatori in ghisa ed alluminio. La corte esterna è pavimentata con mattonelle autobloccanti ed è presente una tettoia con struttura in acciaio ancorata al fabbricato. L'immobile presenta inoltre distacchi parziali dei cornicioni esterni, fili scoperti dell'impianto elettrico ed infiltrazioni d'acqua piovana in copertura. Si può affermare quindi che l'immobile oggetto di perizia si presenta in uno stato di manutenzione mediocre.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 76, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 91.430,00

Il criterio estimativo adottato per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile è basato sulle quotazioni del mercato immobiliare OMI (Osservatorio del Mercato immobiliare) e lo studio del mercato immobiliare locale. Dette quotazioni riportano le quotazioni massime e le quotazioni minime per tipologia di abitazione. Date le condizioni dell'immobile si stima un valore pari a 480€/mq.

Sono state rilevate difformità tra planimetria catastale/progetto allegato all'ultima autorizzazione e lo stato dei luoghi.

Tali difformità potranno essere sanate tramite presentazione di SCIA in Sanatoria con Opere, Deposito di pratica strutturale in sanatoria presso Unità sismica provinciale e variazione catastale.

Si prevede quindi una spesa pari a 516€ per oblazione SCIA in Sanatoria da versare a titolo di sanzione alla tesoreria comunale, 62,65€ per diritti di segreteria della SCIA in Sanatoria da versare alla tesoreria comunale, 2'500€ (+iva e cassa = 3'172,00€) per spese tecniche presentazione pratica in sanatoria, 500€ per oblazione pratica strutturale in sanatoria da versare a titolo di sanzione, n.2 marche da bollo da 16,00€ per apertura e chiusura pratica strutturale, 3'000€ (+iva e cassa = 3'806,40€) per spese tecniche presentazione pratica strutturale in sanatoria, 70€ per oneri catastali da versare all'agenzia del territorio, 16€ di marca da bollo per presentazione istanza all'agenzia del territorio per il cambio

della corte esterna da comune ad esclusiva e 400€ (+iva e cassa = 507,52€) per spese tecniche dell'accatastamento. Sono inoltre da includere circa 1'000€ per la demolizione e lo smaltimento della tettoia ancorata al prospetto posteriore e 400€ per la demolizione e lo smaltimento del bagno al piano seminterrato.

Sono invece da ritenersi escluse dal presente calcolo le eventuali spese aggiuntive nel caso in cui la sanatoria strutturale richiedesse, a seguito delle opportune verifiche, opere di miglioria all'immobile come ad esempio cerchiature di aperture e solai (in particolar modo il solaio del locale di sgombero dove risulta assente la scala indicata nello stato assentito), collaudo statico, ecc. Sono inoltre escluse le spese per la demolizione dei controsoffitti in perlinato per il cambio delle destinazioni d'uso del soggiorno (assentito come magazzino e ripostiglio) e della camera (assentita come sala), le quali potranno essere sanate previa verifica delle regolari altezze interne effettive dei locali.

Spese per redazione certificazione energetica 300€ (+iva e cassa = 380,64€).

A tal fine il sottoscritto tecnico ritiene di poter fissare il più probabile valore di mercato in 101'889,60€ (stima immobile) - 516€ (oblazione SCIA in sanatoria) - 62,65€ (dir. seg. SCIA in sanatoria) - 3'172,00€ (spese per pratica sanatoria) - 500€ (oblazione sanatoria strutturale) - 32€ (marche da bollo per apertura e chiusura pratica strutturale) - 3'806,40€ (spese per pratica sanatoria strutturale) - 70€ (diritti di segreteria accatastamento) - 16€ (marca da bollo istanza corte esterna) - 507,52€ (spese per accatastamento) - 1'000€ (demolizione e smaltimento tettoia) - 400€ (demolizione e smaltimento bagno piano seminterrato) - 380,64 (oneri per certificazione energetica) = 91'426,39€ = 91'430,00€ (novantunomilaquattrocentotrenta/00 Euro)

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10

L'edificio, all'interno del PRG vigente del Comune di Belvedere Ostrense, è situato in "zona B2 - Zona territoriale omogenea B - NTA art. 17/b - Tavola T7". In tale area gli immobili sono costituiti in maggioranza da edifici residenziali. Il fabbricato contenente l'immobile oggetto di perizia, realizzato presumibilmente nel 1939, data di primo accatastamento, è distribuito su due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un sottotetto. Il fabbricato ha forma rettangolare ed è composto dall'abitazione e da un magazzino. La struttura portante è in muratura, i solai di piano in laterocemento e quello di copertura in legno con pianelle e manto in tegole. La finitura esterna dell'immobile è in intonaco tinteggiato. L'immobile oggetto di perizia ha una superficie lorda di 25,98 mq. Data la grande quantità di materiale all'interno non è stato possibile verificare l'altezza interna del locale che catastalmente è indicata a 2,50 m. Al magazzino si accede dalla porta di ingresso situata nel prospetto nord. Gli infissi esterni sono in lamiera per quanto riguarda la porta di ingresso ed in rete metallica con sbarre di ferro per le due aperture poste nel prospetto est. E' inoltre presente un'apertura senza infisso nel prospetto sud, rialzata da terra di 88 cm. La pavimentazione è presumibilmente in cemento come per il piano seminterrato dell'abitazione a fianco. Le pareti sono parzialmente intonacate ma prevalentemente con mattoni a vista. L'immobile non è dotato di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento ma al suo interno passano tubazioni a servizio dell'abitazione a fianco. L'immobile nel suo complesso presenta distacchi parziali dei cornicioni esterni. Si può affermare quindi che l'immobile oggetto di perizia si presenta in uno stato di manutenzione mediocre.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 76, Sub. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 5.660,00

Il criterio estimativo adottato per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile è basato sulle quotazioni del mercato immobiliare OMI (Osservatorio del Mercato immobiliare) e lo studio del mercato immobiliare locale. Dette quotazioni riportano le quotazioni massime e le quotazioni minime per tipologia di abitazione. Considerato il valore attribuito all'abitazione (480€/mq), si ritiene opportuno apportare un coefficiente di riduzione del 50% dell'importo per ottenere il valore da attribuire al magazzino. Per lo stesso si stima quindi un valore pari a 240€/mq.

Sono state rilevate difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Tali difformità potranno essere sanate tramite presentazione di SCIA in Sanatoria con Opere, Deposito di pratica strutturale in sanatoria presso Unità sismica provinciale e variazione catastale.

Le spese per la presentazione delle pratiche sopra riportate sono incluse in quelle elencate nel capitolo "Stima" del "Bene n.1". Ad esse vanno aggiunte: 70€ per oneri catastali da versare all'agenzia del territorio e 400€ (+iva e cassa = 507,52€) per spese tecniche dell'accatastamento.

Sono invece da ritenersi escluse dal presente calcolo le eventuali spese aggiuntive nel caso in cui la sanatoria strutturale richiedesse, a seguito delle opportune verifiche, opere di miglioramento all'immobile come ad esempio le cerchiature delle aperture esterne, in particolar modo quella riguardante l'apertura non autorizzata nel prospetto posteriore, collaudo statico, ecc.

A tal fine il sottoscritto tecnico ritiene di poter fissare il più probabile valore di mercato in 6'235,20€ (stima immobile) - 70€ (diritti di segreteria accatastamento) - 507,52€ (spese per accatastamento) = 5'657,68€ = 5'660,00€ (cinquemilaseicentosessanta/00 Euro)

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10

Il terreno, all'interno del PRG vigente del Comune di Belvedere Ostrense, è situato in "zona C1 - Zona territoriale omogenea C - NTA art. 18/a - Tavola T7". In tale area gli immobili sono costituiti in maggioranza da edifici residenziali. Il terreno è un frustolo adibito a strada di accesso all'abitazione, anch'essa oggetto di pignoramento, e della quale costituisce pertinenza. Il terreno ha una superficie catastale di 450 mq e su di esso insistono, oltre alla strada sterrata di accesso all'immobile, anche pozzetti di ispezione di fognatura ed un piccolo fabbricato in muratura con copertura presumibilmente in cemento-amianto e porta di ingresso in lamiera. La parte di terreno non adibito a strada risulta essere attualmente incolto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 101, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 3.280,00

Il criterio estimativo adottato per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile è basato sulle quotazioni del mercato immobiliare OMI (Osservatorio del Mercato immobiliare) e lo studio del mercato immobiliare locale. Dette quotazioni riportano le quotazioni massime e le quotazioni minime per tipologia di abitazione. Data la funzione di pertinenza dell'immobile principale svolta dal terreno oggetto di pignoramento, si ritiene opportuno assegnare allo stesso il valore unitario assegnato all'abitazione (480€/mq), applicato alla superficie convenzionale precedentemente calcolata (vedi capitolo "Consistenza immobile").

Sono state rilevate difformità tra estratto di mappa e stato dei luoghi.

Tali difformità potranno essere sanate tramite presentazione di SCIA in Sanatoria con Opere.

Le spese per la presentazione della pratica sopra riportata sono incluse in quelle elencate nel capitolo "Stima" del "Bene n.1". Ad esse vanno aggiunti i costi per la demolizione e lo smaltimento del fabbricato in muratura che insiste sopra la particella, stimati in circa 2'000€.

A tal fine il sottoscritto tecnico ritiene di poter fissare il più probabile valore di mercato in 5'280,00€ (stima immobile) - 2'000€ (demolizione e smaltimento fabbricato) = 3'280,00€ (tremiladuecentoottanta/00 Euro).

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|----------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------|
|----------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------|

| | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|--------------|---------|--------------|
| Bene N° 1 - Fabbricato civile Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10 | 212,27 mq | 480,00 €/mq | € 101.889,60 | 100,00% | € 91.430,00 |
| Bene N° 2 - Magazzino Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10 | 25,98 mq | 240,00 €/mq | € 6.235,20 | 100,00% | € 5.660,00 |
| Bene N° 3 - Terreno Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10 | 11,00 mq | 480,00 €/mq | € 5.280,00 | 100,00% | € 3.280,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 100.370,00 |

Valore di stima: € 100.370,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|----------------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 1266,65 | € |
| Spese tecniche sanatoria ed accatastamento | 7993,44 | € |
| Demolizione e smaltimento manufatti abusivi | 3400,00 | € |
| Spese tecniche per certificazione energetica | 380,64 | € |

Valore finale di stima: € 100.370,00

Il criterio estimativo adottato per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile è basato sulle quotazioni del mercato immobiliare OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e lo studio del mercato immobiliare locale. Dette quotazioni, riportano le quotazioni massime e le quotazioni minime per tipologia di abitazione.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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.

Loreto, li 30/06/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ortolani Tommaso

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria Catastale, Visura storica, Estratto di mappa, Estratto PRG
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevute Pec / Raccomandate inviate
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta accesso agli atti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del 21/03/2025
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione notarile
- ✓ N° 1 Altri allegati - Copia pratiche edilizie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto quotazioni OMI "Osservatorio del Mercato Immobiliare"
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10
L'edificio, all'interno del PRG vigente del Comune di Belvedere Ostrense, è situato in "zona B2 - Zona territoriale omogenea B - NTA art. 17/b - Tavola T7". In tale area gli immobili sono costituiti in maggioranza da edifici residenziali. Il fabbricato contenente l'immobile oggetto di perizia, realizzato presumibilmente nel 1939, data di primo accatastamento, è distribuito su due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un sottotetto. Il fabbricato ha forma rettangolare ed è composto dall'abitazione e da un magazzino. La struttura portante è in muratura, i solai di piano in laterocemento e quello di copertura in legno con pianelle e manto in tegole. La finitura esterna dell'immobile è in intonaco tinteggiato. L'immobile oggetto di perizia ha una superficie lorda di 285,76 mq. L'altezza interna dei locali è di 2,17 m al piano seminterrato ad esclusione del ripostiglio ricavato nel sottoscala che ha un'altezza pari a 1,85 m, 2,50 m circa al piano terra nelle stanze controsoffittate, mentre il disimpegno fra cucina e sala misura un'altezza pari a 2,65 m; al piano primo l'altezza varia dai 2,59 m riscontrabili in bagno ai 2,88 m degli altri locali. E' inoltre presente un balcone nel prospetto principale al piano primo di 1,55 mq, un'ampia corte pavimentata ad uso esclusivo sul retro di 155 mq ed un piccolo lastrico anteriore anch'esso ad uso esclusivo di 33 mq. All'abitazione si accede dal piano terra, con ingresso leggermente rialzato, dal piccolo lastrico prospiciente Via San Giovanni; frontalmente all'entrata sono presenti le scale che collegano al piano primo, mentre a destra e sinistra vi sono gli ingressi che portano rispettivamente al soggiorno e ad una camera. Dalla camera si accede alla cucina e ad un locale di sgombero a due piani, di cui quello superiore non raggiungibile in quanto è assente la scala di collegamento. E' poi presente fra la cucina ed il soggiorno un piccolo disimpegno dal quale si accede ad un ripostiglio ricavato su di una superfetazione ed alle scale che collegano al piano seminterrato, dove sono invece presenti due cantine, dalle quali è possibile raggiungere la corte esterna, ed un ripostiglio, nel quale è ricavato un piccolo bagno. Al piano primo sono invece presenti quattro camere ed un bagno, tutto raggiungibile dal disimpegno centrale situato in cima alle scale. Vi è poi un ripostiglio, raggiungibile da una delle camere e ricavato sopra il vano scale dal quale si accede al balcone anteriore ed al sottotetto. Gli infissi esterni del prospetto nord ed ovest sono in pvc doppio vetro con persiane in legno, il portone di ingresso è in alluminio; nel prospetto est sono in legno vetro singolo con scuri interni mentre nel prospetto sud sono in alluminio vetro singolo al piano terra, in legno ed in lamiera zincata al piano seminterrato, in pvc doppio vetro con persiane in legno al piano primo, ad eccezione della finestra del locale di sgombero che è in legno vetro singolo con scuri interni. Gli infissi interni sono in legno tamburato o pvc. La pavimentazione è in graniglia, ceramica e cemento; i rivestimenti di cucina e bagno sono costituiti da piastrelle in ceramica. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. L'immobile è dotato in prevalenza di impianto elettrico sovratraccia e di impianto di riscaldamento con caldaia a gas posta al piano seminterrato e radiatori in ghisa ed alluminio. La corte esterna è pavimentata con mattonelle autobloccanti ed è presente una tettoia con struttura in acciaio ancorata al fabbricato. L'immobile presenta inoltre distacchi parziali dei cornicioni esterni, fili scoperti dell'impianto elettrico ed infiltrazioni d'acqua piovana in copertura. Si può affermare quindi che l'immobile oggetto di perizia si presenta in uno stato di manutenzione mediocre.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 76, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio, all'interno del PRG vigente del Comune di Belvedere Ostrense, è situato in "zona B2 - Zona territoriale omogenea B - NTA art. 17/b - Tavola T7". In tale area gli immobili sono costituiti in maggioranza da edifici residenziali.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10
L'edificio, all'interno del PRG vigente del Comune di Belvedere Ostrense, è situato in "zona B2 - Zona

territoriale omogenea B - NTA art. 17/b - Tavola T7". In tale area gli immobili sono costituiti in maggioranza da edifici residenziali. Il fabbricato contenente l'immobile oggetto di perizia, realizzato presumibilmente nel 1939, data di primo accatastamento, è distribuito su due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un sottotetto. Il fabbricato ha forma rettangolare ed è composto dall'abitazione e da un magazzino. La struttura portante è in muratura, i solai di piano in laterocemento e quello di copertura in legno con pannelle e manto in tegole. La finitura esterna dell'immobile è in intonaco tintecciato. L'immobile oggetto di perizia ha una superficie lorda di 25,98 mq. Data la grande quantità di materiale all'interno non è stato possibile verificare l'altezza interna del locale che catastalmente è indicata a 2,50 m. Al magazzino si accede dalla porta di ingresso situata nel prospetto nord. Gli infissi esterni sono in lamiera per quanto riguarda la porta di ingresso ed in rete metallica con sbarre di ferro per le due aperture poste nel prospetto est. E' inoltre presente un'apertura senza infisso nel prospetto sud, rialzata da terra di 88 cm. La pavimentazione è presumibilmente in cemento come per il piano seminterrato dell'abitazione a fianco. Le pareti sono parzialmente intonacate ma prevalentemente con mattoni a vista. L'immobile non è dotato di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento ma al suo interno passano tubazioni a servizio dell'abitazione a fianco. L'immobile nel suo complesso presenta distacchi parziali dei cornicioni esterni. Si può affermare quindi che l'immobile oggetto di perizia si presenta in uno stato di manutenzione mediocre.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 76, Sub. 2, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: L'edificio, all'interno del PRG vigente del Comune di Belvedere Ostrense, è situato in "zona B2 - Zona territoriale omogenea B - NTA art. 17/b - Tavola T7". In tale area gli immobili sono costituiti in maggioranza da edifici residenziali.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10

Il terreno, all'interno del PRG vigente del Comune di Belvedere Ostrense, è situato in "zona C1 - Zona territoriale omogenea C - NTA art. 18/a - Tavola T7". In tale area gli immobili sono costituiti in maggioranza da edifici residenziali. Il terreno è un frustolo adibito a strada di accesso all'abitazione, anch'essa oggetto di pignoramento, e della quale costituisce pertinenza. Il terreno ha una superficie catastale di 450 mq e su di esso insistono, oltre alla strada sterrata di accesso all'immobile, anche pozzetti di ispezione di fognatura ed un piccolo fabbricato in muratura con copertura presumibilmente in cemento-amianto e porta di ingresso in lamiera. La parte di terreno non adibito a strada risulta essere attualmente incolto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 101, Qualità Seminativo arborato

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

Destinazione urbanistica: Il terreno, all'interno del PRG vigente del Comune di Belvedere Ostrense, è situato in "zona C1 - Zona territoriale omogenea C - NTA art. 18/a - Tavola T7". In tale area gli immobili sono costituiti in maggioranza da edifici residenziali.

Prezzo base d'asta: € 100.370,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 262/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.370,00

| Bene N° 1 - Fabbricato civile | | | |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 76, Sub. 4, Categoria A3 | Superficie | 212,27 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile oggetto di perizia si presenta in uno stato di manutenzione mediocre. Sono presenti distacchi parziali dei cornicioni esterni, fili scoperti dell'impianto elettrico ed infiltrazioni d'acqua piovana in copertura. | | |
| Descrizione: | <p>L'edificio, all'interno del PRG vigente del Comune di Belvedere Ostrense, è situato in "zona B2 - Zona territoriale omogenea B - NTA art. 17/b - Tavola T7". In tale area gli immobili sono costituiti in maggioranza da edifici residenziali. Il fabbricato contenente l'immobile oggetto di perizia, realizzato presumibilmente nel 1939, data di primo accatastamento, è distribuito su due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un sottotetto. Il fabbricato ha forma rettangolare ed è composto dall'abitazione e da un magazzino. La struttura portante è in muratura, i solai di piano in laterocemento e quello di copertura in legno con piastrelle e manto in tegole. La finitura esterna dell'immobile è in intonaco tintecciato. L'immobile oggetto di perizia ha una superficie lorda di 285,76 mq. L'altezza interna dei locali è di 2,17 m al piano seminterrato ad esclusione del ripostiglio ricavato nel sottoscala che ha un'altezza pari a 1,85 m, 2,50 m circa al piano terra nelle stanze controsoffittate, mentre il disimpegno fra cucina e sala misura un'altezza pari a 2,65 m; al piano primo l'altezza varia dai 2,59 m riscontrabili in bagno ai 2,88 m degli altri locali. E' inoltre presente un balcone nel prospetto principale al piano primo di 1,55 mq, un'ampia corte pavimentata ad uso esclusivo sul retro di 155 mq ed un piccolo lastrico anteriore anch'esso ad uso esclusivo di 33 mq. All'abitazione si accede dal piano terra, con ingresso leggermente rialzato, dal piccolo lastrico prospiciente Via San Giovanni; frontalmente all'entrata sono presenti le scale che collegano al piano primo, mentre a destra e sinistra vi sono gli ingressi che portano rispettivamente al soggiorno e ad una camera. Dalla camera si accede alla cucina e ad un locale di sgombero a due piani, di cui quello superiore non raggiungibile in quanto è assente la scala di collegamento. E' poi presente fra la cucina ed il soggiorno un piccolo disimpegno dal quale si accede ad un ripostiglio ricavato su di una superfetazione ed alle scale che collegano al piano seminterrato, dove sono invece presenti due cantine, dalle quali è possibile raggiungere la corte esterna, ed un ripostiglio, nel quale è ricavato un piccolo bagno. Al piano primo sono invece presenti quattro camere ed un bagno, tutto raggiungibile dal disimpegno centrale situato in cima alle scale. Vi è poi un ripostiglio, raggiungibile da una delle camere e ricavato sopra il vano scale dal quale si accede al balcone anteriore ed al sottotetto. Gli infissi esterni del prospetto nord ed ovest sono in pvc doppio vetro con persiane in legno, il portone di ingresso è in alluminio; nel prospetto est sono in legno vetro singolo con scuri interni mentre nel prospetto sud sono in alluminio vetro singolo al piano terra, in legno ed in lamiera zincata al piano seminterrato, in pvc doppio vetro con persiane in legno al piano primo, ad eccezione della finestra del locale di sgombero che è in legno vetro singolo con scuri interni. Gli infissi interni sono in legno tannato o pvc. La pavimentazione è in graniglia, ceramica e cemento; i rivestimenti di cucina e bagno sono costituiti da piastrelle in ceramica. Le pareti sono intonacate a civile e tintecciato. L'immobile è dotato in prevalenza di impianto elettrico sovratraccia e di impianto di riscaldamento con caldaia a gas posta al piano seminterrato e radiatori in ghisa ed alluminio. La corte esterna è pavimentata con mattonelle autobloccanti ed è presente una tettoia con struttura in acciaio ancorata al fabbricato. L'immobile presenta inoltre distacchi parziali dei cornicioni esterni, fili scoperti dell'impianto elettrico ed infiltrazioni d'acqua piovana in copertura. Si può affermare quindi che l'immobile oggetto di perizia si presenta in uno stato di manutenzione mediocre.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | NO | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile | | |

| Bene N° 2 - Magazzino | | | |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 76, Sub. 2, Categoria C2 | Superficie | 25,98 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile oggetto di perizia si presenta in uno stato di manutenzione mediocre. L'immobile nel suo complesso presenta distacchi parziali dei cornicioni esterni. | | |
| Descrizione: | L'edificio, all'interno del PRG vigente del Comune di Belvedere Ostrense, è situato in "zona B2 - Zona territoriale omogenea B - NTA art. 17/b - Tavola T7". In tale area gli immobili sono costituiti in maggioranza da edifici residenziali. Il fabbricato contenente l'immobile oggetto di perizia, realizzato presumibilmente nel 1939, data di primo accatastamento, è distribuito su due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un sottotetto. Il fabbricato ha forma rettangolare ed è composto dall'abitazione e da un magazzino. La struttura portante è in muratura, i solai di piano in laterocemento e quello di copertura in legno con pannelle e manto in tegole. La finitura esterna dell'immobile è in intonaco tinteggiato. L'immobile oggetto di perizia ha una superficie lorda di 25,98 mq. Data la grande quantità di materiale all'interno non è stato possibile verificare l'altezza interna del locale che catastalmente è indicata a 2,50 m. Al magazzino si accede dalla porta di ingresso situata nel prospetto nord. Gli infissi esterni sono in lamiera per quanto riguarda la porta di ingresso ed in rete metallica con sbarre di ferro per le due aperture poste nel prospetto est. E' inoltre presente un'apertura senza infisso nel prospetto sud, rialzata da terra di 88 cm. La pavimentazione è presumibilmente in cemento come per il piano seminterrato dell'abitazione a fianco. Le pareti sono parzialmente intonacate ma prevalentemente con mattoni a vista. L'immobile non è dotato di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento ma al suo interno passano tubazioni a servizio dell'abitazione a fianco. L'immobile nel suo complesso presenta distacchi parziali dei cornicioni esterni. Si può affermare quindi che l'immobile oggetto di perizia si presenta in uno stato di manutenzione mediocre. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | NO | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

| Bene N° 3 - Terreno | | | |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Belvedere Ostrense (AN) - Via San Giovanni n.10 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 101, Qualità Seminativo arborato | Superficie | 11,00 mq |
| Stato conservativo: | La parte di terreno non adibito a strada risulta essere attualmente incolto. | | |
| Descrizione: | Il terreno, all'interno del PRG vigente del Comune di Belvedere Ostrense, è situato in "zona C1 - Zona territoriale omogenea C - NTA art. 18/a - Tavola T7". In tale area gli immobili sono costituiti in maggioranza da edifici residenziali. Il terreno è un frustolo adibito a strada di accesso all'abitazione, anch'essa oggetto di pignoramento, e della quale costituisce pertinenza. Il terreno ha una superficie catastale di 450 mq e su di esso insistono, oltre alla strada sterrata di accesso all'immobile, anche pozzetti di ispezione di fognatura ed un piccolo fabbricato in muratura con copertura presumibilmente in cemento-amianto e porta di ingresso in lamiera. La parte di terreno non adibito a strada risulta essere attualmente incolto. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |

| | |
|-------------------------------------------------------|--------|
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | Libero |



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 03/10/2005
Reg. gen. 23609 - Reg. part. 6146
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: L'iscrizione risulta essere estinta mediante liquidazione delle somme dovute da parte del Creditore nei confronti della Banca con assegno circolare, intestato alla Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti s.p.a. e rilasciato da Barclays Bank PLC, come indicato nel contratto di mutuo fondiario stipulato con la stessa Barclays Bank PLC. La Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti s.p.a. non ha però provveduto alla cancellazione dell'ipoteca.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 12/06/2009
Reg. gen. 12696 - Reg. part. 2981
Importo: € 187.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: In data 28/02/2019 Barclays Bank PLC ha ceduto a Barclays Bank Ireland PLC, inter alia, tutti i contratti di mutuo ipotecario residenziale stipulati da Barclays Bank PLC o successivamente acquisiti a seguito di fusione, acquisizione o surroga con la propria clientela.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 12/12/2024
Reg. gen. 27135 - Reg. part. 19448
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 03/10/2005
Reg. gen. 23609 - Reg. part. 6146
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****

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

Formalità a carico della procedura

Note: L'iscrizione risulta essere estinta mediante liquidazione delle somme dovute da parte del Creditore nei confronti della Banca con assegno circolare, intestato alla Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti s.p.a. e rilasciato da Barclays Bank PLC, come indicato nel contratto di mutuo fondiario stipulato con la stessa Barclays Bank PLC. La Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti s.p.a. non ha però provveduto alla cancellazione dell'ipoteca.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 12/06/2009

Reg. gen. 12696 - Reg. part. 2981

Importo: € 187.500,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: In data 28/02/2019 Barclays Bank PLC ha ceduto a Barclays Bank Ireland PLC, inter alia, tutti i contratti di mutuo ipotecario residenziale stipulati da Barclays Bank PLC o successivamente acquisiti a seguito di fusione, acquisizione o surroga con la propria clientela.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 12/12/2024

Reg. gen. 27135 - Reg. part. 19448

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

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

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA SAN GIOVANNI N.10

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 03/10/2005

Reg. gen. 23609 - Reg. part. 6146

Importo: € 240.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: L'iscrizione risulta essere estinta mediante liquidazione delle somme dovute da parte del Creditore nei confronti della Banca con assegno circolare, intestato alla Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti s.p.a. e rilasciato da Barclays Bank PLC, come indicato nel contratto di mutuo fondiario stipulato con la stessa Barclays Bank PLC. La Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti s.p.a. non ha però provveduto alla cancellazione dell'ipoteca.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 12/06/2009

Reg. gen. 12696 - Reg. part. 2981

Importo: € 187.500,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: In data 28/02/2019 Barclays Bank PLC ha ceduto a Barclays Bank Ireland PLC, inter alia, tutti i contratti di mutuo ipotecario residenziale stipulati da Barclays Bank PLC o successivamente acquisiti a seguito di fusione, acquisizione o surroga con la propria clientela.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 12/12/2024

Reg. gen. 27135 - Reg. part. 19448

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

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

Formalità a carico della procedura