
TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Argentati Enzo, nell'Esecuzione Immobiliare 293/2014 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra.....	4
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21.....	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21.....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21.....	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21.....	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21.....	13



Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 293/2014 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 162.434,66	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra.....	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra.....	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21.....	28



INCARICO

In data 18/06/2015, il sottoscritto Ing. Argentati Enzo, con studio in Via S.Francesco, 71 - 60035 - Jesi (AN), email studioargentati@tin.it, PEC enzo.argentati@ingpec.eu, Tel. 0731 212802, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/10/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21, PIANO TERRA

Il bene esecutato risulta intestato per la quota di piena proprietà alla Sig.ra **** Omissis ****. Consiste in una villetta esclusiva composta da un unico piano terra adibita a civile abitazione e dotata di ampia corte esterna. Il manufatto insiste nell'area identificata nel certificato di destinazione urbanistica come zona E - zona agricola. L'accesso alla villetta avviene a mezzo collegamento alla viabilità principale di Via Scisciano, passando su una stradina carrabile comune ad altre unità, si arriva al cancello metallico di accesso alla proprietà e attraversando la corte esterna si arriva al portone di accesso dell'abitazione. Sono presenti ma staccati i servizi acqua e luce. Non è presente la fornitura di gas metano.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/11/2016.

Custode delle chiavi: Avv. Maria Cristina TIBERI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21, PIANO TERRA

Il bene esecutato risulta intestato per la quota di piena proprietà alla Sig.ra **** Omissis ****. Consiste in un locale esterno, al piano terra, inserito all'interno del giardino dell'unità immobiliare principale, destinato a garage. Il locale insiste nell'area identificata nel certificato di destinazione urbanistica come zona E - zona agricola. L'accesso al locale avviene dal giardino della villetta, quest'ultima collegata alla viabilità principale come descritto al bene n. 1.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/11/2016.

Custode delle chiavi: Avv. Maria Cristina TIBERI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21

Il bene esecutato risulta intestato per la quota di piena proprietà alla Sig.ra **** Omissis ****. Consiste in appezzamenti di terreno agricolo, alcuni in pendenza, con varia qualità e classe catastale, confinanti con la particella contenente l'unità immobiliare principale. I terreni insistono nell'area identificata nel certificato di destinazione urbanistica come zona E - zona agricola.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/11/2016.

Custode delle chiavi: Avv. Maria Cristina TIBERI



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21, PIANO TERRA

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

BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21, PIANO TERRA

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

BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21, PIANO TERRA

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,10 mq	114,00 mq	1,00	114,00 mq	2,70 m	Terra
Giardino	570,00 mq	570,00 mq	0,10	57,00 mq	0,00 m	Terra
Giardino	732,00 mq	732,00 mq	0,02	14,64 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				185,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				185,64 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza indicata sopra dell'abitazione è riferita alla media del tetto a falda della zona pranzo soggiorno, ingresso, variabile da 3,10 a 2,35 metri, mentre per la zona notte l'altezza del tetto a falda varia da un minimo di 2,35 a massimo 2,80 metri.

All'esterno dell'immobile, sulla destra dell'ingresso, con accesso dall'area giardino, è presente un forno, mentre all'interno dell'abitazione troviamo un camino, entrambi sono con alimentazione a legna.

La superficie netta del giardino esterno risulta di circa 1302 mq. Per la valutazione, ai fini del calcolo della superficie omogeneizzata, sono state considerate due aree, la prima di superficie pari al quintuplo della superficie lorda dell'abitazione valutata al 10 %, la restante parte al 2 %.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	22,00 mq	25,00 mq	0,50	12,50 mq	2,60 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				12,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza indicata sopra del locale garage è riferita alla media del tetto a falda, variabile da circa 2,90 a 2,45 metri.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo seminativo	2996,00 mq	2996,00 mq	1,00	2996,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo pascolo	43,00 mq	43,00 mq	1,00	43,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo seminativo arborato	13,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo vigneto	221,00 mq	221,00 mq	1,00	221,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo vigneto	75,00 mq	75,00 mq	1,00	75,00 mq	0,00 m	
Incolto sterile	17,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo vigneto	56,00 mq	56,00 mq	1,00	56,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3421,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3421,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	323	3	2	A3	3	6		418,33	T	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale di riferimento e la pratica autorizzativa per variazione destinazione d'uso, con le seguenti eccezioni e difformità:

- 1) la parete interna di separazione tra i locali bagno e ripostiglio è stata spostata a vantaggio di una maggiore superficie per il bagno;
- 2) la scala esterna, sulla sinistra del manufatto, adiacente la zona pranzo-soggiorno, non risulta presente;
- 3) il locale centrale termica esterno, sulla sinistra del manufatto, adiacente la camera, non risulta presente;

pertanto occorrerà aggiornare la planimetria catastale.

Nella zona pranzo soggiorno dell'abitazione è presente una buca a pavimento di profondità e superficie pari a circa 40 cm e 1 mq, da ripristinare e pavimentare.

Inoltre sono presenti i seguenti abusi edilizi nel giardino circostante l'abitazione (part. 323), non autorizzati, da demolire:

- 4) pergolato realizzato con struttura portante il legno e copertura plastica della superficie di circa 15 mq, installato sul fronte anteriore dell'edificio, in prossimità dell'ingresso all'abitazione;
- 5) box realizzato in legno, della superficie in pianta di circa 12 mq, adibito a deposito attrezzi;
- 6) sul lato sinistro dell'abitazione, attaccato alla stessa, risultano realizzate opere murarie quali parete di contenimento del terreno costruita in blocchi di cemento con soprastante cordolo in c.a. e massetto di pavimentazione grezza in conglomerato cementizio con elevati alcuni pilastri in c.a. gettati in opera.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	323	2	2	C6	1	25		55,52	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
22	240				Seminativo	5	00 29 96	6,96	9,28	
22	377				Pascolo	2	00 00 43	0,03	0,02	
22	378				Seminativo arborato	8	00 00 13	0,02	0,03	
22	379				Vigneto	2	00 02 21	2,05	1,26	
22	380				Vigneto	2	00 00 75	0,7	0,43	
22	382				Incolto sterile		00 00 17			
22	383				Vigneto	2	00 00 56	0,52	0,32	

Corrispondenza catastale

Non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata nella visura catastale e quella esistente, inoltre, allo stato attuale, le particelle 379 e 380 presentano manufatti abusivi, non autorizzati, da demolire, in particolare risulta presente una piscina di forma a doppio circolo intersecante con adiacente, nella zona di arrivo, di un pergolato ed un locale accessorio adibito a spogliatoio. Sia il pergolato che il locale accessorio risultano realizzati in legno. Pertanto, trattandosi di opere abusive, occorre prevedere la demolizione in sicurezza delle stesse.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21, PIANO TERRA

L'immobile necessita di manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21, PIANO TERRA

Lo stato conservativo del manufatto risulta con parte del tetto, costruito con travi in legno e soprastante lamiera ondulata, aperto per accartoccamento della lamiera ondulata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21, PIANO TERRA

L'immobile è costruito con muratura portante di mattoni intonacata, solaio di copertura eseguito con travi in legno, tavolato, massetto con soprastante isolante e coppo plastico. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice, il portone di ingresso è in legno e vetro, gli infissi interni sono in legno. I pavimenti sono in cotto. Tutti gli impianti, quali: idrico, elettrico, del gas gpl, riscaldamento, sono da rivedere, da completare e da certificare ai fini della sicurezza, in quanto sprovvisti di dichiarazione di conformità, attualmente sono tutti staccati. La caldaia per il riscaldamento non c'è. Sono presenti all'interno alcuni radiatori in ghisa. All'esterno, interrato, su altre particelle di proprietà (379-380), è installato un serbatoio di gpl.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21, PIANO TERRA

Il locale risulta realizzato con pareti in muratura portanti, copertura realizzata con travi in legno e chiusura con lamiera gregata. La porta di accesso è metallica in lamiera zincata a tre ante. Parte della lamiera ondulata posta nella parte del tetto, sopra l'ingresso, risulta accartocciata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

Le chiavi dell'immobile sono in mano al custode giudiziario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

Le chiavi dell'immobile sono in mano al Custode giudiziario.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21

L'immobile risulta libero

Le chiavi del bene sono in mano al custode giudiziario.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/1989 al 28/05/1996	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini	10/03/1989	8472	

		Stefano in Ancona			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Ancona	15/03/1989		2986
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/1996 al 05/03/2000	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pretore di Ancona - Sez. Distaccata di Jesi	29/05/1996	285	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Ancona	21/06/1996		6786
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2000 al 06/12/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini Stefano in Ancona	06/03/2000	27951	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Ancona	08/03/2000		2975
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Montali Roberto in Chiaravalle	07/12/2006	100305/14808	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate	13/12/2006	32044	18656



		Ancona			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/1989 al 28/05/1996	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini Stefano in Ancona	10/03/1989	8472	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Ancona	15/03/1989		2986
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/1996 al 05/03/2000	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pretore di Ancona - Sez. Distaccata di Jesi	29/05/1996	285	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Ancona	21/06/1996		6786
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 06/03/2000 al 06/12/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini Stefano in Ancona	06/03/2000	27951	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Ancona	08/03/2000		2975
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Montali Roberto in Chiaravalle	07/12/2006	100305/14808	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Ancona	13/12/2006	32044	18656
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21

Dal 10/03/1989 al 28/05/1996	**** Omissis ****	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini Stefano in Ancona	10/03/1989	8472	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia Entrate Ancona	15/03/1989		2986
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
DECRETO DI TRASFERIMENTO					
Dal 29/05/1996 al 05/03/2000	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pretore di Ancona - Sez. Distaccata di Jesi	29/05/1996	285	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Ancona	21/06/1996		6786
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Compravendita					
Dal 06/03/2000 al 06/12/2006	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini Stefano in Ancina	06/03/2000	27951	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Ancona	08/03/2000		2975
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Compravendita					
Dal 07/12/2006	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Montali Roberto in Chiaravalle	07/12/2006	100305/14808	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Ancona	13/12/2006	32044	18656
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 26/01/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo
Iscritto a Ancona il 13/12/2006
Reg. gen. 32045 - Reg. part. 7761
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 13/02/2009
Reg. gen. 3195 - Reg. part. 1876
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 24/07/2014
Reg. gen. 11916 - Reg. part. 8904
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria risulta pari a € 35,00.

Il costo per la cancellazione delle ipoteche è pari ad € 262,00 ciascuna.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 26/01/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo
Iscritto a Ancona il 13/12/2006
Reg. gen. 32045 - Reg. part. 7761
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 13/02/2009
Reg. gen. 3195 - Reg. part. 1876
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 24/07/2014
Reg. gen. 11916 - Reg. part. 8904
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria risulta pari a € 35,00.

Il costo per la cancellazione delle ipoteche è pari ad € 262,00 ciascuna.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 26/01/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo
Iscritto a Ancona il 13/12/2006
Reg. gen. 32045 - Reg. part. 7761
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 13/02/2009
Reg. gen. 3195 - Reg. part. 1876
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 24/07/2014
Reg. gen. 11916 - Reg. part. 8904
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria risulta pari a € 35,00.

Il costo per la cancellazione delle ipoteche è pari ad € 262,00 ciascuna.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21, PIANO TERRA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Maiolati Spontini in data 18/02/2016 e rilasciato in data 25/02/2016. Il manufatto insiste nell'area identificata nel certificato di destinazione urbanistica allegato come Zona E - zona agricola, precisamente sottozona E5 - Formazioni vegetali diffuse - regolamentata dagli artt. 49 e 54 delle NTA del PRG. In particolare, la suddetta area è soggetta a quanto prescritto dal D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, art. 136 e a quanto prescritto dal R.D. 3267/23 (vincolo idrogeologico). Sono autorizzabili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e senza previa demolizione. Sono consentiti alle condizioni e secondo le modalità definite dalle norme di cui alla L.R. 13/90 anche interventi di demolizione e ricostruzione purché in loco e senza aumenti di volume.

Non sono ammessi ampliamenti e nuove costruzioni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21, PIANO TERRA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Maiolati Spontini in data 18/02/2016 e rilasciato in data 25/02/2016. Il manufatto insiste nell'area identificata nel certificato di destinazione urbanistica allegato come Zona E - zona agricola, precisamente sottozona E5 - Formazioni vegetali diffuse - regolamentata dagli artt. 49 e 54 delle NTA del PRG. In particolare, la suddetta area è soggetta a quanto prescritto dal D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, art. 136 e a quanto



prescritto dal R.D. 3267/23 (vincolo idrogeologico). Sono autorizzabili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e senza previa demolizione. Sono consentiti alle condizioni e secondo le modalità definite dalle norme di cui alla L.R. 13/90 anche interventi di demolizione e ricostruzione purché in loco e senza aumenti di volume.

Non sono ammessi ampliamenti e nuove costruzioni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Maiolati Spontini in data 18/02/2016 e rilasciato in data 25/02/2016. Le particelle identificate al catasto terreni, oggetto della presente relazione di stima, insistono nell'area identificata nel certificato di destinazione urbanistica allegato come Zona E - zona agricola, precisamente sottozona E5 - Formazioni vegetali diffuse - regolamentata dagli artt. 49 e 54 delle NTA del PRG. In particolare, la suddetta area è soggetta a quanto prescritto dal D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, art. 136 e a quanto prescritto dal R.D. 3267/23 (vincolo idrogeologico).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21, PIANO TERRA

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

- Variazione destinazione d'uso prat. n. 118/1988 prot. 6973 del 30/12/1988, autorizzazione n. 9.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale di riferimento e la pratica autorizzativa per variazione destinazione d'uso sopra, con le seguenti eccezioni e difformità:

- 1) la parete interna di separazione tra i locali bagno e ripostiglio è stata spostata a vantaggio di una maggiore superficie per il bagno;
- 2) la scala esterna, sulla sinistra del manufatto, adiacente la zona pranzo-soggiorno, non risulta presente;
- 3) il locale centrale termica esterno, sulla sinistra del manufatto, adiacente la camera, non risulta presente;

ed i seguenti abusi edilizi, presenti nel giardino circostante l'abitazione (part. 323), non autorizzati:

4) pergolato realizzato con struttura portante il legno e copertura plastica della superficie di circa 15 mq, installato sul fronte anteriore dell'edificio, in prossimità dell'ingresso all'abitazione;

5) box realizzato in legno, della superficie in pianta di circa 12 mq, adibito a deposito attrezzi;

6) sul lato sinistro dell'abitazione, attaccato alla stessa, risultano realizzate opere murarie quali parete di contenimento del terreno costruita in blocchi di cemento con soprastante cordolo in c.a. e massetto di pavimentazione grezza in conglomerato cementizio con elevati alcuni pilastri in c.a. gettati in opera.

Relativamente agli impianti, quali: idrico, termico, del gas gpl, elettrico, questi sono tutti da rivedere e da realizzare corrispondentemente alle norme vigenti e certificare ai fini della sicurezza. La caldaia per il riscaldamento non è presente. Sono presenti i radiatori in ghisa. I costi presunti per il completamento degli impianti, per la revisione e per la dichiarazione di conformità degli stessi è valutabile in € 9.600,00 per lavori e 2.500,00 per spese tecniche e sicurezza.

Per i lavori di demolizione delle opere abusive, punti 4), 5), 6), per il trasporto a discarica autorizzata del materiale demolito, per spese tecniche compresa la sicurezza e l'aggiornamento della planimetria catastale, per la chiusura della buca a pavimento della zona soggiorno-pranzo, i costi presunti risultano di € 13.800,00.

L'immobile oggetto di pignoramento, non rientra tra quelli per cui è previsto l'attestato di prestazione energetica, come da studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 263 del 2014.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21, PIANO TERRA

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

- Variazione destinazione d'uso prat. n. 118/1988 prot. 6973 del 30/12/1988, autorizzazione n. 9.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale di riferimento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21

Allo stato attuale, sulle particelle 379 e 380 sono presenti manufatti abusivi, non autorizzati, in particolare una piscina di forma in pianta a doppio circolo intersecante con adiacente un pergolato ed un locale accessorio adibito a spogliatoio. Sia il pergolato che il locale accessorio risultano realizzati in legno. Per i lavori di demolizione di tali opere abusive, per il trasporto a discarica autorizzata del materiale demolito, per spese tecniche compresa la sicurezza, i costi presunti risultano di € 9.600,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra
Il bene esecutato risulta intestato per la quota di piena proprietà alla Sig.ra **** Omissis ****. Consiste in una villetta esclusiva composta da un unico piano terra adibita a civile abitazione e dotata di ampia corte esterna. Il manufatto insiste nell'area identificata nel certificato di destinazione urbanistica come zona E - zona agricola. L'accesso alla villetta avviene a mezzo collegamento alla viabilità principale di Via Scisciano, passando su una stradina carrabile comune ad altre unità, si arriva al cancello metallico di accesso alla proprietà e attraversando la corte esterna si arriva al portone di accesso dell'abitazione. Sono presenti ma staccati i servizi acqua e luce. Non è presente la fornitura di gas metano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 323, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 185.640,00
I costi presunti di abbattimento dei manufatti abusivi e delle altre voci di spesa come indicato alla voce "Regolarità edilizia", a carico dell'acquirente, risultano di € 25.900,00.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra
Il bene esecutato risulta intestato per la quota di piena proprietà alla Sig.ra **** Omissis ****. Consiste in un locale esterno, al piano terra, inserito all'interno del giardino dell'unità immobiliare principale, destinato a garage. Il locale insiste nell'area identificata nel certificato di destinazione urbanistica come zona E - zona agricola. L'accesso al locale avviene dal giardino della villetta, quest'ultima collegata alla viabilità principale come descritto al bene n. 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 323, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 12.500,00
I costi presunti a carico dell'acquirente per i lavori di sistemazione della copertura del locale garage, per le spese tecniche e per la sicurezza, risultano di € 5.200,00.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21
Il bene esecutato risulta intestato per la quota di piena proprietà alla Sig.ra **** Omissis ****. Consiste in appezzamenti di terreno agricolo, alcuni in pendenza, con varia qualità e classe catastale, confinanti con la particella contenente l'unità immobiliare principale. I terreni insistono nell'area identificata nel certificato di destinazione urbanistica come zona E - zona agricola.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 240, Qualità Seminativo - Fg. 22, Part. 377, Qualità Pascolo - Fg. 22, Part. 378, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 379, Qualità Vigneto - Fg.



22, Part. 380, Qualità Vigneto - Fg. 22, Part. 382, Qualità Incolto sterile - Fg. 22, Part. 383, Qualità Vigneto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 4.994,66
 Il valore unitario di 1,46 €/mq è stato ricavato considerando il valore ottenuto dalla somma dei seguenti due valori parziali diviso la superficie complessiva di tutte le particelle: - part. 240 (mq 2996 x 1,604 €/mq) = € 4.805,58 - altre part. (mq 425 x 0,462 €/mq) = € 196,35. I costi presunti di abbattimento dei manufatti abusivi, a carico dell'acquirente, come indicato alla voce "Regolarità edilizia" risultano di € 9.600,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra	185,64 mq	1.000,00 €/mq	€ 185.640,00	100,00	€ 185.640,00
Bene N° 2 - Garage Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra	12,50 mq	1.000,00 €/mq	€ 12.500,00	100,00	€ 12.500,00
Bene N° 3 - Terreno Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21	3421,00 mq	1,46 €/mq	€ 4.994,66	100,00	€ 4.994,66
Valore di stima:					€ 203.134,66

Valore finale di stima: € 162.434,66

Alla cifra di stima dei tre beni è stata detratta la somma di € 40.700,00 come indicato alle voci "Regolarità edilizia". Tale somma, a carico dell'acquirente, è stata decurtata dal valore calcolato di stima dei beni. Pertanto l'importo a base d'asta è di € 162.434,66 (centosessantaduemilaquattrocentotrentaquattro/66).

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.

Jesi, li 26/01/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Argentati Enzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - allegato 1_foto beni immobili (Aggiornamento al 09/11/2016)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - allegato 2_planimetria catastale (Aggiornamento al 26/01/2016)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - allegato 3_estratto foglio di mappa (Aggiornamento al 26/01/2016)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - allegato 4_visura catastale (Aggiornamento al 26/01/2016)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - allegato 5_visura agenzia del territorio (Aggiornamento al 26/01/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato 6_autorizzazione edilizia (Aggiornamento al 25/02/2016)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - allegato 7_certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 25/02/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato 8_avvisi a.r. inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 29/02/2016)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra
Il bene esecutato risulta intestato per la quota di piena proprietà alla Sig.ra **** Omissis ****. Consiste in una villetta esclusiva composta da un unico piano terra adibita a civile abitazione e dotata di ampia corte esterna. Il manufatto insiste nell'area identificata nel certificato di destinazione urbanistica come zona E - zona agricola. L'accesso alla villetta avviene a mezzo collegamento alla viabilità principale di Via Scisciano, passando su una stradina carrabile comune ad altre unità, si arriva al cancello metallico di accesso alla proprietà e attraversando la corte esterna si arriva al portone di accesso dell'abitazione. Sono presenti ma staccati i servizi acqua e luce. Non è presente la fornitura di gas metano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 323, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Maiolati Spontini in data 18/02/2016 e rilasciato in data 25/02/2016. Il manufatto insiste nell'area identificata nel certificato di destinazione urbanistica allegato come Zona E - zona agricola, precisamente sottozona E5 - Formazioni vegetali diffuse - regolamentata dagli artt. 49 e 54 delle NTA del PRG. In particolare, la suddetta area è soggetta a quanto prescritto dal D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, art. 136 e a quanto prescritto dal R.D. 3267/23 (vincolo idrogeologico). Sono autorizzabili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e senza previa demolizione. Sono consentiti alle condizioni e secondo le modalità definite dalle norme di cui alla L.R. 13/90 anche interventi di demolizione e ricostruzione purché in loco e senza aumenti di volume. Non sono ammessi ampliamenti e nuove costruzioni.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra
Il bene esecutato risulta intestato per la quota di piena proprietà alla Sig.ra **** Omissis ****. Consiste in un locale esterno, al piano terra, inserito all'interno del giardino dell'unità immobiliare principale, destinato a garage. Il locale insiste nell'area identificata nel certificato di destinazione urbanistica come zona E - zona agricola. L'accesso al locale avviene dal giardino della villetta, quest'ultima collegata alla viabilità principale come descritto al bene n. 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 323, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Maiolati Spontini in data 18/02/2016 e rilasciato in data 25/02/2016. Il manufatto insiste nell'area identificata nel certificato di destinazione urbanistica allegato come Zona E - zona agricola, precisamente sottozona E5 - Formazioni vegetali diffuse - regolamentata dagli artt. 49 e 54 delle NTA del PRG. In particolare, la suddetta area è soggetta a quanto prescritto dal D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, art. 136 e a quanto prescritto dal R.D. 3267/23 (vincolo idrogeologico). Sono autorizzabili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e senza previa demolizione. Sono consentiti alle condizioni e secondo le modalità definite dalle norme di cui alla L.R. 13/90 anche interventi di demolizione e ricostruzione purché in loco e senza aumenti di volume. Non sono ammessi ampliamenti e nuove costruzioni.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21
Il bene esecutato risulta intestato per la quota di piena proprietà alla Sig.ra **** Omissis ****. Consiste in appezzamenti di terreno agricolo, alcuni in pendenza, con varia qualità e classe catastale, confinanti con la particella contenente l'unità immobiliare principale. I terreni

insistono nell'area identificata nel certificato di destinazione urbanistica come zona E - zona agricola.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 240, Qualità Seminativo - Fg. 22, Part. 377, Qualità Pascolo - Fg. 22, Part. 378, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 379, Qualità Vigneto - Fg. 22, Part. 380, Qualità Vigneto - Fg. 22, Part. 382, Qualità Incolto sterile - Fg. 22, Part. 383, Qualità Vigneto

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

Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Maiolati Spontini in data 18/02/2016 e rilasciato in data 25/02/2016. Le particelle identificate al catasto terreni, oggetto della presente relazione di stima, insistono nell'area identificata nel certificato di destinazione urbanistica allegato come Zona E - zona agricola, precisamente sottozona E5 - Formazioni vegetali diffuse - regolamentata dagli artt. 49 e 54 delle NTA del PRG. In particolare, la suddetta area è soggetta a quanto prescritto dal D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, art. 136 e a quanto prescritto dal R.D. 3267/23 (vincolo idrogeologico).

Prezzo base d'asta: € 162.434,66

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 293/2014 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 162.434,66

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 323, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	185,64 mq
Stato conservativo:	L'immobile necessita di manutenzione.		
Descrizione:	Il bene esecutato risulta intestato per la quota di piena proprietà alla Sig.ra **** Omissis ****. Consiste in una villetta esclusiva composta da un unico piano terra adibita a civile abitazione e dotata di ampia corte esterna. Il manufatto insiste nell'area identificata nel certificato di destinazione urbanistica come zona E - zona agricola. L'accesso alla villetta avviene a mezzo collegamento alla viabilità principale di Via Scisciano, passando su una stradina carrabile comune ad altre unità, si arriva al cancello metallico di accesso alla proprietà e attraversando la corte esterna si arriva al portone di accesso dell'abitazione. Sono presenti ma staccati i servizi acqua e luce. Non è presente la fornitura di gas metano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 323, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	12,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del manufatto risulta con parte del tetto, costruito con travi in legno e soprastante lamiera ondulata, aperto per accartocciamento della lamiera ondulata.		
Descrizione:	Il bene esecutato risulta intestato per la quota di piena proprietà alla Sig.ra **** Omissis ****. Consiste in un locale esterno, al piano terra, inserito all'interno del giardino dell'unità immobiliare principale, destinato a garage. Il locale insiste nell'area identificata nel certificato di destinazione urbanistica come zona E - zona agricola. L'accesso al locale avviene dal giardino della villetta, quest'ultima collegata alla viabilità principale come descritto al bene n. 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Terreno			



Ubicazione:	Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano n. 21		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 240, Qualità Seminativo - Fg. 22, Part. 377, Qualità Pascolo - Fg. 22, Part. 378, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 379, Qualità Vigneto - Fg. 22, Part. 380, Qualità Vigneto - Fg. 22, Part. 382, Qualità Incolto sterile - Fg. 22, Part. 383, Qualità Vigneto	Superficie	3421,00 mq
Descrizione:	Il bene esecutato risulta intestato per la quota di piena proprietà alla Sig.ra **** Omissis ****. Consiste in appezzamenti di terreno agricolo, alcuni in pendenza, con varia qualità e classe catastale, confinanti con la particella contenente l'unità immobiliare principale. I terreni insistono nell'area identificata nel certificato di destinazione urbanistica come zona E - zona agricola.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo
Iscritto a Ancona il 13/12/2006
Reg. gen. 32045 - Reg. part. 7761
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 13/02/2009
Reg. gen. 3195 - Reg. part. 1876
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 24/07/2014
Reg. gen. 11916 - Reg. part. 8904
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo
Iscritto a Ancona il 13/12/2006
Reg. gen. 32045 - Reg. part. 7761
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 13/02/2009
Reg. gen. 3195 - Reg. part. 1876
A favore di **** Omissis ****

- Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 24/07/2014
Reg. gen. 11916 - Reg. part. 8904
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA SCISCIANO N. 21

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo
Iscritto a Ancona il 13/12/2006
Reg. gen. 32045 - Reg. part. 7761
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 13/02/2009
Reg. gen. 3195 - Reg. part. 1876
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 24/07/2014
Reg. gen. 11916 - Reg. part. 8904
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

