

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Solustri Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 294/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano S1	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano 1 - 2.....	5
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano S1	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano 1 - 2.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano S1	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano 1 - 2.....	7
Confini	7
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano S1	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano 1 - 2.....	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano S1	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano 1 - 2.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano S1	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano 1 - 2.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano S1	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano 1 - 2.....	10
Precisazioni	10
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano S1	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano 1 - 2.....	10
Patti	11
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano S1	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano 1 - 2.....	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano S1	11

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano 1 - 2.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano S1	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano 1 - 2.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano S1	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano 1 - 2.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano S1	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano 1 - 2.....	12
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano S1	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano 1 - 2.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano S1	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano 1 - 2.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano S1	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano 1 - 2.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano S1	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano 1 - 2.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano S1	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano 1 - 2.....	19
Vincoli od oneri condominiali	21
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano S1	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano 1 - 2.....	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto 1	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 294/2024 del R.G.E.....	28
Lotto 1	28



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	30
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano S1	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano 1 - 2.....	30



In data 22/01/2025, il sottoscritto Arch. Solustri Gabriele, con studio in Via Aurelio Saffi 4 - 60121 - Ancona (AN), email gabrielesolustri@gmail.com, PEC gabrielesolustri@archiworldpec.it, Tel. 071 204 717 335 64 54 055, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano S1 (Coord. Geografiche: LAT N 43° 31' 41,808" - LONG E 13°3' 59,616")
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano 1 - 2 (Coord. Geografiche: LAT N 43° 31' 41,808" - LONG E 13°3' 59,616")

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO S1

Il cespite è ubicato nel Comune di Montecarotto - provincia di Ancona.

Trattasi di unità immobiliare con ingresso su Vicolo Racancelli sita al piano S1, facente parte di edificio distribuito su quattro piani dei quali uno sotto strada oltre tre piani fuori terra. La struttura è in muratura portante, la copertura presenta manto in laterizio.

Il portone di ingresso è in legno, così come in legno sono gli infissi esterni e le persiane.

La zona è a destinazione esclusivamente residenziale con discreta dotazione di spazi per parcheggio a breve distanza; sono presenti servizi a media percorrenza dall'immobile che dista circa 0.2 Km dal centro di Montecarotto (Piazza Vittoria) e circa Km 10.00 dalla stazione ferroviaria di Montecarotto - Castelbellino, tramite strada provinciale 36.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO 1- 2

Il cespite è ubicato nel Comune di Montecarotto - provincia di Ancona.

Trattasi di unità immobiliare al centro storico con ingresso su Vicolo Racancelli distribuita ai piani primo e secondo, facente parte di edificio distribuito su quattro piani dei quali uno sotto strada oltre i tre piani fuori terra (l'ingresso allo stabile e ad altra proprietà avviene al piano terra). La struttura è in muratura portante, la

copertura presenta manto in laterizio. Il portone di ingresso è in legno, così come in legno sono gli infissi esterni e le persiane. La zona è a destinazione esclusivamente residenziale con discreta dotazione di spazi per parcheggio a breve distanza; sono presenti servizi a media percorrenza dall'immobile che dista circa 0.2 Km dal centro di Montecarotto (Piazza Vittoria) e circa Km 10.00 dalla stazione ferroviaria di Montecarotto - Castelbellino tramite strada provinciale 36.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano 1 - 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO S1

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO 1 - 2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO S1

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 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO 1 - 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO S1

Vicolo Racancelli
Via Madonna del Piano (Via XX Settembre)
Particella 14 (foglio 21)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO 1 - 2

Vicolo Racancelli
Via Madonna del Piano (Via XX settembre)
Particella 14 (foglio 21)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	35,00 mq	52,00 mq	0,70	36,40 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				36,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	36,40 mq
--	-----------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO 1 - 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,00 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	4,60 m	Primo
Abitazione	20,50 mq	40,00 mq	0,20	10,20 mq	1,80 m	Secondo
Abitazione	9,00 mq	12,50 mq	0,20	2,50 mq	1,40 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				63,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Stante la conformazione dell'immobile in quanto alla distribuzione si precisa che:

- la zona giorno, al piano primo, che comprende la cucina, il pranzo e il soggiorno sono in piena comunicazione;
- la zona notte al piano secondo si sviluppa su due superfici distinte (soppalchi) aperte sulla zona giorno al piano primo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/1981 al 12/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 15, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 39.00 mq Rendita € 38,94 Piano S1
Dal 12/09/2005 al 11/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 15, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 39.00 mq Rendita € 38,94 Piano S1

Dal 18/12/2006 al 21/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 15, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 39.00 mq Rendita € 38,94 Piano S1
------------------------------	-------------------	---

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO 1 - 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/1981 al 12/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 15, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 61 mq Rendita € 178,18 Piano 1 - 2
Dal 12/09/2005 al 11/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 15, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 61 mq Rendita € 178,18 Piano 1 - 2
Dal 18/12/2006 al 21/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 15, Sub. 4 Categoria A2, Cons. 3 vani Superficie catastale 61 mq Rendita € 178,18 Piano 1 - 2

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	15	2		C2	1	26 mq	39.00 mq	38,94 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	15	4		A2	1	3 vani	61 mq	178,18 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Allo stato del sopralluogo effettuato in data 21 febbraio 2025 si è rilevata la sussistenza di difformità da planimetria catastale agli atti e nel caso:

dimensione del sopralco diverse da quanto rilevato dallo scrivente;
diversa posizione della scala interna;
in pianta viene rappresentato l'antibagno, inesistente allo stato del sopralluogo.

Si rende pertanto necessario aggiornare la planimetria catastale il cui costo stimato per la prestazione ammonta ad Euro 500,00.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO S1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma secondo, c.p.c.

E' stata riscontrata - al momento del pignoramento - la corrispondenza tra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto del pignoramento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO 1 - 2

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma secondo, c.p.c.

E' stata riscontrata - al momento del pignoramento - la corrispondenza tra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto del pignoramento.

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO S1

L'immobile risulta essere abitato dai proprietari.
Non sono state riscontrate questioni rilevanti ai fini del trasferimento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO 1 - 2

L'immobile risulta essere abitato dai proprietari.
Non sono state riscontrate questioni rilevanti ai fini del trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO S1

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere - per quanto ai piani primo, secondo e terzo - in discreto stato di conservazione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO 1 - 2

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere - per quanto ai piani primo, secondo e terzo - in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO S1

Risulta essere presente bene comune non censibile ai sub 2 - 3 - 4 e nel caso vano scala così come riportato all'art. 2 dell'atto di compravendita a rogito del Dott. Federico Biondi Notaio in data 18/12/2006 repertorio 71622/16199 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 23/12/2006 al n. 19531 di formalità.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO 1 - 2

Risulta essere presente bene comune non censibile ai sub 2 - 3 - 4 e nel caso vano scala così come riportato all'art. 2 dell'atto di compravendita a rogito del Dott. Federico Biondi Notaio in data 18/12/2006 repertorio 71622/16199 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 23/12/2006 al n. 19531 di formalità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO S1



Non viene rilevata esistenza di servitù gravanti sul bene.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO 1 - 2

Non viene rilevata esistenza di servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO S1

L'immobile è distribuito su quattro piani dei quali uno posto al piano primo sottostrada.

Al piano terra è posto l'ingresso allo stabile e ad altra proprietà.

L'edificio presenta murature portanti, solai in legno e in latero cemento; copertura in laterizio.

La facciata anteriore OVEST su Vicolo Racancelli è intonacata e tinteggiata così come la facciata EST che insiste su Via Madonna del Piano (indicata su planimetria catastale come Via XX settembre).

Al piano primo sottostrada, si accede tramite al vano scala comune.

L'unità immobiliare è composta da piccolo sbarco della scala al piano oltre disimpegno che distribuisce due locali (dei quali soltanto quello che insiste sulla facciata EST con finestra) antibagno e bagno con wc, bidet e doccia a pavimento e rivestimento in ceramica.

I solai sono in legno con travi in vista, gli infissi interni in legno, i pavimenti in gres, le pareti risultano essere intonacate con finitura civile con presenza di umidità su alcune porzioni di superficie muraria a vista.

Impianto elettrico (parzialmente funzionante) e impianto idrico sottotraccia funzionanti.

Non è presente l'impianto termico.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO 1 - 2

L'immobile è distribuito su quattro piani dei quali uno posto al piano primo sottostrada.

Al piano terra è posto l'ingresso allo stabile e ad altra proprietà.

L'edificio presenta murature portanti, solai in legno e in latero cemento; copertura in laterizio.

La facciata anteriore OVEST su Vicolo Racancelli è intonacata e tinteggiata così come la facciata EST che insiste su Via Madonna del Piano (indicata su planimetria catastale come Via XX settembre). Gli infissi sono in legno con doppio vetro, con persiane in legno; porte interne in legno, così come in legno è realizzato il portone di ingresso allo stabile (comune alle proprietà presenti). Al piano primo, cui si arriva grazie al vano scala comune, troviamo la zona giorno.

Il portoncino, in legno, si apre su ampio vano "open space" che contiene la zona pranzo, il soggiorno, la zona cottura, e l'accesso diretto al bagno (con doccia, lavabo wc e bidet, rivestimenti in ceramica).

Si evidenzia l'assenza di antibagno (situazione non regolare sulla base dei vigenti regolamenti in quanto il locale igienico si apre direttamente su spazio di relazione della zona giorno senza l'interposizione di almeno due porte)

Tramite scala interna realizzata con struttura portante in ferro e gradini in legno si accede al piano secondo distribuito su due soppalchi in latero cemento - collegati da una passerella - ove trovano posto due zone letto. I soppalchi si affacciano sul piano primo; la protezione alla caduta è garantita da ringhiera in ferro.

Le pareti sono tinteggiate, travi in legno a vista tinteggiate, pavimenti in gres.

E' presente un lucernaio in falda.

Impianto elettrico e idrico sottotraccia funzionanti.

Allo stato non è presente l'impianto termico (il riscaldamento viene garantito da stufa elettrica).



Il riscaldamento dell'acqua sanitaria avviene tramite boiler elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO S1

Occupato dal debitore **** Omissis **** oltre al coniuge - in regime di separazione dei beni - e figli

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO 1 - 2

Occupato dal debitore **** Omissis **** oltre al coniuge - in regime di separazione dei beni - e figli

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/07/1981 al 12/09/2005	**** Omissis ****	Atto Notarile di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sabatini Dott. Giorgio Notaio	07/07/1981	111538	26287
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ancona	21/07/1981	6776	
Dal 12/09/2005 al 18/06/2006	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Baldassarri Dott. Massimo Notaio	12/09/2005	14167	3341		



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ancona	17/09/2005	12500	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2006 al 21/02/2025	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Biondi Dott. Federico Notaio	18/12/2006	71622	16199
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ancona	23/12/2006	19531	33522
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Senigallia (An)	22/12/2006	3075	11

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO 1 - 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/07/1981 al 12/09/2005	**** Omissis ****	Atto Notarile di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sabatini Dott. Giorgio Notaio	07/07/1981	111538	26287
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ancona	21/07/1981	6776	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/09/2005 al 18/06/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Baldassarri Dott. Massimo Notaio	12/09/2005	14167	3341
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ancona	17/09/2005	12500	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2006 al 21/02/2025	**** Omissis ****	Atto Notarile di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Biondi Dott. Federico Notaio	18/12/2006	71622	16199
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ancona	23/12/2006	19531	33522
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle entrate di Senigallia (An)	22/12/2006	3075	11

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Ancona aggiornate al 17/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Ancona il 23/12/2006
Reg. gen. 33523 - Reg. part. 8148
Importo: € 112,50
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75,00
Rogante: Biondi Dott. Federico Notaio
Data: 18/12/2006
N° repertorio: 71623
N° raccolta: 16200

Trascrizioni

- **Verbale Di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 22/09/2008
Reg. gen. 1117 - Reg. part. 2008
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale Di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 19/12/2024
Reg. gen. 27821 - Reg. part. 19901
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO 1 - 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Ancona aggiornate al 17/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Ancona il 23/12/2006
Reg. gen. 33523 - Reg. part. 8148
Importo: € 112,50

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75,00
Rogante: Biondi Dott. Federico Notaio
Data: 18/12/2006
N° repertorio: 71623
N° raccolta: 16200

Trascrizioni

- **Verbale Di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ancona il 22/09/2008
Reg. gen. 1117 - Reg. part. 2008

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale Di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ancona il 19/12/2024
Reg. gen. 27821 - Reg. part. 19901

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO S1**

Piano Regolatore Generale (in adeguamento P.P.A.R.)

Norme Tecniche di Attuazione

Variante al P.R.G. approvata con

Delibera di Giunta Provinciale n. 93 del 02.03.2010; Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 15.04.2010

TITOLO III

DISCIPLINA DEL TERRITORIO ZONE E SOTTOZONE

ART. 13 ZONE DI INTERESSE STORICO - ZONA A

Sono considerate di interesse storico tutte quelle zone che al proprio interno sono caratterizzate da elementi fisici importanti e vitali per la struttura urbana, costruite in epoche passate e che costituiscono la struttura morfologica di riconoscibilità storica.

Sottozone: A1 Edificazione più antica, comunque compresa all'interna della cinta muraria.

A2 Edificazione in addizione al nucleo antico. Borghi attestati su tracciati storici.

A3 Nuclei, complessi ed edifici storici presenti nel tessuto urbano e nel territorio agricolo

DISCIPLINA DEL TERRITORIO ZONE E SOTTOZONE

ART. 14 - Sottozona A1

Dovrà essere oggetto di un Piano Particolareggiato, nel caso questo strumento urbanistico risulti scaduto, in attesa che l'Amministrazione Comunale disponga di un nuovo strumento vige quanto previsto dall'Art. 17 della Legge Urbanistica Nazionale e comunque non fa parte integrante del P.R.G. Interventi ammessi : MO, MS, RC.

Destinazioni d'uso: residenze temporanee e permanenti, complementari e compatibili con la residenza:

abitazioni collettive, spazi per pubblici esercizi ed attrezzature ricettive, commercio al dettaglio (superficie utile lorda di vendita inferiore a mq. 150,00) esposizioni merceologiche, artigianato di servizio compatibile con



il carattere prevalentemente residenziale, uffici privati e pubblici, servizi ed attrezzature collettive di interesse comune, sedi di associazioni, attrezzature militari.

La superficie utile lorda (SUL) per destinazioni extra residenziali potrà essere ubicata ai piani terra, mentre ai piani superiori la percentuale della destinazione extra residenziale potrà raggiungere il 30% della SUL della unità edilizia interessata. Nel caso si verifichi che, a seguito del calcolo, esista una quota che non comprende una intera unità immobiliare è possibile estendere la previsione della destinazione d'uso all'intera unità immobiliare. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, per esigenze oggettive, derogare dalla quota prevista del 30% solo per destinazioni di uso pubblico.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO 1 - 2

Piano Regolatore Generale (in adeguamento P.P.A.R.)

Norme Tecniche di Attuazione

Variante al P.R.G. approvata con

Delibera di Giunta Provinciale n. 93 del 02.03.2010; Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 15.04.2010

TITOLO III

DISCIPLINA DEL TERRITORIO ZONE E SOTTOZONE

ART. 13 ZONE DI INTERESSE STORICO - ZONA A

Sono considerate di interesse storico tutte quelle zone che al proprio interno sono caratterizzate da elementi fisici importanti e vitali per la struttura urbana, costruite in epoche passate e che costituiscono la struttura morfologica di riconoscibilità storica.

Sottozone: A1 Edificazione più antica, comunque compresa all'interna della cinta muraria.

A2 Edificazione in addizione al nucleo antico. Borghi attestati su tracciati storici.

A3 Nuclei, complessi ed edifici storici presenti nel tessuto urbano e nel territorio agricolo

DISCIPLINA DEL TERRITORIO ZONE E SOTTOZONE

ART. 14 - Sottozona A1

Dovrà essere oggetto di un Piano Particolareggiato, nel caso questo strumento urbanistico risulti scaduto, in attesa che l'Amministrazione Comunale disponga di un nuovo strumento vige quanto previsto dall'Art. 17 della Legge Urbanistica Nazionale e comunque non fa parte integrante del P.R.G. Interventi ammessi : MO, MS, RC.

Destinazioni d'uso: residenze temporanee e permanenti, complementari e compatibili con la residenza: abitazioni collettive, spazi per pubblici esercizi ed attrezzature ricettive, commercio al dettaglio (superficie utile lorda di vendita inferiore a mq. 150,00) esposizioni merceologiche, artigianato di servizio compatibile con il carattere prevalentemente residenziale, uffici privati e pubblici, servizi ed attrezzature collettive di interesse comune, sedi di associazioni, attrezzature militari.

La superficie utile lorda (SUL) per destinazioni extra residenziali potrà essere ubicata ai piani terra, mentre ai piani superiori la percentuale della destinazione extra residenziale potrà raggiungere il 30% della SUL della unità edilizia interessata. Nel caso si verifichi che, a seguito del calcolo, esista una quota che non comprende una intera unità immobiliare è possibile estendere la previsione della destinazione d'uso all'intera unità immobiliare. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, per esigenze oggettive, derogare dalla quota prevista del 30% solo per destinazioni di uso pubblico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO S1

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

L'Esperto del Giudice attesta di aver effettuato in data 11/04/2024 accesso formale agli atti presso il preposto ufficio del Comune di Montecarotto (An) e di aver riscontrato la presenza in archivio dei seguenti atti autorizzativi:

Denuncia Inizio Attività (DIA) ai sensi dell'art. 22 e 23 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dal D.Lgs 27 dicembre 2002 n. 301 - Manutenzione Straordinaria della copertura e facciate in Vicolo Racancelli 21 - con protocollo 68 64 in data 01 settembre 2002;

Presenza d'atto dell'avvenuto deposito della DIA presso il Comune di Montecarotto recante protocollo 7191 in data 15 settembre 2005;

Permesso di Costruire (PDC) per eseguire attività edilizia con oggetto "Ristrutturazione Edilizia per frazionamento e Mutamento di Destinazione d'Uso da magazzino ad abitazione" con protocollo 7723/9836 in data 22 dicembre 2005 (pratica edilizia 2005/2013).

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.

Non esiste corrispondenza tra quanto previsto dal PDC 7723/9836 in data 22 dicembre 2005.

Alla data del sopralluogo eseguito in data 21 febbraio 2025 si rilevavano le seguenti difformità (riportate nell'elaborato dedicato "Tavola sinottica difformità"):

- diversa situazione planimetrica dell'atrio di ingresso comune;
- assenza del vano finestra su Vicolo Racancelli;
- diversa distribuzione planimetrica del disimpegno;
- diversa distribuzione planimetrica del locale magazzino con situazione difforme nella ripartizione dei vani.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO 1 - 2

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

L'Esperto del Giudice attesta di aver effettuato in data 11/04/2024 accesso formale agli atti presso il preposto ufficio del Comune di Montecarotto (An) e di aver riscontrato la presenza in archivio dei seguenti atti autorizzativi:

Denuncia Inizio Attività (DIA) ai sensi dell'art. 22 e 23 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dal D.Lgs 27 dicembre 2002 n. 301 - Manutenzione Straordinaria della copertura e facciate in Vicolo Racancelli 21 - con protocollo 68 64 in data 01 settembre 2002;

Presenza d'atto dell'avvenuto deposito della DIA presso il Comune di Montecarotto recante protocollo 7191 in data 15 settembre 2005;

Permesso di Costruire (PDC) per eseguire attività edilizia con oggetto "Ristrutturazione Edilizia per frazionamento e Mutamento di Destinazione d'Uso da magazzino ad abitazione" con protocollo 7723/9836 in data 22 dicembre 2005 (pratica edilizia 2005/2013).

Non è stato possibile reperire il certificato di Agibilità.

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.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo in data 21 febbraio 2005 e i progetti allegati al Permesso di Costruire rilasciato dall'Ufficio tecnico Comunale in data 21 dicembre 2005 con protocollo 7723/9836 si è riscontrata la difformità tra le planimetrie depositate e quelle rilevate dallo scrivente.

Si rilevano le seguenti difformità (riportate nell'elaborato dedicato "Tavola sinottica difformità"):

Piano Primo:

- la planimetria agli atti presenta l'esistenza di antibagno individuato da setto murario allo stato completamente differente per quanto alla geometria;
- diversi posizionamento e sviluppo della scale di collegamento al soppalco esistente.

Piano Secondo:

- dimensioni del soppalco (presente nella pianta agli atti) in eccedenza rispetto a quanto contenuto negli elaborati allegati al PDC con protocollo 7723/9836;
- presenza di un soppalco realizzato sopra il bagno non presente rispetto a quanto indicato negli elaborati allegati al PDC con protocollo 7723/9836;
- presenza di disimpegno di collegamento in quota (passerella) tra i due soppalchi;
- dimensioni della finestra su Vicolo Racancelli di dimensioni diverse rispetto a quanto indicato negli elaborati allegati al PDC con protocollo 7723/9836.

Si riferisce inoltre l'evidenza di un richiamo all'obbligo di uniformarsi, tra le altre, alla seguente prescrizione particolare dettata dal PDC con protocollo 7723/9836 e nel caso (testuale):

"non potrà essere realizzato il "vano camera" al piano secondo ma bensì un vano accessorio (quale deposito, magazzino, dispensa) in quanto l'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il soffitto finito del locale risulta essere di 1,98 mt e non 2,20 mt come stabilito dal RET .

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO 1 - 2

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** - Magazzino ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano S1

Il cespite è ubicato nel Comune di Montecarotto - provincia di Ancona. Trattasi di unità immobiliare con ingresso su Vicolo Racancelli sita al piano S1, facente parte di edificio distribuito su quattro piani dei quali uno sotto strada oltre tre piani fuori terra. La struttura è in muratura portante, la copertura presenta manto in laterizio. Il portone di ingresso è in legno, così come in legno sono gli infissi esterni e le persiane. La zona è a destinazione esclusivamente residenziale con discreta dotazione di spazi per parcheggio a breve distanza; sono presenti servizi a media percorrenza dall'immobile che dista circa 0.2 Km dal centro di Montecarotto (Piazza Vittoria) e circa Km 10.00 dalla stazione ferroviaria di Montecarotto - Castelbellino, tramite strada provinciale 36.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 15, Sub. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 15.652,00

Lo scrivente, per la valutazione del bene, ha redatto la stima analitica e la stima a capitalizzazione di reddito. I valori ottenuti con i due metodi di stima sono stati successivamente mediati.

La valutazione degli immobili è preordinata alla determinazione prudenziale del valore commerciale.

Il valore di stima degli immobili discende dal valore di riferimento che rappresenta il valore di mercato di immobili nuovi - o al pari nuovi - praticato in zona. Il valore di stima dell'immobile si ricava moltiplicando il valore ottenuto dal prodotto tra il valore di riferimento e la superficie commerciale, moltiplicato per un coefficiente di differenziazione C, ottenuto come prodotto di coefficienti Ci che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche rilevate.

La superficie commerciale è ottenuta misurando l'unità immobiliare al lordo delle pareti, considerando



al 100% quelle interne ed esterne, al 50% quelle in comune con altre unità immobiliari. Le pertinenze vengono considerate in funzione di opportuni coefficienti di destinazione. Sulla base di indagini di mercato svolte nella zona il prezzo di riferimento di immobili in buono stato di manutenzione può essere stimato attorno ad €/mq 700,00.

Superficie [superficie calpestabile + muri interni + muri esterni 100% + muri in comune 50%] = mq 36.40

Coefficiente di differenziazione [età tra i 20 e i 50 anni in mediocre stato di conservazione] = 0.54

Da cui $0.54 \times \text{€/mq } 700 = \text{€ } 378,00$.

Valore di mercato immobile = €/mq 378,00 x mq 36.40 = € 13.759,20

Il valore dell'immobile deriva dalla capitalizzazione con il tasso utile corrente del reddito lordo nelle condizioni in cui si trova il bene stesso e tenendo altresì conto della destinazione d'uso.

Da analisi effettuate su banche dati si pone un Reddito Medio Lordo pari a €/mq 2,25.

RL = 2,10 €/mq x anno x mq 36.40 = €/anno 917,28

Si ricava ora il Reddito Netto (RN) dal Reddito Lordo (RL) sottraendo le spese poste aventi incidenza tra il 10% e il 15% per tenere conto di IMU, spese generali per servizi e manutenzioni, sfitti, inesigibilità e ammortamenti.

Pertanto RL - SPESE = RN = € 917,28 x 0.85 = € 779,70

Capitalizzando ad un tasso del 4% si ottiene $V_{\text{cap_redd}} = \text{RN}/0.040 = \text{€ } 779,70/0.040 = \text{€ } 19.492,50$

$V = 1/2 [VM + V_{\text{CAP_REDD}}] = 1/2 [\text{€ } 13.759,20 + \text{€ } 19.492,50] = V_0 = \text{€ } 33.251,70/2 = \text{€ } 16.625,85$.

In fase di sopralluogo si è riscontrata difformità tra stato di fatto e quanto autorizzato con Permesso di Costruire agli atti e nel caso una diversa distribuzione planimetrica realizzata con tramezzi in laterizio.

A parere dello scrivente la situazione può essere regolarizzata applicando quanto previsto dal DPR 380/01 all'art. 36 bis - Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali- che comporta la sanzione pecuniaria in misura non inferiore ad € 1.032,00 [ulteriori riferimenti Legge Regione Marche n. 4 del 17 aprile 2025, Cass. Sez. III n. 16689 del 6 maggio 2025 (CC 3 apr 2025)]

Nella determinazione del valore finale si tiene pertanto conto degli oneri di regolarizzazione:

€ 16.625,85 - € 1.032,00 = € 15.593,85.

• **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano 1 - 2

Il cespite è ubicato nel Comune di Montecarotto - provincia di Ancona. Trattasi di unità immobiliare al centro storico con ingresso su Vicolo Racancelli distribuita ai piani primo e secondo, facente parte di edificio distribuito su quattro piani dei quali uno sotto strada oltre i tre piani fuori terra (l'ingresso allo stabile e ad altra proprietà avviene al piano terra). La struttura è in muratura portante, la copertura presenta manto in laterizio. Il portone di ingresso è in legno, così come in legno sono gli infissi esterni e le persiane. La zona è a destinazione esclusivamente residenziale con discreta dotazione di spazi per parcheggio a breve distanza; sono presenti servizi a media percorrenza dall'immobile che dista circa 0.2 Km dal centro di Montecarotto (Piazza Vittoria) e circa Km 10.00 dalla stazione ferroviaria di Montecarotto - Castellbellino tramite strada provinciale 36.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 15, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 33.761,00

Lo scrivente, per la valutazione del bene, ha redatto la stima analitica e la stima a capitalizzazione di reddito. I valori ottenuti con i due metodi di stima sono stati successivamente mediati.

La valutazione degli immobili è preordinata alla determinazione prudenziale del valore commerciale.

Il valore di stima degli immobili discende dal valore di riferimento che rappresenta il valore di mercato di immobili nuovi - o al pari nuovi - praticato in zona. Il valore di stima dell'immobile si ricava moltiplicando il valore ottenuto dal prodotto tra il valore di riferimento e la superficie commerciale, moltiplicato per un coefficiente di differenziazione C, ottenuto come prodotto di coefficienti Ci che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche rilevate.

La superficie commerciale è ottenuta misurando l'unità immobiliare al lordo delle pareti, considerando

al 100% quelle interne ed esterne, al 50% quelle in comune con altre unità immobiliari.
Le pertinenze vengono considerate in funzione di opportuni coefficienti di destinazione.
Sulla base di indagini di mercato svolte nella zona il prezzo di riferimento di immobili in buono stato di manutenzione può essere stimato attorno ad €/mq 700,00

Superficie [superficie calpestabile + muri interni + muri esterni 100% + muri in comune 50%] = mq 63.70.

Coefficiente di differenziazione [tra i 20 e i 50 qnni - buono stato di conservazione] = 0.70

Da cui $0.70 \times \text{€/mq } 700,00 = \text{€ } 490,00$.

Valore di mercato immobile = €/mq 490,00 x mq 63.70 = € 31.213,00

Il valore dell'immobile deriva dalla capitalizzazione con il tasso utile corrente del reddito lordo nelle condizioni in cui si trova il bene stesso e tenendo altresì conto della destinazione d'uso.

Da analisi effettuate su banche dati si pone un Reddito Medio Lordo pari a €/mq 2,60.

$RL = 2,60 \text{ €/mq} \times \text{anno} \times \text{mq } 63.70 = \text{€/anno } 1.987,44$

Si ricava ora il Reddito Netto (RN) dal Reddito Lordo (RL) sottraendo le spese poste aventi incidenza tra il 10% e il 15% per tenere conto di IMU, spese generali per servizi e manutenzioni, sfitti, inesigibilità e ammortamenti.

Pertanto $RL - \text{SPESE} = RN = \text{€ } 1.987,44 \times 0.85 = \text{€ } 1.689,32$

Capitalizzando ad un tasso del 4% si ottiene $V_{\text{cap_redd}} = RN/0.040 = \text{€ } 1.689,32/0.040 = \text{€ } 42.233,10$

$V = 1/2 [VM + V_{\text{CAP_REDD}}] = 1/2 [\text{€ } 31.213,00 + \text{€ } 42.233,10] = V_0 = \text{€ } 73.446,00/2 = \text{€ } 36.723,00$

In fase di sopralluogo si è riscontrata difformità tra stato di fatto e stato di progetto per quanto al PDC 7723/9836 rilasciato il 21/12/2005 e alcune difformità rispetto all'ultima planimetria catastale agli atti.

A parere dello scrivente la situazione per quanto alla può essere regolarizzata applicando quanto previsto dal DPR

380/01 all'art. 37 (L) comma 1 - Interventi eseguiti in assenza o difformità della segnalazione certificata di inizio attività - che comporta la sanzione pecuniaria in misura non inferiore ad € 1.032,00, oltre la ricostruzione dell'antibagno che può essere stimata, sulla base dei prezzi, tratti dal prezzario regionale, per Euro 1.500,00.

A parere dello scrivente la situazione può essere regolarizzata applicando quanto previsto dal DPR 380/01 all'art. 36 bis - Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali- che comporta la sanzione pecuniaria in misura non inferiore ad € 1.032,00 [ulteriori riferimenti Legge Regione Marche n. 4 del 17 aprile 2025, Cass. Sez. III n. 16689 del 6 maggio 2025 (CC 3 apr 2025)]

Nella determinazione del valore finale si tiene pertanto conto degli oneri di regolarizzazione:

Si rende inoltre necessario aggiornare la planimetria catastale il cui costo stimato per la prestazione ammonta ad Euro 500,00.

Nella determinazione del valore finale si tiene pertanto conto degli oneri di regolarizzazione:

$\text{€ } 36.723,00 - \text{€ } 1.032,00 - \text{€ } 1.500,00 - \text{€ } 500,00 = \text{€ } 33.691,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano S1	36,40 mq	430,00 €/mq	€ 15.652,00	100,00%	€ 15.652,00
Bene N° 2 - Appartamento Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano 1 - 2	63,70 mq	530,00 €/mq	€ 33.761,00	100,00%	€ 33.761,00

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

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Solustri Gabriele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita 71622/16199 (Aggiornamento al 18/12/2006)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificazione notarile (Aggiornamento al 23/12/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 17/03/2025)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura catastale (Aggiornamento al 17/02/2025)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Planimetria catastale_Bene 1 (Aggiornamento al 17/02/2025)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Planimetria catastale_Bene 2 (Aggiornamento al 17/02/2025)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Estratto di mappa (Aggiornamento al 17/02/2025)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - DIA protocollo 6864 (Aggiornamento al 15/09/2005)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Permesso di Costruire 7723/9836 (Aggiornamento al 21/12/2005)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 21/02/2025)
- ✓ N° 11 Foto - Documentazione fotografica_Bene 1 (Aggiornamento al 21/02/2025)
- ✓ N° 12 Foto - Documentazione fotografica_Bene 2 (Aggiornamento al 21/02/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Pianta_Bene 1 (Aggiornamento al 21/02/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Pianta_Bene 2 (Aggiornamento al 21/02/2025)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Difformità da PDC_Bene 1 (Aggiornamento al 21/02/2025)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Difformità da PDC_Bene 2 (Aggiornamento al 21/02/2025)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Difformità da planimetria catastale_Bene 1 (Aggiornamento al 21/02/2025)





✓ N° 18 Altri allegati - Difformità da planimetria catastale_Bene 2 (Aggiornamento al 21/02/2025)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano S1
Il cespite è ubicato nel Comune di Montecarotto - provincia di Ancona. Trattasi di unità immobiliare con ingresso su Vicolo Racancelli sita al piano S1, facente parte di edificio distribuito su quattro piani dei quali uno sotto strada oltre tre piani fuori terra. La struttura è in muratura portante, la copertura presenta manto in laterizio. Il portone di ingresso è in legno, così come in legno sono gli infissi esterni e le persiane. La zona è a destinazione esclusivamente residenziale con discreta dotazione di spazi per parcheggio a breve distanza; sono presenti servizi a media percorrenza dall'immobile che dista circa 0.2 Km dal centro di Montecarotto (Piazza Vittoria) e circa Km 10.00 dalla stazione ferroviaria di Montecarotto - Castelbellino, tramite strada provinciale 36. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 15, Sub. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale (in adeguamento P.P.A.R.) Norme Tecniche di Attuazione Variante al P.R.G. approvata con Delibera di Giunta Provinciale n. 93 del 02.03.2010; Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 15.04.2010 TITOLO III DISCIPLINA DEL TERRITORIO ZONE E SOTTOZONE ART. 13 ZONE DI INTERESSE STORICO - ZONA A Sono considerate di interesse storico tutte quelle zone che al proprio interno sono caratterizzate da elementi fisici importanti e vitali per la struttura urbana, costruite in epoche passate e che costituiscono la struttura morfologica di riconoscibilità storica. Sottozone: A1 Edificazione più antica, comunque compresa all'interna della cinta muraria. A2 Edificazione in addizione al nucleo antico. Borghi attestati su tracciati storici. A3 Nuclei, complessi ed edifici storici presenti nel tessuto urbano e nel territorio agricolo DISCIPLINA DEL TERRITORIO ZONE E SOTTOZONE ART. 14 - Sottozona A1 Dovrà essere oggetto di un Piano Particolareggiato, nel caso questo strumento urbanistico risulti scaduto, in attesa che l'Amministrazione Comunale disponga di un nuovo strumento vige quanto previsto dall'Art. 17 della Legge Urbanistica Nazionale e comunque non fa parte integrante del P.R.G. Interventi ammessi : MO, MS, RC. Destinazioni d'uso: residenze temporanee e permanenti, complementari e compatibili con la residenza: abitazioni collettive, spazi per pubblici esercizi ed attrezzature ricettive, commercio al dettaglio (superficie utile lorda di vendita inferiore a mq. 150,00) esposizioni merceologiche, artigianato di servizio compatibile con il carattere prevalentemente residenziale, uffici privati e pubblici, servizi ed attrezzature collettive di interesse comune, sedi di associazioni, attrezzature militari. La superficie utile lorda (SUL) per destinazioni extra residenziali potrà essere ubicata ai piani terra, mentre ai piani superiore la percentuale della destinazione extra residenziale potrà raggiungere il 30% della SUL della unità edilizia interessata. Nel caso si verifichi che, a seguito del calcolo, esista una quota che non comprende una intera unità immobiliare è possibile estendere la previsione della destinazione d'uso all'intera unità immobiliare. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, per esigenze oggettive, derogare dalla quota prevista del 30% solo per destinazioni di uso pubblico.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano 1 - 2
Il cespite è ubicato nel Comune di Montecarotto - provincia di Ancona. Trattasi di unità immobiliare al centro storico con ingresso su Vicolo Racancelli distribuita ai piani primo e secondo, facente parte di edificio distribuito su quattro piani dei quali uno sotto strada oltre i tre piani fuori terra (l'ingresso allo stabile e ad altra proprietà avviene al piano terra). La struttura è in muratura portante, la copertura presenta manto in laterizio. Il portone di ingresso è in legno, così come in legno sono gli infissi esterni e le persiane. La zona è a destinazione esclusivamente residenziale con discreta dotazione di spazi per parcheggio a breve distanza; sono presenti servizi a media percorrenza dall'immobile che dista circa 0.2 Km dal centro di Montecarotto (Piazza Vittoria) e circa Km 10.00 dalla stazione ferroviaria di Montecarotto - Castelbellino tramite strada provinciale 36.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 15, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale (in adeguamento P.P.A.R.) Norme Tecniche di
Attuazione Variante al P.R.G. approvata con Delibera di Giunta Provinciale n. 93 del 02.03.2010;
Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 15.04.2010 TITOLO III DISCIPLINA DEL TERRITORIO ZONE E
SOTTOZONE ART. 13 ZONE DI INTERESSE STORICO - ZONA A Sono considerate di interesse storico
tutte quelle zone che al proprio interno sono caratterizzate da elementi fisici importanti e vitali per la
struttura urbana, costruite in epoche passate e che costituiscono la struttura morfologica di
riconoscibilità storica. Sottozone: A1 Edificazione più antica, comunque compresa all'interna della cinta
muraria. A2 Edificazione in addizione al nucleo antico. Borghi attestati su tracciati storici.
A3 Nuclei, complessi ed edifici storici presenti nel tessuto urbano e nel territorio agricolo DISCIPLINA
DEL TERRITORIO ZONE E SOTTOZONE ART. 14 - Sottozona A1 Dovrà essere oggetto di un Piano
Particolareggiato, nel caso questo strumento urbanistico risulti scaduto, in attesa che l'Amministrazione
Comunale disponga di un nuovo strumento vige quanto previsto dall'Art. 17 della Legge Urbanistica
Nazionale e comunque non fa parte integrante del P.R.G. Interventi ammessi : MO, MS, RC. Destinazioni
d'uso: residenze temporanee e permanenti, complementari e compatibili con la residenza: abitazioni
collettive, spazi per pubblici esercizi ed attrezzature ricettive, commercio al dettaglio (superficie utile
lorda di vendita inferiore a mq. 150,00) esposizioni merceologiche, artigianato di servizio compatibile
con il carattere prevalentemente residenziale, uffici privati e pubblici, servizi ed attrezzature collettive
di interesse comune, sedi di associazioni, attrezzature militari. La superficie utile lorda (SUL) per
destinazioni extra residenziali potrà essere ubicata ai piani terra, mentre ai piani superiore la
percentuale della destinazione extra residenziale potrà raggiungere il 30% della SUL della unità edilizia
interessata. Nel caso si verifichi che, a seguito del calcolo, esista una quota che non comprende una
intera unità immobiliare è possibile estendere la previsione della destinazione d'uso all'intera unità
immobiliare. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, per esigenze oggettive, derogare dalla quota
prevista del 30% solo per destinazioni di uso pubblico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
27 di 30



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 294/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 15, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	36,40 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere - per quanto ai piani primo, secondo e terzo - in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Il cespite è ubicato nel Comune di Montecarotto - provincia di Ancona. Trattasi di unità immobiliare con ingresso su Vicolo Racancelli sita al piano S1, facente parte di edificio distribuito su quattro piani dei quali uno sotto strada oltre tre piani fuori terra. La struttura è in muratura portante, la copertura presenta manto in laterizio. Il portone di ingresso è in legno, così come in legno sono gli infissi esterni e le persiane. La zona è a destinazione esclusivamente residenziale con discreta dotazione di spazi per parcheggio a breve distanza; sono presenti servizi a media percorrenza dall'immobile che dista circa 0.2 Km dal centro di Montecarotto (Piazza Vittoria) e circa Km 10.00 dalla stazione ferroviaria di Montecarotto - Castelbellino, tramite strada provinciale 36.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore **** Omissis **** oltre al coniuge - in regime di separazione dei beni - e figli		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Montecarotto (AN) - Vicolo Racancelli 21, piano 1 - 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 15, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	63,70 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere - per quanto ai piani primo, secondo e terzo - in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Il cespite è ubicato nel Comune di Montecarotto - provincia di Ancona. Trattasi di unità immobiliare al centro storico con ingresso su Vicolo Racancelli distribuita ai piani primo e secondo, facente parte di edificio distribuito su quattro piani dei quali uno sotto strada oltre i tre piani fuori terra (l'ingresso allo stabile e ad altra proprietà avviene al piano terra). La struttura è in muratura portante, la copertura presenta manto in laterizio. Il portone di ingresso è in legno, così come in legno sono gli infissi esterni e le persiane. La zona è a destinazione esclusivamente residenziale con discreta dotazione di spazi per parcheggio a breve distanza; sono presenti servizi a media percorrenza dall'immobile che dista circa 0.2 Km dal centro di Montecarotto (Piazza Vittoria) e circa Km 10.00 dalla stazione ferroviaria di Montecarotto - Castelbellino tramite strada provinciale 36.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:

Stato di occupazione:

Occupato dal debitore **** Omissis **** oltre al coniuge - in regime di separazione dei beni - e figli

ASTE
GIUDIZIARIE®



BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Ancona il 23/12/2006
Reg. gen. 33523 - Reg. part. 8148
Importo: € 112,50
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75,00
Rogante: Biondi Dott. Federico Notaio
Data: 18/12/2006
N° repertorio: 71623
N° raccolta: 16200

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VICOLO RACANCELLI 21, PIANO 1 - 2

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Ancona il 23/12/2006
Reg. gen. 33523 - Reg. part. 8148
Importo: € 112,50
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75,00
Rogante: Biondi Dott. Federico Notaio
Data: 18/12/2006
N° repertorio: 71623
N° raccolta: 16200

