

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marconi Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 58/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n.21	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	14
Patti.....	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1	18
Lotto 2	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 58/2025 del R.G.E.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n.21.....	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello	25

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 21/05/2025, il sottoscritto Geom. Marconi Paolo, con studio in Via I Maggio, 9 - 60035 - Jesi (AN), email geom.paolomarconi@gmail.com, PEC paolo.marconi@geopec.it, Tel. 3337598848, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n.21
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO N.21

L'appartamento oggetto di perizia è posto all'interno dell'immobile plurifamiliare edificato lungo la Strada Provinciale n.38 (Via Murello), nella frazione del Comune di Belvedere Ostrense denominata Fornace. L'immobile si presenta su tre piani fuori terra oltre ad uno seminterrato, con struttura portante in muratura e solai in latero cemento. L'immobile presenta una piccola corte di accesso comune con le altre proprietà, oltre alla rampa di accesso al piano seminterrato. L'immobile presenta due accessi ben distinti, quello dell'appartamento oggetto di perizia è posto nel prospetto limitrofo la SP 38, mentre l'altro è posto nel fianco del fabbricato dal quale si accede al vano scala di uso comune alle altre proprietà.

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 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO

L'appezzamento di terreno oggetto di perizia risulta essere intercluso tra altre proprietà in prossimità della Strada Provinciale n.38 (Via Murello), nella Frazione del Comune di Belvedere Ostrense denominata Fornace.

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** - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n.21

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione ai sensi del comma 2, Art. 567 del C.p.C. risulta completa.

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile in cui ricade l'appartamento oggetto di perizia confina ad ovest con la Strada Provinciale n.38 (Via Murello), a Nord con un distacco da altro fabbricato a Est con dei terreni di altra proprietà ed a Sud con un distacco da altro fabbricato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano

Abitazione	96,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	2,85 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				115,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1960 al 24/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 131, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 255,65 Piano Terra
Dal 24/11/2008 al 15/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 131, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 255,65 Piano Terra

Dal 24/11/2008 la proprietà è rimasta invariata

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	131	6		A3	4	5,5		255,65 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si riscontrano difformità tra quanto presente nella planimetria depositata c/o gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) e quanto riscontrabile in loco nonché sulle pratiche edilizie depositate c/o gli uffici

urbanistica del Comune di Belvedere Ostrense.

Nello specifico le principali difformità catastali risultano su:

Errato posizionamento degli infissi nelle pareti perimetrali, errata indicazione del locale cucina, presenza camino posto nel locale cucina non indicato, mancanza di infisso a divisione del locale disimpegno, mancanza porta di accesso da vano scala condominiale.

Si rileva inoltre errata indicazione toponomastica, civico 8A riportato in visura anziché 21 come in loco.

Sarà quindi necessario procedere con il seguente iter al fine di allineare i documenti con quanto in loco.

- predisporre sanatoria urbanistica al fine di sanare le difformità urbanistiche
- predisporre variazione catastale a seguito della sanatoria urbanistica

PRECISAZIONI

nulla da dichiarare

PATTI

nulla da dichiarare

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento oggetto di perizia risulta con finiture tipiche dell'epoca di edificazione, infissi in legno a vetro singolo e tapparelle in pvc. L'accesso alla proprietà avviene tramite una porta vetrata con profili in alluminio dorato. Internamente ha bisogno delle manutenzioni tipiche di un appartamento edificato negli anni '80 e mai rinfrescato. Esternamente l'immobile presenta si presenta con una finitura delle tamponature ad intonaco grezzo. Si fa presente che le linee di gronda della copertura presentano crescita di sterpaglia infestante

PARTI COMUNI

l'appartamento risulta avere delle parti in comune con le altre proprietà dell'immobile. Nello specifico tali parti possono essere meglio individuate come la corte antistante l'ingresso e la rampa di accesso al piano seminterrato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla da dichiarare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: N.D.

Esposizione: Nord/Est-Ingresso su via Murello (SP38); Sud/Est-Distacco da altro fabbricato residenziale; Sud/Ovest-zona agricola, Nord/Ovest- distacco da altro fabbricato residenziale.

Altezza interna utile: 2,85 (da planimetria catastale)

Str. Verticali: Muratura

Solai: Latero Cemento

Copertura: Latero Cemento

Manto di Copertura: Porzione pavimentata e porzione in tegole marsigliesi

Pareti esterne ed interne: Esterne in muratura intonacate e lasciate allo stato grezzo. Interne in muratura intonacate e tinteggiate da rinfrescare

Pavimentazione interna: Pavimento interno all'appartamento in cotto tipico dell'epoca di costruzione

Infissi esterni ed interni: finestre costituite da infissi in legno ed avvolgibili in pvc. Porta di ingresso vetrata.

Porte interne in legno tamburato

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: gli impianti, tipici dell'epoca di costruzione. non sono disponibili le certificazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento alla data del sopralluogo risulta occupato da uno dei due esecutati e dai figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/05/1960 al 24/11/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale FURIO	14/05/1960	17778	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	27/05/1960		2829
		Registrazione			
Dal 24/11/2008 al 15/10/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bortoluzzi Vittorio	24/11/2008	180961	19721

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Ancona	27/11/2008	28339	16899
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.

dal 24/11/2008 la proprietà è rimasta invariata

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Conservatoria di Ancona il 27/11/2008
Reg. gen. 28340 - Reg. part. 6463
Importo: € 244.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca** derivante da Ipotecca della riscossione
Iscritto a Conservatoria di Ancona il 23/03/2017
Reg. gen. 5162 - Reg. part. 810
Importo: € 56.216,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Conservatoria di Ancona il 20/04/2011
Reg. gen. 8120 - Reg. part. 5060
A favore di **** Omissis ****

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Conservatoria di Ancona il 03/04/2025

Reg. gen. 7050 - Reg. part. 4924

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è edificato in un lotto identificato nel PRG del Comune di Belvedere Ostrense nella Sottozona B2 di completamento residenziale normata all'art. 17/b delle NTA vigenti.

B2 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

ART. 17/b – Sottozona B2 di completamento residenziale

Sono le parti del territorio di norma parzialmente o interamente edificate su cui insistono edifici o complessi edilizi di formazione recente o relativamente recente che interessano aree prevalentemente residenziali. Attuazione diretta.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- Residenziale
- Produttivo (artigianato di servizio)
- Distributivo e commerciale
- Servizi
- Terziario

Uf : Indice di utilizzazione fondiaria = 0,35 mq./mq

Lotto minimo = mq. 400

H : Altezza massima = 8,50 ml.

Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 ml.

Ds : Distanza dalla strada = art.9 DI 1444/68

E' consentita la riduzione di tale distanza fino ad un minimo assoluto di 3,00 ml. per il rispetto dell'allineamento con i fabbricati preesistenti.

Df : Distacco tra gli edifici = minima 10,00 ml.

Destinazioni Complementari alla Residenza:

Nelle Sottozone B2 la volumetria extra residenziale per destinazioni complementari e compatibili con la stessa potrà essere ubicata in tutti i piani terra ed ai piani superiori e non potrà superare il 30% di quella destinata alla residenza. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni delle destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, si considererà l'intera unità.

Fatto salvo quanto riportato nella L.R. 3 maggio 2018, n. 8 in merito alle nuove definizioni uniformi

ALTRI CONDIZIONAMENTI COMUNI A TUTTE LE ZONE OMOGENEE

La zona è dichiarata sismica ed è, pertanto, soggetta al rispetto della normativa di cui alla legge

02.02.1974 n. 64 e successive modificazioni ed integrazioni.

VINCOLI PIANO PAESISTICO AMBIENTALE

(Art. 23/d delle N.T.A. del vigente Piano Regolatore Generale)

Su porzione del fondo:

NESSUN VINCOLO

VINCOLI PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO (art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione)

Su porzione del fondo insiste il seguente vincolo:

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalla verifica atti depositati c/o il Comune di Belvedere Ostrense in data 08/07/2025 sono emerse le seguenti pratiche depositate:

- Pratica edilizia Prot. n. 35/1979
- Pratica edilizia Prot. n. 3604/1980 - Variante
- Autorizzazione edilizia Prot. n. 121/1987
- Abitabilità del 1984

Il comune di Belvedere Ostrense in sede di accesso in atti ha dichiarato che non sono stati trovati ulteriori documenti inerenti la proprietà.

Dal sopralluogo effettuato sul posto e da colloqui intercorsi con il Comune di Belvedere Ostrense, si fa notare che la proprietà oggetto di perizia non risulta conforme a quanto depositato c/o gli uffici urbanistica del Comune ne quelli dell'Agenzia delle Entrate (Ex catasto). L'aggiudicatario dovrà pertanto presentare pratica SCIA in Sanatoria per la corretta rappresentazione delle bucatore sulla struttura portante e per il corretto posizionamento delle pareti divisorie interne. Il costo per tale pratica si stima in circa 5.000,00 € + 600,00 € di diritti di segreteria comunali e catastali

Relativamente alla pratica di Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) dell'appartamento si comunica che:

- è presente all'interno dell'immobile impianto termico tradizionale (generatore e radiatori)
- è presente all'interno del locale ad uso cucina camino a bocca aperta
- non sono disponibili i certificati di impianto
- non è disponibile il libretto degli impianti

Data la carenza delle documentazioni di cui sopra, si precisa che l'attuale Normativa della Regione Marche non permette di procedere con la produzione della pratica APE. Tale condizione risulterebbe non ostativa alla redazione di atti pubblici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Ad oggi non sono stati dichiarati e rintracciati vincoli od oneri condominiali per l'immobile in oggetto.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione ai sensi del comma 2, Art. 567 del C.p.C. risulta completa.

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appezzamento di terreno confina a nord, est e sud con terreni di altra proprietà, mentre ad ovest confina con delle corti a pertinenza di immobili di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	290,00 mq	290,00 mq	1,00	290,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				290,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				290,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie catastale è stata dedotta da quanto riportato in visura catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1960 al 27/06/1977	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 33 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 5420 Reddito dominicale € 15,39 Reddito agrario € 20,99
Dal 14/05/1960 al 24/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 33 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 5420 Reddito dominicale € 15,39 Reddito agrario € 20,99
Dal 24/11/2008 al 15/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 255 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 290 Reddito dominicale € 0,82 Reddito agrario € 1,12

dal 24/11/2008 la proprietà è rimasta invariata

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
23	255				Seminativo	3	290 mq	0,82 €	1,12 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

nulla da dichiarare

PATTI

Nulla da dichiarare

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di terreno ad uso agricolo/cortilizio

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni per il bene oggetto di perizia.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Terreno intercluso tra altri di altra proprietà. Ad oggi si accede a tale bene tramite passaggio su area cortilizia del bene n. 1 della presente perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo di superficie catastale 290 mq.

STATO DI OCCUPAZIONE

Appezzamento di terreno alla data del sopralluogo risulta occupato da uno dei due debitori ed i suoi figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 14/05/1960 al 24/11/2008	**** Omissis ****	Notar Furio	14/05/1960		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	27/05/1960		2829
		Registrazione			
Dal 24/11/2008 al 15/10/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bortoluzzi Vittorio	24/11/2008	180961	19721
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	27/11/2008	28339	16899
		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.

Dal 24/11/2008 la proprietà è rimasta invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Conservatoria di Ancona il 27/11/2008
Reg. gen. 28340 - Reg. part. 6463
Importo: € 244.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

- **Ipoteca** derivante da Ipoteca della riscossione
Iscritto a Conservatoria di Ancona il 23/03/2017
Reg. gen. 5162 - Reg. part. 810
Importo: € 56.216,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Conservatoria di Ancona il 20/04/2011
Reg. gen. 8120 - Reg. part. 5060
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Conservatoria di Ancona il 03/04/2025
Reg. gen. 7050 - Reg. part. 4924
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'appezzamento di terreno è identificato nel PRG del Comune di Belvedere Ostrense nella Sottozona B2 di completamento residenziale normata all'art. 17/b delle NTA vigenti. (vedi CDU Allegato alla presente)

B2 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

ART. 17/b – Sottozona B2 di completamento residenziale

Sono le parti del territorio di norma parzialmente o interamente edificate su cui insistono edifici o complessi edilizi di formazione recente o relativamente recente che interessano aree prevalentemente residenziali. Attuazione diretta.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- Residenziale
- Produttivo (artigianato di servizio)
- Distributivo e commerciale
- Servizi
- Terziario

Uf : Indice di utilizzazione fondiaria = 0,35 mq./mq

Lotto minimo = mq. 400

H : Altezza massima = 8,50 ml.

Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 ml.

Ds : Distanza dalla strada = art.9 DI 1444/68

E' consentita la riduzione di tale distanza fino ad un minimo assoluto di 3,00 ml. per il rispetto dell'allineamento con i fabbricati preesistenti.

Df : Distacco tra gli edifici = minima 10,00 ml.

Destinazioni Complementari alla Residenza:

Nelle Sottozone B2 la volumetria extra residenziale per destinazioni complementari e compatibili con la stessa potrà essere ubicata in tutti i piani terra ed ai piani superiori e non potrà superare il

30% di quella destinata alla residenza. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni delle destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, si considererà l'intera unità.

Fatto salvo quanto riportato nella L.R. 3 maggio 2018, n. 8 in merito alle nuove definizioni uniformi

ALTRI CONDIZIONAMENTI COMUNI A TUTTE LE ZONE OMOGENEE

La zona è dichiarata sismica ed è, pertanto, soggetta al rispetto della normativa di cui alla legge 02.02.1974 n. 64 e successive modificazioni ed integrazioni.

VINCOLI PIANO PAESISTICO AMBIENTALE

(Art. 23/d delle N.T.A. del vigente Piano Regolatore Generale)

Su porzione del fondo:

NESSUN VINCOLO

VINCOLI PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO (art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione)

Su porzione del fondo insiste il seguente vincolo:

NESSUN VINCOLO

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nel terreno sono presenti due strutture non dichiarate c/o gli uffici urbanistica del Comune di Belvedere Ostrense né c/o gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (ex catasto). Una delle due strutture risulta addossata al muro di contenimento della corte dell'immobile soprastante ed è costituita da montanti in legno e sovrastante copertura in lamiera metallica. La struttura risulta essere parte integrante di altra costruita su altra proprietà. la seconda struttura è tamponata esternamente e in copertura da lamiera metallica.

In tale appezzamento di terreno sono presenti varie specie di alberature impiantate, come dichiarato dal vicino, dalla vecchia proprietà. Sarà compito dell'aggiudicatario provvedere allo smantellamento di tali strutture poste sulla sua proprietà. Si stima per tale opera un importo di circa 3.000,00 €

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n.21

L'appartamento oggetto di perizia è posto all'interno dell'immobile plurifamiliare edificato lungo la Strada Provinciale n.38 (Via Murello), nella frazione del Comune di Belvedere Ostrense denominata Fornace. L'immobile si presenta su tre piani fuori terra oltre ad uno seminterrato, con struttura portante in muratura e solai in latero cemento. L'immobile presenta una piccola corte di accesso comune con le altre proprietà, oltre alla rampa di accesso al piano seminterrato. L'immobile presenta due accessi ben distinti, quello dell'appartamento oggetto di perizia è posto nel prospetto limitrofo la SP 38, mentre l'altro è posto nel fianco del fabbricato dal quale si accede al vano scala di uso comune alle altre proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 131, Sub. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 63.750,25

STIMA PER COMPARAZIONE:

Per attribuire un valore di mercato quanto più veritiero sono state svolte indagini conoscitive sul territorio.

Andando a reperire dati di compravendite e/o immobili in vendita simili a quello oggetto di perizia.

Si è fatto affidamento a siti internet, operatori economici della zona, esperienza diretta di colleghi professionisti, banca dati agenzia delle entrate (OMI), altre banche dati contenenti informazioni su valori della zona e altro.

Si ritiene pertanto congruo attribuire un valore di mercato per il bene oggetto di stima pari a 500,00 €/Mq

Andando a stimare il bene come segue: $Mq\ 115 \times 500,00\ € = 57.500,00\ €$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI:

Verificando il mercato della zona con le caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia si realizza quanto segue

Canone medio mensile di locazione: $€\ 250,00 \times 12 = 3.000,00\ €/\text{Annuo}$

A detrarre spese e tassazioni per una misura del 30 % = 2.100,00 €/Annuo

Al tasso di capitalizzazione del 3 % = 70.000,00 €

Alla luce di ciò, si può ritenere un valore di mercato di tale appartamento, mediando la stima per comparazione con quella per capitalizzazione dei redditi, pari a € 63.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n.21	115,00 mq	554,35 €/mq	€ 63.750,25	100,00%	€ 63.750,25
Valore di stima:					€ 63.750,25

LOTTO 2

• **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello

L'appezzamento di terreno oggetto di perizia risulta essere intercluso tra altre proprietà in prossimità della Strada Provinciale n.38 (Via Murello), nella Frazione del Comune di Belvedere Ostrense denominata Fornace.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 255, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 4.350,00

Appezzamento di terreno situato nella sottozona B2. Seppur l'appezzamento ricada in una zona di completamento residenziale da normativa tecnica di attuazione il lotto minimo per essere edificabile deve avere una superficie minima di 400 mq, superiore pertanto a quanto di proprietà dell'esecutato. (vedi CDU allegato)

Pertanto per attribuire un valore di mercato quanto più veritiero sono state svolte indagini conoscitive sul territorio.

Andando a reperire dati di compravendite e/o immobili in vendita simili a quello oggetto di perizia.

Si è fatto affidamento a siti internet, operatori economici della zona, esperienza diretta di colleghi professionisti, banca dati agenzia delle entrate (OMI), altre banche dati contenenti informazioni su valori della zona e altro.

Si ritiene pertanto congruo attribuire un valore di mercato per il bene oggetto di stima pari a 15,00 €/Mq

Andando a stimare il bene come segue: Mq 290 x 15,00 € = 4350,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello	290,00 mq	15,00 €/mq	€ 4.350,00	100,00%	€ 4.350,00
Valore di stima:					€ 4.350,00

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.

Jesi, li 16/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Marconi Paolo

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU part 255 (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione pratica APE



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n.21

L'appartamento oggetto di perizia è posto all'interno dell'immobile plurifamiliare edificato lungo la Strada Provinciale n.38 (Via Murello), nella frazione del Comune di Belvedere Ostrense denominata Fornace. L'immobile si presenta su tre piani fuori terra oltre ad uno seminterrato, con struttura portante in muratura e solai in latero cemento. L'immobile presenta una piccola corte di accesso comune con le altre proprietà, oltre alla rampa di accesso al piano seminterrato. L'immobile presenta due accessi ben distinti, quello dell'appartamento oggetto di perizia è posto nel prospetto limitrofo la SP 38, mentre l'altro è posto nel fianco del fabbricato dal quale si accede al vano scala di uso comune alle altre proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 131, Sub. 6, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'immobile è edificato in un lotto identificato nel PRG del Comune di Belvedere Ostrense nella Sottozona B2 di completamento residenziale normata all'art. 17/b delle NTA vigenti. B2 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ART. 17/b - Sottozona B2 di completamento residenziale Sono le parti del territorio di norma parzialmente o interamente edificate su cui insistono edifici o complessi edilizi di formazione recente o relativamente recente che interessano aree prevalentemente residenziali. Attuazione diretta. Le destinazioni d'uso ammesse sono: - Residenziale - Produttivo (artigianato di servizio) - Distributivo e commerciale - Servizi - Terziario Uf : Indice di utilizzazione fondiaria = 0,35 mq./mq Lotto minimo = mq. 400 H : Altezza massima = 8,50 ml. Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 ml. Ds : Distanza dalla strada = art.9 DI 1444/68 E' consentita la riduzione di tale distanza fino ad un minimo assoluto di 3,00 ml. per il rispetto dell'allineamento con i fabbricati preesistenti. Df : Distacco tra gli edifici = minima 10,00 ml. Destinazioni Complementari alla Residenza: Nelle Sottozone B2 la volumetria extra residenziale per destinazioni complementari e compatibili con la stessa potrà essere ubicata in tutti i piani terra ed ai piani superiori e non potrà superare il 30% di quella destinata alla residenza. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni delle destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, si considererà l'intera unità. Fatto salvo quanto riportato nella L.R. 3 maggio 2018, n. 8 in merito alle nuove definizioni uniformi ALTRI CONDIZIONAMENTI COMUNI A TUTTE LE ZONE OMOGENEE La zona è dichiarata sismica ed è, pertanto, soggetta al rispetto della normativa di cui alla legge 02.02.1974 n. 64 e successive modificazioni ed integrazioni. VINCOLI PIANO PAESISTICO AMBIENTALE (Art. 23/d delle N.T.A. del vigente Piano Regolatore Generale) Su porzione del fondo: NESSUN VINCOLO VINCOLI PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO (art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione) Su porzione del fondo insiste il seguente vincolo: NESSUN VINCOLO

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello

L'appezzamento di terreno oggetto di perizia risulta essere intercluso tra altre proprietà in prossimità della Strada Provinciale n.38 (Via Murello), nella Frazione del Comune di Belvedere Ostrense denominata Fornace.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 255, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: L'appezzamento di terreno è identificato nel PRG del Comune di Belvedere Ostrense nella Sottozona B2 di completamento residenziale normata all'art. 17/b delle NTA vigenti.

(vedi CDU Allegato alla presente) B2 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ART. 17/b – Sottozona B2 di completamento residenziale Sono le parti del territorio di norma parzialmente o interamente edificate su cui insistono edifici o complessi edilizi di formazione recente o relativamente recente che interessano aree prevalentemente residenziali. Attuazione diretta. Le destinazioni d'uso ammesse sono: - Residenziale - Produttivo (artigianato di servizio) - Distributivo e commerciale - Servizi - Terziario Uf: Indice di utilizzazione fondiaria = 0,35 mq./mq Lotto minimo = mq. 400 H : Altezza massima = 8,50 ml. Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 ml. Ds : Distanza dalla strada = art.9 DI 1444/68 E' consentita la riduzione di tale distanza fino ad un minimo assoluto di 3,00 ml. per il rispetto dell'allineamento con i fabbricati preesistenti. Df : Distacco tra gli edifici = minima 10,00 ml. Destinazioni Complementari alla Residenza: Nelle Sottozone B2 la volumetria extra residenziale per destinazioni complementari e compatibili con la stessa potrà essere ubicata in tutti i piani terra ed ai piani superiori e non potrà superare il 30% di quella destinata alla residenza. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni delle destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, si considererà l'intera unità. Fatto salvo quanto riportato nella L.R. 3 maggio 2018, n. 8 in merito alle nuove definizioni uniformi ALTRI CONDIZIONAMENTI COMUNI A TUTTE LE ZONE OMOGENEE La zona è dichiarata sismica ed è, pertanto, soggetta al rispetto della normativa di cui alla legge 02.02.1974 n. 64 e successive modificazioni ed integrazioni. VINCOLI PIANO PAESISTICO AMBIENTALE (Art. 23/d delle N.T.A. del vigente Piano Regolatore Generale) Su porzione del fondo: NESSUN VINCOLO VINCOLI PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO (art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione) Su porzione del fondo insiste il seguente vincolo: NESSUN VINCOLO



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 58/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n.21		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 131, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	115,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento oggetto di perizia risulta con finiture tipiche dell'epoca di edificazione, infissi in legno a vetro singolo e tapparelle in pvc. L'accesso alla proprietà avviene tramite una porta vetrata con profili in alluminio dorato. Internamente ha bisogno delle manutenzioni tipiche di un appartamento edificato negli anni '80 e mai rinfrescato. Esternamente l'immobile presenta si presenta con una finitura delle tamponature ad intonaco grezzo. Si fa presente che le linee di gronda della copertura presentano crescita di sterpaglia infestante		
Descrizione:	L'appartamento oggetto di perizia è posto all'interno dell'immobile plurifamiliare edificato lungo la Strada Provinciale n.38 (Via Murello), nella frazione del Comune di Belvedere Ostrense denominata Fornace. L'immobile si presenta su tre piani fuori terra oltre ad uno seminterrato, con struttura portante in muratura e solai in latero cemento. L'immobile presenta una piccola corte di accesso comune con le altre proprietà, oltre alla rampa di accesso al piano seminterrato. L'immobile presenta due accessi ben distinti, quello dell'appartamento oggetto di perizia è posto nel prospetto limitrofo la SP 38, mentre l'altro è posto nel fianco del fabbricato dal quale si accede al vano scala di uso comune alle altre proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento alla data del sopralluogo risulta occupato da uno dei due esecutati e dai figli.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 255, Qualità Seminativo	Superficie	290,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di terreno ad uso agricolo/cortilizio		
Descrizione:	L'appezzamento di terreno oggetto di perizia risulta essere intercluso tra altre proprietà in prossimità della Strada Provinciale n.38 (Via Murello), nella Frazione del Comune di Belvedere Ostrense denominata Fornace.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Appezzamento di terreno alla data del sopralluogo risulta occupato da uno dei due debitori ed i suoi figli.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO N.21

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Conservatoria di Ancona il 27/11/2008
Reg. gen. 28340 - Reg. part. 6463
Importo: € 244.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca** derivante da Ipoteca della riscossione
Iscritto a Conservatoria di Ancona il 23/03/2017
Reg. gen. 5162 - Reg. part. 810
Importo: € 56.216,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Conservatoria di Ancona il 20/04/2011
Reg. gen. 8120 - Reg. part. 5060
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Conservatoria di Ancona il 03/04/2025
Reg. gen. 7050 - Reg. part. 4924
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Conservatoria di Ancona il 27/11/2008
Reg. gen. 28340 - Reg. part. 6463
Importo: € 244.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

- **Ipoteca** derivante da Ipoteca della riscossione
Iscritto a Conservatoria di Ancona il 23/03/2017
Reg. gen. 5162 - Reg. part. 810
Importo: € 56.216,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Conservatoria di Ancona il 20/04/2011
Reg. gen. 8120 - Reg. part. 5060
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Conservatoria di Ancona il 03/04/2025
Reg. gen. 7050 - Reg. part. 4924
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente