

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Branca Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 76/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2	9
Patti.....	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2.....	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2.....	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2.....	13
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2.....	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2.....	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 76/2025 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 144.277,50	23





All'udienza del 03/06/2025, il sottoscritto Ing. Branca Claudio, con studio in Via Guglielmo Marconi, 91 - 60125 - Ancona (AN), email clbranc@libero.it, PEC claudio.branca@ingpec.eu, Tel. 071 52535, Fax 071 52535, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2

Immobile terra cielo con relativa corte privata

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 - GARAGE UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2

Autorimessa all'interno dell'immobile residenziale a villa con relativa corte privata

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 UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2

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

la documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2

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

la documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2

L'immobile confina su due lati con la corte privata comune con l'abitazione e su altre due lati con la parte di immobile ad abitazione

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Rip. C.T., w.c. e Sgombero	82,00 mq	96,00 mq	0,9	86,40 mq	2,88 m	Piano Terra
Abitazione	102,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	3,06 m	Piano Primo
Balconi	14,50 mq	14,50 mq	0,25	3,63 mq	0,00 m	Piano Primo
corte privata	240,00 mq	240,00 mq	0,18	43,20 mq	0,00 m	
Soffitta	35,00 mq	40,00 mq	0,20	8,00 mq	0,00 m	Piano Soffitta
Totale superficie convenzionale:				261,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				261,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure sono state desunte dalle planimetrie catastali

La parte bassa della soffitta ha altezza di 0,7 m

Il coefficiente 0,9 del piano terra tiene conto della destinazione catastale in essere nonostante l'utilizzo e l'arredo di questo piano da parte della precedente proprietà e dell'occupante

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	19,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,88 m	
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure sono state desunte dalle planimetrie catastali

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 05/10/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 520, Sub. 4 Categoria A2
Dal 11/05/2009 al 29/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 520, Sub. 4 Categoria A2

Per i maggiori dettagli si allega e ci rimanda nella sua interezza alla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecale a firma del Notaio **** Omissis **** datato 23.05.2025 e alla Visura Catastale Storica 05.06.2025 n.T69876 in allegato

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 05/10/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 520, Sub. 3 Categoria C6
Dal 11/05/1987 al 29/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 520, Sub. 3 Categoria C6

Per i maggiori dettagli si allega e ci rimanda nella sua interezza alla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecale a firma del Notaio **** Omissis **** datato 23.05.2025 e alla Visura Catastale Storica 05.06.2025 n.T69876 in allegato

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	520	4		A2	2	9,5 vani	229 mq	662,36 €		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	520	3		C6	3	19 mq	22 mq	40,23 €		

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2

sono stati esaminati gli atti del procedimento

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2

sono stati esaminati gli atti del procedimento

PATTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2

non risultano contratti di locazione in essere al momento del sopralluogo.

L'immobile alla data del sopralluogo del 23/07/2025 eseguito assieme al Custode Giudiziario Avvocato **** Omissis **** risultava occupato dal coniuge superstite sig.ra **** Omissis **** vedova del defunto precedente proprietario **** Omissis ****.

All'udienza del 25.09.2025 del Tribunale di Ancona Sezione Esecuzioni, il Giudice dell'Esecuzione **** Omissis **** dava atto dell'applicazione del disposto di cui all'art.540 c.c. dal che discende il diritto del coniuge superstite ad utilizzare il cespite per fini abitativi e chiedeva di inserire tale circostanza all'interno di questa perizia di stima - così come qui fatto - al fine di consentire adeguata informativa agli eventuali interessati all'acquisto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2

non risultano contratti di locazione in essere al momento del sopralluogo.

L'immobile alla data del sopralluogo del 23/07/2025 eseguito assieme al Custode Giudiziario Avvocato **** Omissis **** risultava occupato dal coniuge superstite sig.ra **** Omissis **** vedova del defunto precedente proprietario **** Omissis ****.

All'udienza del 25.09.2025 del Tribunale di Ancona Sezione Esecuzioni, il Giudice dell'Esecuzione **** Omissis **** dava atto dell'applicazione del disposto di cui all'art.540 c.c. dal che discende il diritto del coniuge superstite ad utilizzare il cespite per fini abitativi e chiedeva di inserire tale circostanza all'interno di questa perizia di stima - così come qui fatto - al fine di consentire adeguata informativa agli eventuali interessati all'acquisto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2

L'immobile è in normale stato conservativo. Si sono riscontrate delle lesioni su pareti e solai che sono da esaminare con maggiore dettaglio per i ripristini

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2

L'immobile nel suo insieme è in normale stato conservativo. Si sono riscontrate delle lesioni su pareti e solai dell'edificio che sono da esaminare con maggiore dettaglio per i ripristini

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2

Il presente immobile è distinto come particella 520 e sub.4. All'interno della stessa particella è presente il sub.3 (C/6) all'interno dello stesso stabile. La particella è graffata catastalmente con la propria corte. La particella 520 risulta dalla visura n. T114160 del 05.06.2025 (in allegato) della superficie di 366 metri quadrati

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2

Il presente immobile è distinto come particella 520 e sub.3. All'interno della stessa particella è presente il sub.4 (A/2) all'interno dello stesso stabile. La particella è graffata catastalmente con la propria corte. La particella 520 risulta dalla visura n. T114160 del 05.06.2025 (in allegato) della superficie di 366 metri quadrati

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2

si allega il Certificato Notarile Notaio **** Omissis **** 23.05.2025.

L'immobile alla data del sopralluogo del 23/07/2025 eseguito assieme al Custode Giudiziario Avvocato **** Omissis **** risultava occupato dal coniuge superstite sig.ra **** Omissis **** vedova del defunto precedente proprietario **** Omissis ****.

All'udienza del 25.09.2025 del Tribunale di Ancona Sezione Esecuzioni, il Giudice dell'Esecuzione **** Omissis **** dava atto dell'applicazione del disposto di cui all'art.540 c.c. dal che discende il diritto del coniuge superstite ad utilizzare il cespite per fini abitativi e chiedeva di inserire tale circostanza all'interno di questa perizia di stima - così come qui fatto - al fine di consentire adeguata informativa agli eventuali interessati all'acquisto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2

si allega il Certificato Notarile Notaio Vincenzo Calderini 23.05.2025

l'immobile alla data del sopralluogo del 23/07/2025 eseguito assieme al Custode Giudiziario Avvocato **** Omissis **** risultava occupato dal coniuge superstite sig.ra **** Omissis **** vedova del defunto precedente proprietario **** Omissis ****.

All'udienza del 25.09.2025 del Tribunale di Ancona Sezione Esecuzioni, il Giudice dell'Esecuzione **** Omissis **** dava atto dell'applicazione del disposto di cui all'art.540 c.c. dal che discende il diritto del coniuge superstite ad utilizzare il cespite per fini abitativi e chiedeva di inserire tale circostanza all'interno di questa perizia di stima - così come qui fatto - al fine di consentire adeguata informativa agli eventuali interessati all'acquisto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2

L'edificio è di buona estetica e ben tenuto
La struttura portante è in muratura
Sono presenti alcune lesioni su murature e su soffitti e pavimenti

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2

L'edificio è di buona estetica e ben tenuto
La struttura portante è in muratura
Sono presenti lesioni su murature e su soffitti e pavimenti dell'immobile nel suo insieme

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2

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

l'immobile alla data del sopralluogo del 23/07/2025 eseguito assieme al Custode Giudiziario Avvocato **** Omissis **** risultava occupato dal coniuge superstite sig.ra **** Omissis **** vedova del defunto precedente proprietario **** Omissis ****.

All'udienza del 25.09.2025 del Tribunale di Ancona Sezione Esecuzioni, il Giudice dell'Esecuzione **** Omissis **** dava atto dell'applicazione del disposto di cui all'art.540 c.c. dal che discende il diritto del coniuge superstite ad utilizzare il cespite per fini abitativi e chiedeva di inserire tale circostanza all'interno di questa perizia di stima - così come qui fatto - al fine di consentire adeguata informativa agli eventuali interessati all'acquisto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

l'immobile alla data del sopralluogo del 23/07/2025 eseguito assieme al Custode Giudiziario Avvocato **** Omissis **** risultava occupato dal coniuge superstite sig.ra **** Omissis **** vedova del defunto precedente proprietario **** Omissis ****.

All'udienza del 25.09.2025 del Tribunale di Ancona Sezione Esecuzioni, il Giudice dell'Esecuzione **** Omissis **** dava atto dell'applicazione del disposto di cui all'art.540 c.c. dal che discende il diritto del coniuge superstite ad utilizzare il cespite per fini abitativi e chiedeva di inserire tale circostanza all'interno di questa perizia di stima - così come qui fatto - al fine di consentire adeguata informativa agli eventuali interessati all'acquisto.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/10/1987 al 10/05/2009	**** Omissis ****	VARIAZIONE DEL 05/10/1987 IN ATTI DAL 18/05/1998 FRAZIONAMENTO, FUSIONE E VARIAZIONE DESTINAZIONE(N.137/1987)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/05/2009 al 28/01/2024	**** Omissis ****	Denuncia (nei passaggi per causa di morte) ##del 11/05/2009 - UU Sede Jesi (AN) Registrazione Volume 9990 n.547 registrato in data 19/08/2010 - Dichiarazione di Successione Voltura n.7594.1/2010 - Pratica n. AN0166842 in atti dal 20/08/2010##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 29/01/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Voltura d'Ufficio ##del 29/01/2024 Pubblico Ufficiale Tribunale Ordinario di AN Sede Ancona (AN) Repertorio n.217 - Sentenza Traslativa Voltura n.4836.1/2024 Reparto PI di Ancona - Pratica AN0056490 in atti dal 23/04/2024##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sentenza (Atto dell'Autorità Giudiziaria) ##del 29/01/2024 Pubblico ufficiale Tribunale Ordinario di AN sede Ancona (AN) Repertorio n.217 - Sentenza Traslativa (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n.5886 1/2024 Reparto PI di Ancona in atti dal 19/04/2024##			
Dal 29/01/2024	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per i maggiori dettagli si allega e ci rimanda nella sua interezza alla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecale a firma del Notaio **** Omissis **** datato 23.05.2025.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 05/10/1987 al 10/05/2009	**** Omissis ****	VARIAZIONE DEL 05/10/1987 IN ATTI DAL 18/05/1998 FRAZIONAMENTO, FUSIONE E VARIAZIONE DESTINAZIONE(N.137/1987)

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 11/05/2009 al 28/01/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Denuncia (nei passaggi per causa di morte) ##del 11/05/2009 - UU Sede Jesi (AN) Registrazione Volume 9990 n.547 registrato in data 19/08/2010 - Dichiarazione di Successione Voltura n.7594.1/2010 - Pratica n. AN0166842 in atti dal 20/08/2010##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
Dal 29/01/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Voltura d'Ufficio ##del 29/01/2024 Pubblico Ufficiale Tribunale Ordinario di AN Sede Ancona (AN) Repertorio n.217 - Sentenza Traslativa Voltura n.4836.1/2024 Reparto PI di Ancona - Pratica AN0056490 in atti dal 23/04/2024##			
Dal 29/01/2024	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 29/01/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sentenza (Atto dell'Autorità Giudiziaria) ##del 29/01/2024 Pubblico ufficiale Tribunale Ordinario di AN sede Ancona (AN) Repertorio n.217 - Sentenza Traslativa (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n.5886.1/2024 Reparto PI di Ancona in atti dal 19/04/2024##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per i maggiori dettagli si allega e ci rimanda nella sua interezza alla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecale a firma del Notaio **** Omissis **** datato 23.05.2025.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Ancona il 04/01/2006
Reg. gen. 316 - Reg. part. 21
Importo: € 375.000,00
Capitale: € 250.000,00
- **Ipoteca in Rinnovazione nascente da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo del 18/03/2004** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Ancona il 16/01/2024
Reg. gen. 783 - Reg. part. 85
Importo: € 255.000,00
Capitale: € 170.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 05/10/2018
Reg. gen. 18791 - Reg. part. 13193
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 24/04/2025
Reg. gen. 8809 - Reg. part. 6214

In merito alle Formalità Pregiudizievoli ci si rimanda per la precisione all'allegata Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecale a firma del Notaio **** Omissis **** datato 23.05.2025 da cui i dati sopra riportati sono stati presi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Ancona il 04/01/2006
Reg. gen. 316 - Reg. part. 21
Importo: € 375.000,00
- **Ipoteca in Rinnovazione nascente da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo del 18/03/2004 derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a Garanzia di Mutuo** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Muto
Iscritto a Ancona il 16/01/2024
Reg. gen. 783 - Reg. part. 85
Importo: € 255.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 05/10/2018
Reg. gen. 18791 - Reg. part. 13193
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 24/04/2025
Reg. gen. 8809 - Reg. part. 6214

In merito alle Formalità Pregiudizievoli ci si rimanda per la precisione all'allegata Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecale a firma del Notaio **** Omissis **** datato 23.05.2025 da cui i dati sopra riportati sono stati presi.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2

In merito si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica n.08/2025 rilasciato dal Responsabile dell'U.T.C. del Comune di Montecarotto in data 24.06.2025 che riporta, tra l'altro, quanto segue:

la seguente particella, contraddistinta al Catasto Fabbricati al foglio n. 20 di Montecarotto, mappale n. 520, di cui alla allegata planimetria contrassegnata in giallo, è classificata nel vigente strumento urbanistico P.R.G.C. in adeguamento al P.P.A.R., approvato con Deliberazione C.P. n. 180 del 25.11.2002 e come da ultimo modificato con Deliberazione di G.P. n. 93 del 02.03.2010, come "ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - B" - Sottozona B2", regolamentata dagli artt. nn. 18 e 19, delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto P.R.G.C.. Si precisa che la suddetta particella, individuata altresì dal Piano Stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei Bacini di Rilievo Regionale (P.A.L), di cui all'art. 11 della L.R. 25.05.1999, n. 13, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 non risulta soggetta a dissesti gravitativi identificati.

La suddetta area è altresì disciplinata:

- dalle restanti disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del citato Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.);
- dalle disposizioni e norme contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) approvato dalla Provincia di Ancona con deliberazione del C.P. n. 117 del 28.07.2003;
- dagli "indirizzi d'uso del territorio per il settore agro-forestale di cui all'allegato "b" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei Bacini di Rilievo Regionale (P.A.L), di cui

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2

In merito si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica n.08/2025 rilasciato dal Responsabile dell'U.T.C. del Comune di Montecarotto in data 24.06.2025 che riporta, tra l'altro, quanto segue:

la seguente particella, contraddistinta al Catasto Fabbricati al foglio n. 20 di Montecarotto, mappale n. 520, di cui alla allegata planimetria contrassegnata in giallo, è classificata nel vigente strumento urbanistico P.R.G.C. in adeguamento al P.P.A.R., approvato con Deliberazione C.P. n. 180 del 25.11.2002 e come da ultimo modificato con Deliberazione di G.P. n. 93 del 02.03.2010, come "ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - B" - Sottozona B2", regolamentata dagli artt. nn. 18 e 19, delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto P.R.G.C..

Si precisa che la suddetta particella, individuata altresì dal Piano Stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei Bacini di Rilievo Regionale (P.A.L), di cui all'art. 11 della L.R. 25.05.1999, n. 13, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 non risulta soggetta a dissesti gravitativi identificati.

La suddetta area è altresì disciplinata:

- dalle restanti disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del citato Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.);
- dalle disposizioni e norme contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) approvato dalla Provincia di Ancona con deliberazione del C.P. n. 117 del 28.07.2003;
- dagli "indirizzi d'uso del territorio per il settore agro-forestale di cui all'allegato "b" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei Bacini di Rilievo Regionale (P.A.L), di cui sopra".

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti eseguito il Tecnico Comunale ha informato di queste pratiche:

- 1) Domanda per Ottenere il Permesso di Abitabilità del 28/12/1962 a nome di **** Omissis **** di cui al nulla-osta rilasciato in data 30.12.1960 n.5171 per un fabbricato di civile abitazione e Autorizzazione di Abitabilità pratica n.5171 del 29/12/1962 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montecarotto
- 2) Nulla Osta pratica n.239/77 prot. n.477 del 02.03.1977 per costruzione recinzione - marciapiede - tinteggiatura esterna;
- 3) Autorizzazione prot. n. 4934 del 15.11.1986 per installazione cancello;
- 4) Autorizzazione prot. n.2636 del 10.06.1991 per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2

L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti eseguito il Tecnico Comunale ha informato di queste pratiche:

- 1) Domanda per Ottenere il Permesso di Abitabilità del 28/12/1962 a nome di **** Omissis **** di cui al nulla-osta rilasciato in data 30.12.1960 n.5171 per un fabbricato di civile abitazione e Autorizzazione di Abitabilità pratica n.5171 del 29/12/1962 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montecarotto
- 2) Nulla Osta pratica n.239/77 prot. n.477 del 02.03.1977 per costruzione recinzione - marciapiede - tinteggiatura esterna;
- 3) Autorizzazione prot. n. 4934 del 15.11.1986 per installazione cancello;
- 4) Autorizzazione prot. n.2636 del 10.06.1991 per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono vincoli ed oneri condominiali essendo una villa unifamiliare con relativo garage e corte e non un condominio

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA GIOVANNI XXIII N.2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono vincoli ed oneri condominiali essendo una villa unifamiliare con relativo garage e corte e non un condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, dati metrici e situazione del mercato. I vari elementi, di cui sopra elencati in forma parziale e sintetica, hanno determinato

l'attuale valore di mercato e tenendo conto altresì di adeguamenti e correzioni di stima, si è proposto il probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima derivante anche, così come richiesto dal G.E. da udienza del 25.09.2025 Tribunale di Ancona, dal disposto di cui all'art.540 c.c..

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2
Immobile terra cielo con relativa corte privata
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 520, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 211.596,30
L'immobile è una villa tenuta in buono stato e si è considerato un valore congruente con quelli riportati dalla Banca delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio del secondo semestre del 2024
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2
Autorimessa all'interno dell'immobile residenziale a villa con relativa corte privata
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 520, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.800,00
Si è considerato il valore congruente con quanto riportato dalla Banca delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio del secondo semestre del 2024

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2	261,23 mq	810,00 €/mq	€ 211.596,30	100,00%	€ 211.596,30
Bene N° 2 - Garage Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2	22,00 mq	400,00 €/mq	€ 8.800,00	100,00%	€ 8.800,00
Valore di stima:					€ 220.396,30

Valore di stima: € 220.396,30

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10000,00	€
Stato di possesso	66118,80	€

Valore finale di stima: € 144.277,50

Il deprezzamento di € 10.000,00 è per eventuali regolarizzazioni e per la presenza delle lesioni riscontrate.

Siccome da udienza del 25.09.2025 l'immobile risulta soggetto al Diritto di Abitazione per applicazione del disposto di cui all'art. 540 c.c. della sig.ra **** Omissis **** di anni **** Omissis **** (nata il **** Omissis ****), il coefficiente da adottare per il calcolo del valore è 12.

Cosicché, il calcolo del valore del diritto di abitazione costituito per tutta la vita dell'avente diritto prevede: determinazione dell'annualità, assumendo l'ammontare ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse valore della piena proprietà è pari a 220.396,30 euro, il valore della annualità si ottiene moltiplicando il valore della piena proprietà (220.396,30 euro) per il saggio legale di interesse (2,50%) ($= 220.396,30 \times 2,50\% = 5.509,90$ euro);

l'annualità deve essere quindi moltiplicata per il coefficiente indicato nel prospetto del TUR (testo unico approvato con D.P.R. n. 131/1986) relativo all'età della sig.ra **** Omissis **** ($= 5.509,90 \times 12 = 66.118,80$ euro);

il risultato conseguito (66.118,80 euro) è, dunque, il valore del diritto di abitazione, cosicché il valore della nuda proprietà si calcola per differenza rispetto al valore della piena proprietà, e cioè sottraendo dal valore della piena proprietà il valore di €66.118,80.

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

Ancona, li 29/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Branca Claudio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Certificato Notarile Notaio Vincenzo Calderini (Aggiornamento al 23/05/2025)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure Storiche per immobile
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione Reperita con Accesso agli Atti al Comune
- ✓ Altri allegati - APE
- ✓ Altri allegati - Verbale di Sopralluogo 23.07.2025 e comunicazione pec alle parti
- ✓ Foto - Rilievo Fotografico

- ✓ Altri allegati - Libretto Impianto e Scheda Riepilogativa
- ✓ Altri allegati - Valori Banca Dati Immobiliari Agenzia delle Entrate
- ✓ Altri allegati - comunicazioni invio relazione alle parti

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®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2
Immobile terra cielo con relativa corte privata
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 520, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In merito si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica n.08/2025 rilasciato dal Responsabile dell'U.T.C. del Comune di Montecarotto in data 24.06.2025 che riporta, tra l'altro, quanto segue: la seguente particella, contraddistinta al Catasto Fabbricati al foglio n. 20 di Montecarotto, mappale n. 520, di cui alla allegata planimetria contrassegnata in giallo, è classificata nel vigente strumento urbanistico P.R.G.C. in adeguamento al P.P.A.R., approvato con Deliberazione C.P. n. 180 del 25.11.2002 e come da ultimo modificato con Deliberazione di G.P. n. 93 del 02.03.2010, come "ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - B" - Sottozona B2", regolamentata dagli artt. nn. 18 e 19, delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto P.R.G.C.. Si precisa che la suddetta particella, individuata altresì dal Piano Stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei Bacini di Rilievo Regionale (P.A.L), di cui all'art. 11 della L.R. 25.05.1999, n. 13, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 non risulta soggetta a dissesti gravitativi identificati. La suddetta area è altresì disciplinata: - dalle restanti disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del citato Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.); - dalle disposizioni e norme contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) approvato dalla Provincia di Ancona con deliberazione del C.P. n. 117 del 28.07.2003; - dagli "indirizzi d'uso del territorio per il settore agroforestale di cui all'allegato "b" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei Bacini di Rilievo Regionale (P.A.L), di cui sopra".
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2
Autorimessa all'interno dell'immobile residenziale a villa con relativa corte privata
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 520, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In merito si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica n.08/2025 rilasciato dal Responsabile dell'U.T.C. del Comune di Montecarotto in data 24.06.2025 che riporta, tra l'altro, quanto segue: la seguente particella, contraddistinta al Catasto Fabbricati al foglio n. 20 di Montecarotto, mappale n. 520, di cui alla allegata planimetria contrassegnata in giallo, è classificata nel vigente strumento urbanistico P.R.G.C. in adeguamento al P.P.A.R., approvato con Deliberazione C.P. n. 180 del 25.11.2002 e come da ultimo modificato con Deliberazione di G.P. n. 93 del 02.03.2010, come "ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - B" - Sottozona B2", regolamentata dagli artt. nn. 18 e 19, delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto P.R.G.C.. Si precisa che la suddetta particella, individuata altresì dal Piano Stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei Bacini di Rilievo Regionale (P.A.L), di cui all'art. 11 della L.R. 25.05.1999, n. 13, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 non risulta soggetta a dissesti gravitativi identificati. La suddetta area è altresì disciplinata: - dalle restanti disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del citato Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.); - dalle disposizioni e norme contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) approvato dalla Provincia di Ancona con deliberazione del C.P. n. 117 del 28.07.2003; - dagli "indirizzi d'uso del territorio per il settore agroforestale di cui all'allegato "b" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei Bacini di Rilievo Regionale (P.A.L), di cui sopra".

Prezzo base d'asta: € 144.277,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 76/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 144.277,50

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 520, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	261,23 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in normale stato conservativo. Si sono riscontrate delle lesioni su pareti e solai che sono da esaminare con maggiore dettaglio per i ripristini		
Descrizione:	Immobile terra cielo con relativa corte privata		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Montecarotto (AN) - Via Giovanni XXIII n.2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 520, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile nel suo insieme è in normale stato conservativo. Si sono riscontrate delle lesioni su pareti e solai dell'edificio che sono da esaminare con maggiore dettaglio per i ripristini		
Descrizione:	Autorimessa all'interno dell'immobile residenziale a villa con relativa corte privata		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		