

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bianchelli Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Arcevia (AN) - Frazione S.Giovanni Battista,248.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale,51, piano 1°-2°	4
Lotto 1.....	4
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2	10
Titolarità	10
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	11
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Lotto 1	17
Lotto 2	17



Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2021 del R.G.E.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Arcevia (AN) - Frazione S.Giovanni Battista,248	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale,51, piano 1°-2°	22



All'udienza del 15/09/2021, il sottoscritto Geom. Bianchelli Enrico, con studio in Via Ippolito Nievo, 11 - 60015 - Falconara Marittima (AN), email enrico.bianchelli@gmail.com, PEC e.bianchelli@pecgeometrian.it, Tel. 071 9160792, Fax 071 9160792, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Arcevia (AN) - Frazione S.Giovanni Battista,248
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale,51, piano 1°-2°

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE S.GIOVANNI BATTISTA,248

Trattasi di due manufatti agricoli di Categoria D/10 posti nella Zona Agricola E/3 del Comune di Arcevia e posti tra la Provinciale 360 e la via S.Giovanni Battista. Un primo manufatto è una casa colonica composta da piano seminterrato e piano terra,mentre l'altro accessorio è formato dal solo piano terra tutta altezza. (Vedi foto n.1a-2a-3a-4a-5a-6a-7a)

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE,51, PIANO 1°-2°

Trattasi di un appartamento a civile abitazione situato nelle prime case della frazione Montale, proveniente dalla Provinciale 360,composto da un piano terra,piano primo e secondo(soffitta)con ampia corte di accesso e corte condominiale interna. (vedi foto n.1b -2b)

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Arcevia (AN) - Frazione S.Giovanni Battista,248

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/12)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 8/12)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/12)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Si accede da via S.Giovanni Battista con una strada sterrata ed il lotto è attorniato da terreni agricoli, con particelle n. 252,250,58.(vedi Allegato n.1a - Estratto di mappa)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	1360,00 mq	1360,00 mq	0,18	244,80 mq	0,00 m	
Fabbricato agricolo	314,23 mq	420,60 mq	1,00	420,60 mq	0,00 m	Seminterrato+Terrera
Totale superficie convenzionale:				665,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				665,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sopra espresse del " fabbricato agricolo " sono la somma dei due manufatti.
 Come già descritto i manufatti si trovano in Zona Agricola.(vedi Allegato 2a - Planimetria Catastale)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/1975 al 18/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 60 Qualità Seminativo arborato irriguo Superficie (ha are ca) 2168
Dal 18/10/2012 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 249 Categoria D10 Rendita € 814,60

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	75	249			D10				814,6 €	S1-T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato non si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi soprattutto nell'edificio A (casa colonica) sia nel piano seminterrato che il piano terra.(Vedi Allegato n.3a - Certificato catastale)

STATO CONSERVATIVO

Il manufatto A piano terra e primo, risulta alla stato grezzo, sono state rinforzate sia le fondazioni dei setti murari principali che i setti murari stessi, mentre lo stato di rifiniture (pavimenti,intonaci e solai) è pessimo. L'altro manufatto si presenta in uno stato conservativo sufficiente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è composto da due manufatti agricoli: Manufatto A piano seminterrato e terra, Manufatto B piano terra. Il manufatto A (ex casa colonica) è stato ristrutturato con il rafforzamento delle fondazioni con cordoli in c.a. esterni dei muri in elevazione dei setti murari, con chiusura ed apertura di vani porta e di finestre, solai con travi in legno, solo una parte, quella d'ingresso, risulta con travi e solaio nuovi, mentre il resto (ex stalla e magazzini) risulta con legno vecchio e tarlato. (vedi foto n.8a-9a-10a-11a-12a-13a-14a-15a)

Il piano terra che si accede nella parte retrostante l'edificio è stato interessato da consolidamento del solaio con soletta alleggerita armata con rete elettrosaldata anche nella copertura e l'applicazione sempre a livello della copertura con tiranti in acciaio per il miglioramento sismico. (vedi foto n.16a-17a-18a-19a-20a)

Internamente le superfici verticali risultano allo stato grezzo, come pure la pavimentazione e tutto l'edificio è in uno stato di manutenzione molto scadente.

Esternamente a parte qualche ristrutturazione delle lesioni, le superfici dell'edificio risultano a mattoncino a vista originario. Tale edificio è stato ristrutturato con la legge Regionale n.61 del 30/03/1998. Manca impianto elettrico ed idrico.

Il manufatto B (ex accessorio agricolo) è stato ristrutturato con Concessione Edilizia nel 1997/98 con rafforzamento delle fondazioni con cordolatura esterna ed interna nei nuovi setti murari, con copertura in legno, coppi di recupero e pavimento in cemento rafforzata da rete elettrosaldata.

Le pareti verticali esterne sono intoccate e tinteggiate mentre le pareti interne sono allo stato grezzo. Sono presenti impianto elettrico ed idrico. (vedi foto n.21a-22a-23a-24a)

Lo stato di manutenzione è appena sufficiente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Sono presenti nei due manufatti, piccole quantità di prodotti agricoli (semi, concime, botti e qualche attrezzo agricolo).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/1981 al 19/10/2012	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio Registro di Fabriano	25/09/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di Registro di Fabriano	07/06/1982		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio di Registro di Fabriano	07/06/1982	75	433
Dal 19/12/2012 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio Registro di iESI	24/10/2017		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio di Registro di iESI	13/10/2017	1103	9990		

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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 03/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca delle riscossioni** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo
Iscritto a Roma il 22/06/2017
Reg. gen. 11810 - Reg. part. 1919
Importo: € 376.040,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 188.020,11
N° repertorio: 1414
N° raccolta: 317

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Ancona il 15/02/2021
Reg. gen. 3109 - Reg. part. 2126
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona ricade nel P.R.G. del Comune di Arcevia in "E/3 Zona Agricola generica" di cui art.75 della N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Gli immobili vengono dal catasto terreni, ma sono stati ristrutturati con le seguenti autorizzazioni:

-Edificio A piano interrato e terra: Autorizzazione Edilizia n.103/02 prot.n.11965 "Consolidamento e risanamento conservativo di fabbricato per riparazione del danno e miglioramento sismico" di cui alla Legge Regionale n.61/1998 art.4-1,rilasciato in data 25/09/2002;(vedi Allegato n.4a - Autorizzazione edilizia - Allegato n.5a Elaborati grafici)

-Edificio B piano terra:Concessione Edilizia n.62/97 prot.n.5391/97 per "Ristrutturazione di accessorio agricolo"rilasciato in data27/12/1997.(vedi Allegato n.6a -Autorizzazione edilizia) Variante in data 24/09/1999

(vedi Allegato n.7a - Elaborato grafico)

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.

Come già sopra descritto gli immobili vengono dal Catasto Terreni e per normalità doveva passare gli immobili e la corte, visto la perdita della ruralità, al Catasto Fabbricati con tutti i requisiti di categoria della Zona Agricola, mentre nel 2012 è stato accatastato come nuova costruzione alla categoria D/10 "Immobili a destinazione speciale" Fabbricati per funzioni connesse alle attività agricole.

Tale salto di categoria comportava Autorizzazione comunale per Cambio di destinazione dalla categoria A, uso civile, alla D, uso speciale, con oneri concessori di primaria e secondaria e costo di costruzione, non risultante negli Archivi Comunali di Arcevia.

I costi per ripristinare la legalità Amministrativa sono di €. 65.018,24 comprendente: progetto, oneri concessori primaria e secondaria, costo di costruzione ed agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono vincoli od oneri

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale, 51, piano 1°-2°

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	94,91 mq	113,25 mq	0,20	22,65 mq	2,10 m	2°
Abitazione	91,11 mq	112,75 mq	1,00	112,75 mq	3,00 m	1°
Balcone scoperto	22,56 mq	22,56 mq	0,25	5,64 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				141,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				141,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito a 5 km dalla città di Arcevia, comunque è servito da mezzi pubblici, dal centro sociale, e dai servizi principali. (vedi Allegato n.1b - Estratto di mappa)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/09/1994 al 30/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 222, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 145 mq Rendita € 328,98 Piano 1-2
Dal 30/10/2012 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 145 mq Rendita € 328,98 Piano 1-2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

ASTE GIUDIZIARIE®	39	222	7		A3	3	ASTE GIUDIZIARIE®	6,5	145 mq	328,98 €	1°-2°	
-------------------	----	-----	---	--	----	---	-------------------	-----	--------	----------	-------	--

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi.
(vedi Allegato n.2b - Planimetria catastale ed Allegato n.3b - Certificato catastale)

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in ottime condizioni sia conservative che di manutenzione.

PARTI COMUNI

Corte comune foglio 39 mappale 222 sub.2 B.C.N.C. a tutti i sub.
(vedi Allegato n.4b - Elaborato planimetrico)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di una casa colonica ampliata e ristrutturata in muratura portante, con piano terra abitativo, piano primo abitativo con soffitta al piano secondo con accesso con scala in ferro dal balcone dello stesso piano. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, la copertura è con travi in legno e coppi.

Il piano primo, oggetto della presente esecuzione, ha un'altezza abitativa di ml.3,00 ed è composto da quattro camere, cucina abitabile, bagno e ripostiglio oltre alla soffitta al piano 2°; (vedi foto n.3b-4b-5b-6b-7b)

Pavimenti in ceramica 40x40 nella sala, ingresso, disimpegno e cucina, 40x25 nel bagno, mentre negli altri ambienti in legno parquet con listelli a spina di pesce;

Pareti intonacate e tinteggiate;

Rivestimento bagno in ceramica 40x25 h.2,00; in cucina (solo due lati) 40x40 h.2,00;

Bagno dotato di vaso, bidet in vetro china chiaro, lavabo incastonato su pianale in marmo pregiato, vasca in vetro china chiaro;

Cucina componibile con lavello in acciaio inox incastonato nel mobile;

Porte interne (ingresso-soggiorno) in legno a vetro decorato e scorrevoli, mentre in legno tamburato impellicciato negli altri ambienti;

Porta d'ingresso non blindato con anta a vetro;

Finestre e porte finestre in alluminio verniciato e vetro termico con tapparelle in p.v.c.;

Impianto termico autonomo con caldaia murale a gas g.p.l. con bombolone all'esterno dell'edificio, con elementi radianti in ghisa;

Impianto elettrico sottotraccia del tipo sfilabile, impianto citofonico ed impianto tv;

L'appartamento risulta in ottime condizioni di manutenzione e d'uso.

Soffitta al 2° piano con pareti intonacate, tetto a vista pavimento in battuto di cemento. Su un lato prospiciente l'ingresso è posizionata la caldaia murale dell'appartamento. (vedi foto n. 9b-10b)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato Sig. **** Omissis ****, dalla moglie e dai due figli minori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/1981 al 30/10/2012	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio Registro di Fabriano	07/06/1982		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di Registro di Fabriano	07/06/1982	6565	4765
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio di Registro di Fabriano	07/06/1982	75	433		
Dal 30/10/2012 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biondi Federico di Senigallia	30/10/2012	79301	21491
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ancona	13/11/2012	6565	4765
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Con atto di divisione del 13/11/2012 rep.n.79301/21491 del Notaio Biondi di Senigallia (An) dava potere al Sig.Mattei Danilo la proprietà per l'intero del mappale 222 sub.7 del foglio 39 del Catasto Fabbricati del Comune di Arcevia (An)(vedi Allegato n. 5b - Atto di divisione)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 03/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione Garanzia Mutuo
Iscritto a Iesi il 25/01/2016
Reg. gen. 1085 - Reg. part. 110
Importo: € 126.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 63.000,00
Rogante: Notaio Federici Barbara
Data: 22/01/2016
N° repertorio: 1980
N° raccolta: 1401
- **Ipoteca delle riscossioni** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo
Iscritto a Roma il 22/06/2017
Reg. gen. 11810 - Reg. part. 1919
Importo: € 376.040,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 188.020,11
N° repertorio: 1414
N° raccolta: 317
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 27/11/2020
Reg. gen. 23045 - Reg. part. 3282
Importo: € 3.200,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.361,80

Rogante: Giudice di Pace Fabriano
Data: 27/11/2017
N° repertorio: 145

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 16/12/2020
Reg. gen. 24150 - Reg. part. 3287
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 7.480,00
Data: 27/11/2020
N° repertorio: 1683

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Ancona il 15/02/2021
Reg. gen. 3109 - Reg. part. 2126
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 08/04/2021
Reg. gen. 7795 - Reg. part. 5211
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona ricade nel PRG del Comune di Arcevia in "B3 Zone residenziali di completamento" di cui al NTA art.49

REGOLARITÀ EDILIZIA



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 non risulta agibile.

Con Licenza Edilizia del 17 Aprile 1970 prot.n.1587, pratica n.695 n.463 reg. pubblicazioni,viene concessa l'autorizzazione per risanare ed ampliare un fabbricato rurale a nome di **** Omissis **** (vedi Allegato n.6b Licenza edilizia)

Con Concessione Edilizia in Sanatoria n.467/D/4 della legge 47/85 (Condono Edilizio) in data 11/06/2003, viene sanata "Realizzazione di aperture e scale esterne su fabbricato colonico in difformità dalla licenza edilizia n.695/1970 in località fraz.Montale 151" a nome di **** Omissis **** **** Omissis **** e **** Omissis ****, (vedi Allegato n.7b - Concessione edilizia in sanatoria)

Con Concessione Edilizia in Sanatoria n.467/D/5 della legge 47/85 (Condono Edilizio) in data 11/06/2003, viene sanata "Realizzazione di balcone e di sottotetto con maggiore altezza su fabbricato colonico in difformità dalla licenza edilizia n.695/1970 in località Fraz.Montale 151" a nome di **** Omissis **** **** Omissis **** e **** Omissis ****.(vedi Allegato n.8b - Concessione edilizia in sanatoria)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Manca l'agibilità dell'edificio,non è stata integrata la richiesta del Comune per emanare l'agibilità. I costi per adeguare il rilascio dell'agibilità sono €. 2500,00+tasse, comprendente pratica agibilità,diritti di segreteria e certificazioni varie di rispondenza.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste il condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Arcevia (AN) - Frazione S.Giovanni Battista,248
 Trattasi di due manufatti agricoli di Categoria D/10 posti nella Zona Agricola E/3 del Comune di Arcevia e posti tra la Provinciale 360 e la via S.Giovanni Battista. Un primo manufatto è una casa colonica composta da piano seminterrato e piano terra,mentre l'altro accessorio è formato dal solo piano terra tutta altezza. (Vedi foto n.1a-2a-3a-4a-5a-6a-7a)
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 249, Categoria D10
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/12)
 Valore di stima del bene: € 22.623,60
 Il metodo utilizzato per la stima è quello di comparazione con le altre vendite dei luoghi e dallo stato di conservazione e manutenzione dei manufatti.
 Gli oneri di regolarizzazione urbanistica,come già espresso,sono quantificati in €. 65.018,24.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare Arcevia (AN) - Frazione S.Giovanni Battista,248	665,40 mq	200,00 €/mq	€ 133.080,00	17,00%	€ 22.623,60
				Valore di stima:	€ 22.623,60

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale,51, piano 1°-2°
 Trattasi di un appartamento a civile abitazione situato nelle prime case della frazione Montale, proveniente dalla Provinciale 360,composto da un piano terra,piano primo e secondo(soffitta)con ampia corte di accesso e corte condominiale interna. (vedi foto n.1b -2b)
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 222, Sub. 7, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 98.728,00
 Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base dell'ubicazione del bene,sullo stato di manutenzione esterna ed interna e la comparazione di altre vendite simili avvenute sul luogo.
 Nella determinazione del valore finale viene sottratto quanto determinato nella "Regolarità Edilizia", pertanto il valore finale di stima risulta €.96.228,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Arcevia (AN) - Frazione Montale,51,	141,04 mq	700,00 €/mq	€ 98.728,00	100,00%	€ 98.728,00



piano 1°-2°				
			Valore di stima:	€ 98.728,00



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.



Falconara Marittima, li 28/12/2021



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bianchelli Enrico



LOTTO 1

- Bene N° 1** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Arcevia (AN) - Frazione S.Giovanni Battista,248
 Trattasi di due manufatti agricoli di Categoria D/10 posti nella Zona Agricola E/3 del Comune di Arcevia e posti tra la Provinciale 360 e la via S.Giovanni Battista. Un primo manufatto è una casa colonica composta da piano seminterrato e piano terra,mentre l'altro accessorio è formato dal solo piano terra tutta altezza. (Vedi foto n.1a-2a-3a-4a-5a-6a-7a)
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 249, Categoria D10
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/12)
 Destinazione urbanistica: La zona ricade nel P.R.G. del Comune di Arcevia in "E/3 Zona Agricola generica" di cui art.75 della N.T.A.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione Montale,51, piano 1°-2°
 Trattasi di un appartamento a civile abitazione situato nelle prime case della frazione Montale, proveniente dalla Provinciale 360,composto da un piano terra,piano primo e secondo(soffitta)con ampia corte di accesso e corte condominiale interna. (vedi foto n.1b -2b)
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 222, Sub. 7, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: La zona ricade nel PRG del Comune di Arcevia in "B3 Zone residenziali di completamento" di cui al NTA art.49



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare			
Ubicazione:	Arcevia (AN) - Frazione S.Giovanni Battista,248		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/12
Tipologia immobile:	Edifici a destinazione particolare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 249, Categoria D10	Superficie	665,40 mq
Stato conservativo:	Il manufatto A piano terra e primo, risulta alla stato grezzo, sono state rinforzate sia le fondazioni dei setti murari principali che i setti murari stessi,mentre lo stato di rifiniture (pavimenti,intonaci e solai) è pessimo. L'altro manufatto si presenta in uno stato conservativo sufficiente.		
Descrizione:	Trattasi di due manufatti agricoli di Categoria D/10 posti nella Zona Agricola E/3 del Comune di Arcevia e posti tra la Provinciale 360 e la via S.Giovanni Battista. Un primo manufatto è una casa colonica composta da piano seminterrato e piano terra,mentre l'altro accessorio è formato dal solo piano terra tutta altezza. (Vedi foto n.1a-2a-3a-4a-5a-6a-7a)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Arcevia (AN) - Frazione Montale,51, piano 1°-2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 222, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	141,04 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in ottime condizioni sia conservative che di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento a civile abitazione situato nelle prime case della frazione Montale, proveniente dalla Provinciale 360,composto da un piano terra,piano primo e secondo(soffitta)con ampia corte di accesso e corte condominiale interna. (vedi foto n.1b -2b)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato Sig. **** Omissis **** , dalla moglie e dai due figli minori.		

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE S.GIOVANNI BATTISTA,248

Iscrizioni

- **Ipoteca delle riscossioni** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo
Iscritto a Roma il 22/06/2017
Reg. gen. 11810 - Reg. part. 1919
Importo: € 376.040,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 188.020,11
N° repertorio: 1414
N° raccolta: 317

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Ancona il 15/02/2021
Reg. gen. 3109 - Reg. part. 2126
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE MONTALE,51, PIANO 1°-2°

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione Garanzia Mutuo
Iscritto a Iesi il 25/01/2016
Reg. gen. 1085 - Reg. part. 110
Importo: € 126.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 63.000,00
Rogante: Notaio Federici Barbara
Data: 22/01/2016
N° repertorio: 1980
N° raccolta: 1401
- **Ipoteca delle riscossioni** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo
Iscritto a Roma il 22/06/2017
Reg. gen. 11810 - Reg. part. 1919
Importo: € 376.040,22





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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 188.020,11

N° repertorio: 1414

N° raccolta: 317

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 27/11/2020

Reg. gen. 23045 - Reg. part. 3282

Importo: € 3.200,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.361,80

Rogante: Giudice di Pace Fabriano

Data: 27/11/2017

N° repertorio: 145



Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**

Trascritto a Ancona il 15/02/2021

Reg. gen. 3109 - Reg. part. 2126

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 08/04/2021

Reg. gen. 7795 - Reg. part. 5211

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

