
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Agostinelli Renzo, nell'Esecuzione Immobiliare 429/2015 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità.....	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	13
Descrizione.....	14
Completezza documentazione ex art. 567	14
Titolarità.....	14
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	15
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli	17



Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Lotto 3	20
Descrizione.....	21
Completezza documentazione ex art. 567	21
Titolarità.....	21
Confini	21
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali.....	22
Precisazioni.....	22
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti	23
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Stima / Formazione lotti	26
Lotto 1	26
Lotto 2	26
Lotto 3	27
Riserve e particolarità da segnalare.....	27



INCARICO

All'udienza del 15/07/2016, il sottoscritto Arch. Agostinelli Renzo, con studio in Corso G. Mazzini, 25 - 60100 - Ancona (AN), email ragostinelli@libero.it, PEC renzo.agostinelli@archiworldpec.it, Tel. 071 204966, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/09/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Vicolo Mengucci, piano T; 1°
- **Bene N° 2** - Bar ubicato a Ostra (AN) - Via Arceviese n.5, piano unico
- **Bene N° 3** - Villa ubicata a Ostra (AN) - Via Montemarciano n.4 e/o Via S. Francesco, piano T; 1°

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Vicolo Mengucci, piano T; 1°

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione sviluppato su due piani fuori terra e cantina al piano interrato inserito in un fronte continuo di edifici siti nel centro storico di Montemarciano(AN).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che nella documentazione depositata è presente la Relazione Notarile redatta il 25/01/2016 dal Dott. Stefano Sabatini, Notaio in Ancona.

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

CONFINI

L'immobile confina con Vicolo Mengucci e proprietà **** Omissis **** salvi altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,38 mq	63,63 mq	1,00	63,63 mq	0,00 m	
Cantina	28,17 mq	33,42 mq	0,20	6,68 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				70,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,31 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è posto nelle immediate adiacenze del nucleo storico della città di Montemarciano (AN), dotato di tutti i servizi principali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/07/1992 al 01/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 379 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5
Dal 02/02/2005 al 04/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 379 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 74mq Rendita € 109,23
Dal 05/05/2006 al 06/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 379 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 74mq Rendita € 109,23

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
	11	379			A4	3	4,5	74mq	109,23	T;1°	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale depositata presso l'NCEU (allegata) emergono le seguenti difformità:

- al piano terra, nel vano d'ingresso è stata eretta una parete in legno che crea una piccola zona soggiorno e un corridoio che conduce alla stanza successiva e al bagno. Quest'ultimo da quello che si desume dalla planimetria, è stato ricavato chiudendo la corte esterna, a conforto di questa tesi si veda la finestra della stanza di fondo che si apre dentro il bagno e non più verso l'esterno come doveva essere originariamente.

- al primo piano il vano latrina è stato ampliato creando un antibagno con spostamento della porta e della finestra originaria, trasformandola nella porta attuale di accesso al nuovo vano, inoltre la finestra della camera da letto non è rappresentata nella sua attuale posizione.

Altra difformità si riscontra nell'estratto di mappa in quanto la latrina posta al piano primo risulta invertita nella posizione rispetto allo stato attuale e alla planimetria catastale.

Per le difformità riscontrate a livello catastale bisogna aggiornare la planimetria ai fini della vendita.

PRECISAZIONI

E' stato richiesto accesso agli atti per il reperimento di documenti relativi all'immobile al competente ufficio del Settore Gestione Edilizia del Comune di Montemarciano (AN).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in uno stato di conservazione mediocre/scarso.

PARTI COMUNI

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale e non si avvale quindi di alcun amministratore, ma per la sua tipologia ha parti comuni con altri fabbricati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono note servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato, costituito da un unico appartamento distribuito su due piani terra e primo e cantina interrata, è inserito in un fronte continuo di fabbricati.

E' una costruzione di epoca anteriore al 1967, con struttura in muratura di mattoni pieni e solai in legno.

Il tetto è coperto con i coppi.

Il collegamento in verticale interno è assicurato da una scala.

Le finestre, come caratteristica tipologica, si trovano sui due fronti liberi (prospetto principale e retrospetto).

L'immobile è dotato di una cantina, senza alcuna rifinitura, che corrisponde all'area di sedime, il cui accesso non agevole avviene da una apertura posta al lato dell'ingresso sul prospetto principale.

La corte, posta nel retrospetto, è stata coperta utilizzando pannelli sandwich, per creare un bagno.

L'appartamento ha pavimenti di tipo e colore diverso nei vari ambienti, nei bagni sono in ceramica; gli infissi sono in legno con vetro semplice, nei bagni sono con il telaio in ferro; i divisori sono in blocchi di laterizio forato intonacati e verniciati in bianco, il divisorio che divide la zona d'ingresso è costituito da una parete di legno.

Non sono state trovate le conformità degli impianti tecnologici presenti, elettrico, idraulico, gas; essi sono in parte sottotraccia e in parte esterni.

L'appartamento non è dotato di riscaldamento, sono presenti scaldatori elettrici ed uno split per il raffrescamento nella camera da letto, la produzione di acqua calda è assicurato da una caldaia autonoma.

L'altezza interna è differente nei vari ambienti data la presenza di controsoffittatura ed è al di sotto di quella prevista attualmente dalle leggi vigenti.

L'immobile si trova in uno stato di conservazione mediocre, le dotazioni sono vetuste, la manutenzione scarsa. All'esterno dell'edificio in questione attualmente, non compaiono lesioni o quant'altro che possa denunciare uno stato degenerativo e strutturale, mentre sarebbero auspicabili dei lavori di manutenzione straordinaria delle facciate ed anche dell'appartamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/06/2011
- Scadenza contratto: 31/05/2019
- Scadenza disdetta: 01/12/2018

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato lo stesso risultava occupato dal sig. **** Omissis ****, con contratto di locazione (allegato).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/1992 al 01/02/2005	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefano Sabatini - Ancona	31/07/1992	16472	3315
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Pesaro	04/08/1992		8578
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/2005 al 04/05/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

			02/02/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Pesaro	10/01/2007		581
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PESARO	31/01/2006	84	425
Dal 05/05/2006	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dalmazio Sgolacchia - Senigallia	05/05/2006	182334	29420
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Ancona	12/05/2003		7230
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di ANCONA aggiornate al 25/11/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario - Atto Esecutivo**
Trascritto a Ancona il 17/11/2015
Reg. gen. 19109 - Reg. part. 13605
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano regolatore vigente approvato del 11/02/1999 classifica la zona, dove insiste l'immobile, "A2". Gli articoli di riferimento sono: l'art.13 - "zone del centro storico e di interesse storico:A"; art.13/2 "borghi e edilizia crescente lungo le direzioni storiche attorno al vecchio nucleo".

Si evidenzia che non è stato ancora approvato il previsto Piano Particolareggiato relativo alla zona.

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.

E' stato richiesto accesso agli atti per il reperimento di documenti relativi all'immobile al competente ufficio Sportello Edilizia del Comune di Montemarciano (AN), non sono state trovate pratiche relative all'immobile.

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.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale depositata presso l'NCEU (allegata) emergono le seguenti difformità:

- al piano terra, nel vano d'ingresso è stata eretta una parete in legno che crea una piccola zona soggiorno e un corridoio che conduce alla stanza successiva e al bagno. Quest'ultimo, da quello che si desume dalla planimetria, è stato ricavato chiudendo la corte esterna; a conforto di questa tesi si veda la finestra della stanza di fondo che si apre dentro il bagno e non più verso l'esterno come doveva essere originariamente.

- al primo piano il vano latrina è stato ampliato creando un antibagno con spostamento della porta e della finestra originaria, trasformandola nella porta attuale di accesso al nuovo vano, inoltre la finestra della camera da letto non è rappresentata nella sua attuale posizione.

Altra difformità si riscontra nell'estratto di mappa in quanto la latrina posta al piano primo risulta invertita nella posizione rispetto allo stato attuale e alla planimetria catastale.

Per le difformità riscontrate a livello catastale bisogna aggiornare la planimetria ai fini della vendita.

A livello urbanistico gli abusi non si possono sanare se non attraverso la demolizione degli stessi riportando lo stato dei luoghi a quanto attualmente autorizzato, tutto questo salvo eventuali ritrovamenti di atti abilitativi: C.E. rilasciate nella zona, indagine catastale sulla zona, atti notarili, ecc.

Per la complessità della ricerca, dell'iter edilizio da seguire, per le difficoltà logistiche e strutturali relative alle demolizioni, non è possibile quantificarne i costi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Bar ubicato a Ostra (AN) - Via Arceviese n.5, piano unico



DESCRIZIONE

Trattasi di locale ad uso negozio adibito a bar, ex circolo ricreativo A.C.L.I., sviluppato su un unico piano (terra) con piccola corte, sito a Casine di Ostra (AN), lungo la strada provinciale arceviese n.360 che conduce a Ostra.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che nella documentazione depositata è presente il Certificato Notarile redatto il 25/01/2016 dal Dott. Stefano Sabatini Notaio in Ancona.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

In base a quanto riportato nell'atto di compravendita stipulato in data 11/09/2014 dal Notaio Guarracino Giuseppe registrato a Senigallia il 12/09/2014, repertorio n.36.107; raccolta n. 10.518, l'esecutato sig. **** Omissis **** è in comunione legale dei beni con la sig.ra **** Omissis ****.

CONFINI

L'immobile confina con: via Arceviese, fosso della Specia, proprietà **** Omissis ****.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	177,23 mq	210,89 mq	1,00	210,89 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				210,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	210,89 mq	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'immobile oggetto di stima è sito in località Casine di Ostra, lungo la strada provinciale arceviese che conduce alla città di Ostra. Esso è un edificio isolato ad un piano fuori terra, con corte annessa la superficie complessiva tra coperto e scoperto è di mq.386,00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/02/1997 al 11/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 198 Categoria D6 Rendita € 568,10 Piano T
Dal 12/01/2001 al 10/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 198 Categoria D6 Rendita € 568,10 Piano T
Dal 11/09/2014 al 06/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 198 Categoria C1 Cl.1, Cons. 164mq Superficie catastale 221mq Rendita € 1.829,50 Piano T

In data 09/12/2014 variazione della destinazione da D6 a C1 con prot. n. AN0171969 in atti dal 09/12/2014 CIRCOLO RICREATIVO - NEGOZIO (N.86836.1/2014)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	198			C1	1	164 mq	221 mq	1829,5	terra	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale depositata presso l'NCEU (allegata) non emergono difformità.



Si evidenzia che, come riportato nella planimetria catastale depositata, una parte del ripostiglio ricade nella proprietà adiacente. Non sono stati trovati documenti che giustificano tale situazione.

PRECISAZIONI

E' stato richiesto accesso agli atti per il reperimento di documenti relativi all'immobile al competente ufficio del Settore Gestione Edilizia del Comune di Ostra.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo risulta in uno discreto stato conservativo .

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è un edificio isolato quindi senza parti comuni con altre costruzioni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono note servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è un edificio cielo terra, isolato, posto ai lati dalla strada provinciale arceviese n.360, ultimato nel 1950 e accatastato il 02/06/1952.

E' costruito con telaio in cemento armato e tamponature in mattoni, tranne che nei servizi igienici la cui tamponatura è in parte costituita da pannelli in lamiera coibentata.

Il tetto è costituito da pannelli prefabbricati tipo "ondulina".

L'immobile risulta essere internamente suddiviso in più locali e che gli stessi, seppur non totalmente, erano stati dati in locazione per l'attività di BAR (attività sospesa), pertanto il salone veniva escluso e delimitato per un tratto da un pannello di lamiera coibentata, mentre la porta di comunicazione tra i locali veniva chiusa con un pannello di cartongesso.

L'immobile ha pavimenti di gres di colore chiaro, mentre nei bagni sono in ceramica di colore scuro.

Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato. Le pareti sono intonacate e verniciate, è presente una controsoffittatura.

Il riscaldamento della sola zona bar è costituito da un impianto con pompa di calore. Non sono state trovate le conformità degli impianti tecnologici presenti. L'immobile si trova in un discreto stato di conservazione.

All'esterno dell'edificio in questione, attualmente non compaiono lesioni o quant'altro che possa denunciare uno stato degenerativo e strutturale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 31 ottobre 2016, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato lo stesso risultava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/2001 al 10/09/2014	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Guarracino - Ostra	12/01/2001	18782	3790
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari	24/01/2001		770
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/2014	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Guarracino - Ostra	11/09/2014	36107	10518
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari	15/09/2014		10653
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SENIGALLIA	12/09/2014	2143	

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 risulta attualmente invariata.

In data 12/01/2001 notaio **** Omissis **** rep.18782/3790, trascritto ad Ancona in data 24/01/2001 al n.770 R.P. il **** Omissis **** è divenuto proprietario dell'immobile dalla cessione da parte dei seguenti soggetti: **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 25/11/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc.Ammnis.va / Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Firenze il 26/05/2016
Reg. gen. 9526 - Reg. part. 1602
Quota: 1/2
Importo: € 85.703,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 42.851,78
Data: 25/05/2016
N° repertorio: 1001
N° raccolta: 316

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario - Atto Esecutivo**
Trascritto a Ancona il 17/11/2015
Reg. gen. 19109 - Reg. part. 13605
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il PRG vigente in forza della Variante adottata nel 2009 norma la zona con l'art.34 - Zona di completamento e di Ristrutturazione edilizia - B2. Gli interventi sono rivolti al completamento del tessuto urbanistico esistente ed alla riqualificazione e ristrutturazione degli edifici mediante intervento di edificazione dei lotti residui ed interventi di ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti.

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.

Edificio costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967, ultimato nel 1950 e accatastato il 02/06/1952 e successivamente sullo stesso risultano le seguenti pratiche edilizie (allegate):

- 1) nulla osta n.18/91 rilasciato dal Comune di Ostra il 23/02/1991 installazione dell'impianto di riscaldamento a metano;
- 2) comunicazione ai sensi dell'art. 26 lg.47/85 - opere interne - del 2/04/1993 prot. n 3349 e prot. 9053 del 01/10/1993;
- 3) nulla osta n. 133/93 rilasciato dal Comune di Ostra il 9 Novembre 1993;

- 4) D.I.A. n. 123/95 presentata al Comune di Ostra il 4 novembre 1995, protocollo n.12544 per lavori di manutenzione straordinaria;
- 5) nulla osta n. 55/97 rilasciato dal Comune di Ostra il 18 settembre 1997 per lavori di installazione di struttura metallica con copertura in telo PVC;
- 6) D.I.A. n. 122/99 presentata al Comune di Ostra il 10 novembre 1999, protocollo n. 13837 per lavori di manutenzione

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale depositata presso l'NCEU (allegata) non emergono difformità.

Si evidenzia che una piccola porzione (indicata nella planimetria catastale con il tratteggio) del ripostiglio si trova ad insistere sulla proprietà adiacente distinta al map.250.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villa ubicata a Ostra (AN) - Via Montemarciano n.4 e/o Via S. Francesco, piano T;1°

DESCRIZIONE

Trattasi di porzione del piano terra di una villa, costruita nei primi anni del secolo scorso con annessa corte recintata, posta all'ingresso della città di Ostra (AN) in una zona residenziale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che nella documentazione depositata è presente il Certificato Notarile redatto il 25/01/2016 dal Dott. Stefano Sabatini Notaio in Ancona.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

L'immobile confina con Via Montemarciano, eredi **** Omissis **** e Via Santa Barbara, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,00 mq	140,00 mq	1,00	140,00 mq	3,15 m	rialzato
Cantina	110,00 mq	140,00 mq	0,50	70,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				210,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				210,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile si trova all'ingresso della città di Ostra in una zona residenziale dotata di tutti i servizi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/07/1996 al 06/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 291, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 144mq Rendita € 278,89 Piano Rialzato

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
	16	291	1		A2	1	6 vani	144mq.	278,89	rialzato	

Corrispondenza catastale

A causa della situazione di precarietà del fabbricato a livello statico non è stato possibile, accedere in sicurezza per effettuare una attenta disamina dello stato attuale dei luoghi e il rilievo metrico, ma dalle verifiche esterne in termini di misurazioni dell'edificio e data la caratteristica tipologica non sembrano evidenziarsi difformità con la planimetria catastale depositata presso l'NCEU (allegata).

La proprietà, così come riportato nell'atto di donazione del 23/07/1996 - rep.148133 fascicolo 18016 notaio Dalmazio Sgolacchia, registrato a Senigallia il 29/07/1996 trascritto ad Ancona il 30/07/1996 R.G 12447 e R.P.8316, riguarda tutti i diritti alla stessa donante spettanti, pari a un mezzo dell'intero sopra i seguenti beni: casa di civile abitazione con annessa corte, cantina e attiguo terreno, sita in Ostra, via S.Francesco (già via Montemarciano n.4), cantina, terreno, pari da 1/4 per ciascuno ai sigg.ri **** Omissis ****.

Nella planimetria catastale depositata al NCEU la cantina posta nel seminterrato, la corte, il cortile comune, risultano distinti con il sub 1.

PRECISAZIONI

E' stato richiesto accesso agli atti per il reperimento di documenti relativi all'immobile al competente ufficio del Settore Gestione Edilizia del Comune di Ostra.

STATO CONSERVATIVO

L'edificio si trova in uno stato di pessima conservazione, con segni di dissesto statico (evidenziati già nell'atto di donazione già menzionato) dato il suo stato ultra decennale di abbandono.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato, pur facente parte di un edificio isolato esso è composto da n.2 proprietà compresa quella in questione, ha quindi parti comuni con la altre unità immobiliari, e non si avvale di amministratore di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono note servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è di vecchia costruzione di molto antecedente il 1967.

L'edificio risulta abbandonato da circa 40 anni (questo dato si evince dall'atto di donazione allegato) e da un'analisi visiva esterna sono evidenti i segni di dissesto statico.

La costruzione si presume dei primi anni del secolo scorso, di due piani più sottotetto fuori terra, e cantina nel seminterrato; è in muratura portante, per caratteristica costruttiva del tempo dovrebbe avere solai e tetto in legno quest'ultimo coperto con coppi, ovviamente non sono funzionanti gli impianti tecnologici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'edificio risulta disabitato da almeno 40 anni così come riportato nell'atto di Donazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/1977 al 22/07/1996	*** Omissis ***	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/10/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari	05/07/1978		6105
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SENIGALLIA	22/10/1977	15	230

Dal 23/07/1996	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dalmazio Sgolacchia - Senigallia	23/07/1996	148133	18016
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	30/07/1996	12447	8316
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SENIGALLIA	29/07/1996	748	

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 25/11/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario - Atto Esecutivo**
Trascritto a Ancona il 17/11/2015
Reg. gen. 19109 - Reg. part. 13605
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il PRG vigente in forza della Variante adottata nel 2009 norma la zona attraverso l'art.34 - Zona di completamento e di Ristrutturazione edilizia - B2.

Gli interventi sono rivolti al completamento del tessuto urbanistico esistente ed alla riqualificazione e ristrutturazione degli edifici mediante intervento di edificazione dei lotti residui ed interventi di ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

In base alla verifica effettuata presso gli uffici competenti del comune di Ostra, non risultano pratiche edilizie relative all'immobile.

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.

A causa della situazione statica del fabbricato non è stato possibile accedervi in sicurezza, per effettuare una attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, ma per quello che si è potuto osservare dall'esterno e data anche la caratteristica tipologica, non sembrano evidenziarsi difformità con la planimetria catastale depositata presso l'NCEU (allegata).

L'edificio in questione rientra tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE così come riportato nell'appendice "A" del DL. 90/2013 lettera f).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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 dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali (Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Ancona) ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

E' necessario suddividere la vendita in tre lotti corrispondenti ai beni pignorati.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Vicolo Mengucci, piano T; 1°
Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione sviluppato su due piani fuori terra e cantina al piano interrato inserito in un fronte continuo di edifici siti nel centro storico di Montemarciano(AN).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 379, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 35.155,00
In seguito agli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Urbanistica e Ambiente - Sportello unico per l'Edilizia - del Comune di Montemarciano (AN), non avendo trovato pratiche edilizie che lo riguardano, esso risulta non regolare dal punto di vista urbanistico, in quanto come già detto presenta degli abusi edilizi non sanabili attraverso l'utilizzo di sanatorie. Quindi per la vendita del bene bisogna regolarizzare la posizione urbanistica, i cui costi non sono preventivabili per la complessità delle indagini urbanistico-catastali-notarili e per la difficoltà edili-strutturali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montemarciano (AN) - Vicolo Mengucci, piano T; 1°	70,31 mq	500,00 €/mq	€ 35.155,00	100,00	€ 35.155,00
Valore di stima:					€ 35.155,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Bar ubicato a Ostra (AN) - Via Arceviese n.5, piano unico
Trattasi di locale ad uso negozio adibito a bar, ex circolo ricreativo A.C.L.I., sviluppato su un unico piano (terra) con piccola corte, sito a Casine di Ostra (AN), lungo la strada provinciale

arceviесе n.360 che conduce a Ostra.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 198, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 210.890,00
 Nel valore complessivo stimato è compresa anche la piccola corte privata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Bar Ostra (AN) - Via Arceviесе n.5, piano unico	210,89 mq	1.000,00 €/mq	€ 210.890,00	100,00	€ 210.890,00
Valore di stima:					€ 210.890,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Villa ubicata a Ostra (AN) - Via Montemarciano n.4 e/o Via S. Francesco, piano T;1°
 Trattasi di porzione del piano terra di una villa, costruita nei primi anni del secolo scorso con annessa corte recintata, posta all'ingresso della città di Ostra (AN) in una zona residenziale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 291, Sub. 1, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
 Valore di stima del bene: € 31.500,00
 Nella stima riportata è compreso il valore della corte esclusiva.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Villa Ostra (AN) - Via Montemarciano n.4 e/o Via S. Francesco, piano T;1°	210,00 mq	600,00 €/mq	€ 126.000,00	25,00	€ 31.500,00
Valore di stima:					€ 31.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva e particolarità da segnalare.

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 09/01/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Agostinelli Renzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita - Lotto 1
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di compravendita - Lotto 2
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto di compravendita - Lotto 3
- ✓ N° 4 Foto - Montemarciano - Lotto 1 (Aggiornamento al 31/10/2016)
- ✓ N° 5 Foto - Casine di Ostra - Lotto 2 (Aggiornamento al 31/10/2016)
- ✓ N° 6 Foto - Ostra - Lotto 3 (Aggiornamento al 31/10/2016)
- ✓ N° 8 Altri allegati - PRG - Montemarciano Lotto 1 (Aggiornamento al 26/10/2016)
- ✓ N° 9 Altri allegati - PRG - Casine di Ostra Lotto 2 (Aggiornamento al 18/11/2016)
- ✓ N° 10 Altri allegati - PRG Ostra Lotto 3 (Aggiornamento al 18/11/2016)
- ✓ N° 11 Altri allegati - APE - Montemarciano Lotto 1 (Aggiornamento al 05/01/2017)
- ✓ N° 12 Altri allegati - APE - Casine di Ostra Lotto 2 (Aggiornamento al 01/08/2014)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Pratiche edilizie Casine di Ostra - Lotto 2 (Aggiornamento al 18/11/2016)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Contratto di Locazione Montemarciano - Lotto 1 (Aggiornamento al 06/06/2011)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Visure Camerali - Lotto 1-2-3 (Aggiornamento al 25/11/2016)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Estrat. Mappa-Visura e Planim. Catas.-Lotto 1-2-3 (Aggiornamento al 24/10/2016)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

