

TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pigliapoco Pamela, nell'Esecuzione Immobiliare 122/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T	9
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T.....	10
Confini.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T-1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T.....	11
Consistenza.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T-1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T.....	12
Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T.....	14
Precisazioni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T-1.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T.....	16
Stato conservativo	17

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T-1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T	17
Parti Comuni.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T-1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T-1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T	19
Stato di occupazione	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T-1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T	20
Provenienze Ventennali	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T-1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T	21
Formalità pregiudizievoli	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T-1	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T	25
Normativa urbanistica	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T-1	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T	27
Regolarità edilizia	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T-1	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T	31

Vincoli od oneri condominiali.....	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T-1	32
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T.....	32
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T.....	32
Lotto 2	33
Descrizione	34
Completezza documentazione ex art. 567.....	34
Titolarità	34
Confini.....	35
Consistenza.....	35
Dati Catastali	35
Precisazioni.....	36
Stato conservativo	36
Parti Comuni.....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione	36
Provenienze Ventennali	36
Formalità pregiudizievoli	37
Normativa urbanistica	39
Regolarità edilizia	39
Vincoli od oneri condominiali.....	39
Stima / Formazione lotti.....	40
Lotto 1	40
Lotto 2	46
Riepilogo bando d'asta.....	49
Lotto 1	49
Lotto 2	50
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 122/2021 del R.G.E.	51
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 79.600,00	51
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 1.900,00	52
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	54
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T-1	54
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T	55
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T.....	57
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara, piano T	58

INCARICO

In data 22/06/2021, il sottoscritto Ing. Pigliapoco Pamela, con studio in Via dei Mille n. 7 - 60035 - Jesi (AN), email pamelapigliapoco@gmail.com, PEC pamelapigliapoco@ingpec.eu, Tel. 3333244689, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara, piano T

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T-1

Il bene oggetto della stima consiste in un'abitazione costituita da una porzione di ex edificio rurale, attualmente in corso di completamento, distribuita su piano terra e primo (di cui al mappale 191/parte del foglio 20), sito nel Comune di Genga.

Esso è dotato di una porzione di terreno agricolo ad uso corte e ingresso pedonale a servizio esclusivo dell'abitazione (di cui ai mappali 191/parte, 192, 193, 198 del foglio 20).

L'immobile si trova in posizione isolata nei pressi dell'agglomerato urbano della frazione Casamontanara di Genga a circa 570 m s.l.m. e dista circa 8 km dal centro del Comune e circa 7 km dal Comune di Sassoferrato.

L'appartamento si sviluppa su una porzione di immobile cielo-terra, adiacente al resto dell'edificio di altra proprietà sui lati nord ed est e libero sui lati sud e ovest, con affaccio sulla corte esclusiva.

Quest'ultima ha una dimensione totale di 657,50 mq è recintata e dotata di accesso pedonale dalla pubblica via; si trova in continuità con la corte a servizio del garage di medesima proprietà e costituenti il bene n. 2 del presente lotto n. 1 (di cui al mappale 86 del foglio 20).

L'accesso all'appartamento si ha sia sul lato ovest che sul lato sud, la distribuzione avviene da scala interna privata. La superficie lorda totale è di 103,00 mq. L'altezza interna è di m 2,70 al piano terra, mentre al piano primo varia da un minimo di m 2,11 sul lato sud e m 2,19 sul lato nord, ad un massimo di m 3,28 circa al centro. Al piano terra si trova la zona giorno con soggiorno e cucina, al piano primo sono presenti due camere ed un bagno.

L'edificio è stato interessato da lavori di ristrutturazione, adeguamento sismico e cambio di destinazione d'uso del preesistente edificio rurale, che sono stati avviati nel 1998 a seguito degli eventi sismici che hanno interessato la zona e non sono stati mai formalmente conclusi, tanto che l'appartamento risulta ancora in corso di costruzione e sia l'edificio che la corte non trovano rappresentazione al catasto fabbricati. Si rimanda ai successivi paragrafi per il dettaglio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T

Il bene oggetto della stima consiste in un garage interrato, attualmente in corso di completamento (di cui al mappale 86/parte del foglio 20), sito nel Comune di Genga.

Esso è dotato di una porzione di terreno agricolo ad uso corte e ingresso carrabile a servizio esclusivo del garage (di cui al mappale 86/parte del foglio 20).

L'immobile si trova in posizione isolata nei pressi dell'agglomerato urbano della frazione Casamontanara di Genga a circa 570 m s.l.m. e dista circa 8 km dal centro del Comune e circa 7 km dal Comune di Sassoferrato.

Il garage si sviluppa su un unico livello, interrato su tre lati (est, sud ed ovest) ed aperto sul lato nord, con affaccio sulla corte a livello.

Quest'ultima ha una dimensione totale di 65,00 mq per la parte a livello del garage, ed altri 1.095 mq. per la parte che costituisce copertura praticabile del garage stesso e zona circostante; una parte è recintata e dotata di accesso carrabile dalla pubblica via; si trova in continuità con la corte a servizio dell'abitazione di medesima proprietà e costituisce il bene n. 1 del presente lotto n. 1 (di cui ai mappali 191, 192, 193, 198 del foglio 20).

Il garage è dotato di due accessi sul lato nord, uno per ciascun ambiente principale nel quale è diviso internamente. La superficie lorda totale è di 58,00 mq. L'altezza interna, attualmente è di circa m 2,88, ma dovrà essere ridotta a circa m 2,75 al momento del completamento delle finiture interne.

I lavori costruzione del garage non sono stati mai conclusi, tanto che esso risulta ancora in corso di costruzione e sia l'edificio che la corte non trovano rappresentazione al catasto fabbricati. Si rimanda ai successivi paragrafi per il dettaglio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T

Il bene oggetto della stima consiste in una particella di terreno agricolo ad uso posto auto (di cui al mappale 194 del foglio 20), sito nel Comune di Genga.

L'immobile si trova in posizione isolata nei pressi dell'agglomerato urbano della frazione Casamontanara di Genga a circa 570 m s.l.m. e dista circa 8 km dal centro del Comune e circa 7 km dal Comune di Sassoferrato.

La particella di terreno ha la superficie totale di mq. 56,00 e si trova a bordo strada, nei pressi dei beni n. 1 e n. 2 del presente lotto; viene utilizzata come spazio di manovra o posto auto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I **** Omissis **** acquistano, i primi due in regime di comunione legale dei beni per l'usufrutto loro vita natural durante con diritto di accrescimento tra loro e le altre due, pro indiviso ed in parti uguali, la nuda proprietà dei beni in oggetto per atto di compravendita a rogito Notaio Simonetta Sabatini di Ancona (AN) del 31/07/1996 Rep. n. 25.880 Rac. 5.836, registrato ad Ancona il 19/08/1996 al n. 2962 e trascritto il 27/08/1996 al n. 13463/9094.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)



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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I **** Omissis **** acquistano, i primi due in regime di comunione legale dei beni per l'usufrutto loro vita natural durante con diritto di accrescimento tra loro e le altre due, pro indiviso ed in parti uguali, la nuda proprietà dei beni in oggetto per atto di compravendita a rogito Notaio Simonetta Sabatini di Ancona (AN) del 31/07/1996 Rep. n. 25.880 Rac. 5.836, registrato ad Ancona il 19/08/1996 al n. 2962 e trascritto il 27/08/1996 al n. 13463/9094.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I **** Omissis **** acquistano, i primi due in regime di comunione legale dei beni per l'usufrutto loro vita natural durante con diritto di accrescimento tra loro e le altre due, pro indiviso ed in parti uguali, la nuda proprietà dei beni in oggetto per atto di compravendita a rogito Notaio Simonetta Sabatini di Ancona (AN) del 31/07/1996 Rep. n. 25.880 Rac. 5.836, registrato ad Ancona il 19/08/1996 al n. 2962 e trascritto il 27/08/1996 al n. 13463/9094.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T-1

L'edificio (Part. 191/parte) confina:

- sui lati nord ed est con altra porzione di edificio ex rurale (Part. 56);
- sui lati sud ed ovest affaccia su corte privata (Part. 191/parte).

La corte, costituita dalle particelle di terreno n. 191/parte, 192, 193, 196 confina:

- a nord con strada pubblica;
- ad est con corte di altra proprietà (Part. 584 e 57) ed edificio descritto sopra;
- a sud con terreni agricoli di altra proprietà (Part. 60 e 91);
- ad ovest con terreno agricolo di altra proprietà (Part. 197) e terreno agricolo di stessa proprietà (Part. 86).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T

Il garage (Part. 86/parte):

- sul lato nord affaccia su corte privata (Part. 86/parte);
- sugli altri lati è controterra.

La corte, costituita dalla particella di terreno n. 86/parte, confina:

- a nord con strada pubblica;
- ad est con terreno agricolo di altra proprietà (Part. 191) e terreno agricolo di stessa proprietà (Part. 193);
- a sud e ad ovest con terreni agricoli di altra proprietà (Part. 197 e 198).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T

Il terreno (Part. 194) confina:

- sui lati nord, ovest e est con terreni agricoli (Part. 43 e 271);
- sul lato sud con strada pubblica.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T-1

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	--------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda		e		
Abitazione	43,50 mq	51,50 mq	1,00	51,50 mq	2,70 m	T
Abitazione	43,50 mq	51,50 mq	1,00	51,50 mq	2,72 m	1
Giardino	103,00 mq	103,00 mq	0,10	10,30 mq	0,00 m	T
Giardino	554,50 mq	554,50 mq	0,02	11,09 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				124,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,39 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	48,00 mq	58,00 mq	0,50	29,00 mq	2,75 m	-1
Corte	65,00 mq	65,00 mq	0,05	3,25 mq	0,00 m	-1
Corte	1095,00 mq	1095,00 mq	0,01	10,95 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				43,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,20 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte esterna	56,00 mq	56,00 mq	0,05	2,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,80 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T-1

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	191				Ente Urbano		0139 mq			
20	192				Pascolo	2	90 mq	0,05 €	0,03 €	
20	193				Prato	3	310 mq	0,4 €	0,13 €	
20	198				Pascolo	3	170 mq	0,07 €	0,04 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato il 01/09/2021, si è rilevato che lo stato dei luoghi risulta difforme da quanto presente in catasto.

A seguito dei lavori di Ristrutturazione, adeguamento sismico e cambio di destinazione d'uso del preesistente edificio rurale, mai conclusi formalmente, non è mai stato effettuato accatastamento dell'immobile.

Trattandosi di un ex edificio rurale, questo, prima della ristrutturazione, era identificato esclusivamente al catasto terreni con qualità Fabbricato Rurale; nel 1998 attraverso una pratica di tipo mappale (protocollo n. 179270 del 21/12/1998 in atti dal 16/12/2000 N.C. PROT. T03-3/24624 (n. 467.1/1999) è stato, come da prassi, trasformato in Ente Urbano, che ha la caratteristica di non avere intestatari.

La situazione è rimasta tale fino ad oggi. Pertanto, pur non essendo dubbia l'intestazione, certa grazie alla visura storica allegata all'ALLEGATO 3, ai fini della vendita potrebbe essere, preliminarmente a qualsiasi altra attività, utile effettuare una pratica di accatastamento dell'edificio al Catasto Fabbricati in categoria F4_In corso di definizione.

Per tale pratica si stima un costo presunto di € 400 per spese tecniche e € 50 per diritti di segreteria (totale € 450), che ai fini della presente devono essere sottratti al valore bene.

A tal proposito la CTU si rende disponibile a seguito di eventuale incarico per la predisposizione della pratica preliminare di accatastamento al Catasto Fabbricati.

Solo a seguito delle operazioni di regolarizzazione urbanistica e strutturale (per le quali si rimanda al paragrafo della Regolarità Edilizia), possono essere sanate le ulteriori irregolarità con una pratica di aggiornamento catastale, con inserimento in mappa corretto dell'edificio e della corte e fusione delle particelle (tipo frazionamento e mappale), per un costo presunto di € 1.500 per spese tecniche ed € 252 per diritti di segreteria, redazione di elaborato planimetrico, elenco subalterni e delle planimetrie (Docfa), per un costo presunto di € 300 per spese tecniche ed € 50 per diritti di segreteria (totale € 2.102); da sottrarsi al valore dell'immobile.

Per la regolarizzazione catastale si stima pertanto un costo complessivo di € 2.550 (arrotondato), da sottrarsi al valore del bene.

Si allega documentazione catastale (ALLEGATO 3).



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	86				Seminativo	3	1160 mq	1,2 €	1,08 €	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato il 01/09/2021, si è rilevato che lo stato dei luoghi risulta difforme da quanto presente in catasto.

Non è mai stato effettuato accatastamento dell'immobile, tanto che attualmente non è presente in mappa e non sono presenti le planimetrie.

Solo a seguito delle operazioni di regolarizzazione urbanistica e strutturale (per le quali si rimanda al paragrafo della Regolarità Edilizia), possono essere sanate le irregolarità catastali con la redazione di una pratica di aggiornamento catastale, con inserimento in mappa corretto dell'edificio (tipo mappale) per un costo presunto di € 900 per spese tecniche ed € 109 per diritti di segreteria, elaborato planimetrico, elenco subalterni, redazione delle planimetrie (Docfa), per un costo presunto di € 200 per spese tecniche ed € 50 per diritti di segreteria (totale € 1.259); da sottrarsi al valore dell'immobile.

Si allega documentazione catastale (ALLEGATO 3).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	194				Seminativo arborato	5	56 mq	0,05 €	0,03 €	

Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo effettuato il 01/09/2021, si è rilevato che lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto presente in catasto.

Si allega documentazione catastale (ALLEGATO 3).



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T-1

Dal sopralluogo effettuato il 01/09/2021, si è rilevato che lo stato dei luoghi risulta difforme urbanisticamente e catastalmente.

Le difformità possono essere sanate,

- da un punto di vista urbanistico-edilizio mediante:

la redazione di una pratica di S.C.I.A. per completamento lavori mediante adeguamento progettuale ai requisiti igienico sanitari e variante in corso d'opera (per la sanatoria delle difformità già realizzate), per un costo presunto totale di € 2.150;

la realizzazione delle opere di adeguamento come descritte per un costo stimato di € 3.550;

la verifica delle opere strutturali realizzate, acquisizione dei necessari certificati relativi alla realizzazione (prove sui materiali, ecc), dichiarazione di fine lavori strutturale e collaudo statico, per un costo presunto totale delle spese tecniche di € 3.000; dal costo è esclusa qualsiasi eventuale opera di adeguamento del progetto che si rendesse necessaria nel caso non fosse soddisfatta la verifica di quanto realizzato, in quanto queste possono essere valutate solo mediante nuovo calcolo strutturale;

il controllo della caldaia a gas (priva del libretto e dei controlli di legge da circa 6 anni) e la predisposizione di un nuovo libretto di impianto da parte di Tecnico abilitato per € 150;

la redazione di una Di.Ri. (Dichiarazione di Rispondenza) o nuova Di.Co (Dichiarazione di Conformità) dell'impianto termico esistente e adduzione gas, a seguito di opportune verifiche dell'effettivo funzionamento e delle prestazioni, da parte di Tecnico Abilitato per € 250;

la redazione di una Di.Ri. (Dichiarazione di Rispondenza) o nuova Di.Co (Dichiarazione di Conformità) dell'impianto idrico-fognario, a seguito di opportune verifiche dell'effettivo funzionamento e delle prestazioni, da parte di Tecnico Abilitato per € 250;

la redazione di una Di.Ri. (Dichiarazione di Rispondenza) o nuova Di.Co (Dichiarazione di Conformità) dell'impianto elettrico esistente, a seguito di opportune verifiche dell'effettivo funzionamento e delle prestazioni, da parte di Tecnico Abilitato per € 250;

la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica per € 400;

la redazione della pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità per € 500;

per un totale arrotondato di € 10.500 da sottrarsi al valore del bene.

Si segnala inoltre che la CTU non ha potuto procedere direttamente all'espletamento della pratica per l'ottenimento di un nuovo APE, come da onere 2m dell'incarico, in considerazione dei necessari adempimenti

propedeutici per i quali si necessita dell'ausilio di altri Tecnici abilitati per la parte impiantistica e del completamento lavori. Si allegano la documentazione urbanistica (ALLEGATO 5) e la comunicazione ricevuta e la richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio dell'ex Genio Civile (ALLEGATO 6).

- da un punto di vista catastale

Pur non essendo dubbia l'intestazione, certa grazie alla visura storica allegata all'ALLEGATO 3, ai fini della vendita

potrebbe essere, preliminarmente a qualsiasi altra attività, utile effettuare una pratica di accatastamento dell'edificio al Catasto Fabbricati in categoria F4_In corso di definizione.

Per tale pratica si stima un costo presunto totale € 450. A tal proposito la CTU si rende disponibile a seguito

di eventuale incarico per la predisposizione della pratica preliminare di accatastamento al Catasto Fabbricati.

Solo a seguito delle operazioni di regolarizzazione urbanistica e strutturale, possono essere sanate le ulteriori irregolarità con una pratica di aggiornamento catastale, con inserimento in mappa corretto dell'edificio e della corte e fusione delle particelle (tipo frazionamento e mappale), redazione di elaborato planimetrico, elenco subalterni e delle planimetrie (Docfa), per un costo presunto totale di € 2.102.

Per la regolarizzazione catastale si stima pertanto un costo complessivo di € 2.550 (arrotondato), da sottrarsi al valore del bene. Si allega documentazione catastale (ALLEGATO 3).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T

Dal sopralluogo effettuato il 01/09/2021, si è rilevato che lo stato dei luoghi risulta difforme urbanisticamente e catastalmente.

Le difformità possono essere sanate,

- da un punto di vista urbanistico-edilizio mediante:

il pagamento degli oneri per il rilascio della concessione edilizia pari ad € 1.123,26;

la redazione di una pratica di S.C.I.A. per completamento lavori di finitura e variante in corso d'opera (per la sanatoria delle difformità già realizzate), per un costo presunto di € 2.000 per spese tecniche di rilievo, progettazione e direzione lavori, oltre ad € 150 per diritti di segreteria (totale € 2.150);

la realizzazione delle opere di adeguamento come sopra descritte per un costo stimato di € 5.970;

la verifica delle opere strutturali realizzate, acquisizione dei necessari certificati relativi alla realizzazione (prove sui materiali, ecc), dichiarazione di fine lavori strutturale e collaudo statico, per un costo presunto totale delle spese tecniche di € 3.000; dal costo è esclusa qualsiasi eventuale opera di adeguamento del progetto che si rendesse necessaria nel caso non fosse soddisfatta la verifica di quanto realizzato, in quanto queste possono essere valutate solo mediante nuovo calcolo strutturale;

la redazione di una Di.Ri. (Dichiarazione di Rispondenza) o nuova Di.Co (Dichiarazione di Conformità) dell'impianto elettrico esistente, a seguito di opportune verifiche dell'effettivo funzionamento e delle prestazioni, da parte di Tecnico Abilitato per € 250;

la redazione della pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità per € 500;

per un totale arrotondato di € 14.300 da sottrarsi al valore del bene.

Si allegano la documentazione urbanistica (ALLEGATO 5) e la comunicazione ricevuta e la richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio dell'ex Genio Civile (ALLEGATO 6).

- da un punto di vista catastale

Solo a seguito delle operazioni di regolarizzazione urbanistica e strutturale, possono essere sanate le irregolarità catastali con la redazione di una pratica di aggiornamento catastale, con inserimento in mappa

corretto dell'edificio (tipo mappale), la redazione dell'elaborato planimetrico, elenco subalterni, redazione delle planimetrie (Docfa), per un costo presunto totale € 1.259, da sottrarsi al valore dell'immobile. Si allega documentazione catastale (ALLEGATO 3).



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T-1

Il bene nel complesso si trova in condizioni di manutenzione normali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T

Il bene nel complesso si trova in condizioni di manutenzione normali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T

Il bene nel complesso si trova in condizioni di manutenzione normali.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T-1

Non presenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T

Non presenti.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T

Non presenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T-1

Fondazioni: dagli elaborati progettuali si può dedurre che siano di tipo superficiale.

Esposizione: sud ed ovest.

Altezza interna utile: piano terra 2,70 m, piano primo hmedia di piano 2,72 m.

Strutture verticali: mista muratura portante-calcestruzzo armato.

Solai: presumibilmente in legno.

Copertura: in legno.

Manto di copertura: in coppi di laterizio.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne realizzate in laterizio termico ed intonaco all'interno e rivestimento in pietra all'esterno; pareti interne in forati di laterizio, intonacate e tinteggiate.

Pavimentazioni interne: in gress e parquet.

Infissi interni ed esterni: porte interne in legno; infissi esterni in legno con vetrocamera.

Volte: non sono presenti volte.

Scale: in c.a. rifinita in gress.

Impianto elettrico, idrico, altri impianti:

- impianto elettrico standard sottotraccia;
- impianto termico con caldaia tradizionale posta all'interno ed alimentata a GPL (linea del metano presente in zona ma non allacciata) e distribuzione a radiatori;
- impianto idrico e di scarico.

Terreno esclusivo: l'appartamento è dotato di corte ad uso esclusivo, in parte pavimentata ed in parte a verde.

Posto auto: altro bene del presente lotto.

Soffitta, cantina o simili: non presenti.

Dotazioni condominiali: non presenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T

Fondazioni: dagli elaborati progettuali si può dedurre che siano di tipo superficiale.

Esposizione: nord.

Altezza interna utile: attuale 2,88 m, a fine lavori 2,75 m circa.

Strutture verticali: cemento armato.

Solai: cemento armato da completare con massetti e pavimenti.

Copertura: Laterocemento.

Manto di copertura: a giardino.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne realizzate in cemento armato a vista; pareti interne in forati di laterizio, da intonacare e tinteggiare.

Pavimentazioni interne: da realizzare.

Infissi interni ed esterni: persiane in legno.

Volte: non sono presenti volte.

Scale: non sono presenti scale.

Impianto elettrico, idrico, altri impianti:
- impianto elettrico standard con canalette esterne.

Terreno esclusivo: a verde.

Posto auto: due posti auto interni.

Soffitta, cantina o simili: non presenti.

Dotazioni condominiali: non presenti.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T

Il bene è costituito da una particella di terreno incolto ad uso spazio di manovra o parcheggio, trovandosi a bordo strada.

Si allega CDU (ALLEGATO 4).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato da due dei quattro soggetti eseguiti:

- **** Omissis ****
- **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T

L'immobile risulta occupato da due dei quattro soggetti eseguiti:

- **** Omissis ****

- **** Omissis ****.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T

L'immobile risulta occupato da due dei quattro soggetti eseguiti:

- **** Omissis ****

- **** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/1996 al 18/03/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini Simonetta	31/07/1996	25880	5836
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	27/08/1996	13463	9094
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO DI ANCONA	19/08/1996	2962			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/1996 al 18/03/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini Simonetta	31/07/1996	25880	5836
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	27/08/1996	13463	9094
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI ANCONA	19/08/1996	2962	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/1996 al 18/03/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini Simonetta	31/07/1996	25880	5836
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	27/08/1996	13463	9094
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI ANCONA	19/08/1996	2962	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 03/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 11/08/2001
Reg. gen. 15719 - Reg. part. 3215
Quota: per ½ ciascuna della nuda proprietà,
per ½ ciascuno dell'usufrutto
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Spese: € 80.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: Notaio Sabatini Simonetta
Data: 10/08/2001
N° repertorio: 34788
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a ANCONA il 23/01/2017
Reg. gen. 998 - Reg. part. 147
Quota: 1/2 NUDA PROPRIETA'
Importo: € 136.358,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 68.179,11
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE
Data: 16/01/2017
N° repertorio: 170
N° raccolta: 317
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 26/10/2018



Reg. gen. 20416 - Reg. part. 3136

Quota: per ½ ciascuna della nuda proprietà, per ½ ciascuno dell'usufrutto

Importo: € 103.291,38

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 51.645,69

Spese: € 51.645,69

Percentuale interessi: 5,00 %

Rogante: Notaio Sabatini Simonetta

Data: 26/07/1999

N° repertorio: 30296



• **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ANCONA il 26/10/2018

Reg. gen. 20415 - Reg. part. 3135

Quota: per ½ ciascuna della nuda proprietà, per ½ ciascuno dell'usufrutto

Importo: € 123.949,66

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 61.974,83

Spese: € 61.874,83

Percentuale interessi: 5,00 %

Rogante: Notaio Sabatini Simonetta

Data: 31/12/1998

N° repertorio: 29115



Trascrizioni

• **VERALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a ANCONA il 17/05/2021

Reg. gen. 10943 - Reg. part. 7360

Quota: per ½ ciascuna della nuda proprietà, V per ½ ciascuno dell'usufrutto

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

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

Formalità a carico della procedura



Si allegano ispezioni ipotecarie (ALLEGATO 11).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 03/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 11/08/2001
Reg. gen. 15719 - Reg. part. 3215
Quota: per ½ ciascuna della nuda proprietà, per ½ ciascuno dell'usufrutto
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Spese: € 80.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: Notaio Sabatini Simonetta
Data: 10/08/2001
N° repertorio: 34788
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a ANCONA il 23/01/2017
Reg. gen. 998 - Reg. part. 147
Quota: 1/2 NUDA PROPRIETA'
Importo: € 136.358,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 68.179,11
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE
Data: 16/01/2017
N° repertorio: 170
N° raccolta: 317
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 26/10/2018
Reg. gen. 20416 - Reg. part. 3136
Quota: per ½ ciascuna della nuda proprietà, per ½ ciascuno dell'usufrutto
Importo: € 103.291,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 51.645,69
Spese: € 51.645,69
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Notaio Sabatini Simonetta
Data: 26/07/1999
N° repertorio: 30296
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 26/10/2018
Reg. gen. 20415 - Reg. part. 3135
Quota: per ½ ciascuna della nuda proprietà, per ½ ciascuno dell'usufrutto
Importo: € 123.949,66

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 61.974,83
Spese: € 61.874,83
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Notaio Sabatini Simonetta
Data: 31/12/1998
N° repertorio: 29115



Trascrizioni

- **VERALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a ANCONA il 17/05/2021
Reg. gen. 10943 - Reg. part. 7360
Quota: per ½ ciascuna della nuda proprietà, per ½ ciascuno dell'usufrutto
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Si allegano ispezioni ipotecarie (ALLEGATO 11).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 03/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 11/08/2001
Reg. gen. 15719 - Reg. part. 3215
Quota: per ½ ciascuna della nuda proprietà, per ½ ciascuno dell'usufrutto
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Spese: € 80.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: Notaio Sabatini Simonetta
Data: 10/08/2001
N° repertorio: 34788
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a ANCONA il 23/01/2017
Reg. gen. 998 - Reg. part. 147
Quota: 1/2 NUDA PROPRIETA'



Importo: € 136.358,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 68.179,11
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE
Data: 16/01/2017
N° repertorio: 170
N° raccolta: 317



- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ANCONA il 26/10/2018
Reg. gen. 20416 - Reg. part. 3136
Quota: per ½ ciascuna della nuda proprietà, per ½ ciascuno dell'usufrutto
Importo: € 103.291,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 51.645,69
Spese: € 51.645,69
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Notaio Sabatini Simonetta
Data: 26/07/1999
N° repertorio: 30296

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ANCONA il 26/10/2018
Reg. gen. 20415 - Reg. part. 3135
Quota: per ½ ciascuna della nuda proprietà, per ½ ciascuno dell'usufrutto
Importo: € 123.949,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 61.974,83
Spese: € 61.874,83
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Notaio Sabatini Simonetta
Data: 31/12/1998
N° repertorio: 29115

Trascrizioni

- **VERALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a ANCONA il 17/05/2021
Reg. gen. 10943 - Reg. part. 7360
Quota: per ½ ciascuna della nuda proprietà, per ½ ciascuno dell'usufrutto
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



Si allegano ispezioni ipotecarie (ALLEGATO 11).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T-1

Le particelle NCT foglio 20 mappali 191, 192, 193/parte (per 269 mq), 198 ai sensi del P.R.G. comunale ricadono nelle zona:

- E2_Zona agricola di particolare interesse paesaggistico.

La particella NCT foglio 20 mappale 193/parte (per 41 mq) ai sensi del P.R.G. comunale ricade nelle zona:

- MO1_Zone destinate alla mobilità.

Le principali prescrizioni previste dalle NTA del P.R.G. del Comune di Genga sono riportate nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica del 08/10/2021 (ALLEGATO 4).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T

La particella NCT foglio 20 mappale 86 ai sensi del P.R.G. comunale ricade nelle zona:

- E2_Zona agricola di particolare interesse paesaggistico.

Le principali prescrizioni previste dalle NTA del P.R.G. del Comune di Genga sono riportate nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica del 08/10/2021 (ALLEGATO 4).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T

La particella NCT foglio 20 mappale 194 ai sensi del P.R.G. comunale ricade nelle zona:

- E2_Zona agricola di particolare interesse paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T-1

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.

L'immobile è stato oggetto di lavori di Ristrutturazione, adeguamento sismico e cambio di destinazione d'uso del preesistente edificio rurale autorizzati con:

- Concessione Edilizia n. 1393 del 10/06/1998, Pratica Edilizia n. 18/1998

- Variante in Corso d'Opera alla CE n. 1393 con Concessione Edilizia n. 8170/98 del 15/04/1999, Pratica Edilizia n. 60/98.

I lavori non sono stati mai formalmente conclusi; non sono presenti presso l'archivio comunale la dichiarazione di fine lavori e la richiesta/segnalazione di agibilità.

Si allega documentazione urbanistica (ALLEGATO 5).

Contestualmente è stato effettuato deposito strutturale al n. 1191/98 del 20/08/1998.

I lavori strutturali non sono mai stati formalmente chiusi ne collaudati, come da conferma da parte dell'ufficio dell'ex Genio Civile.

Si allegano la comunicazione ricevuta e la richiesta di accesso agli atti presso il medesimo ufficio (ALLEGATO 6).

Non è stato possibile completare nei tempi della proroga concessa il reperimento del materiale strutturale, tuttavia la CTU si impegna a depositarlo non appena a disposizione. Questo non influisce sul valore del bene in quanto la verifica di quanto realizzato si rende necessaria in qualsiasi caso, al fine di redigere le certificazioni finali mancanti (il cui costo viene quantificato e sottratto al valore del bene ai fini della presente) e pur avendo avuto a disposizione gli elaborati progettuali strutturali non sarebbe stato possibile quantificare in aggiunta eventuali interventi di adeguamento delle strutture senza un dettagliato calcolo strutturale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal sopralluogo effettuato il giorno 01/09/2021 sono state rilevate delle difformità rispetto a quanto autorizzato, nonché alcune irregolarità rispetto a quanto dichiarato, dovute probabilmente a meri errori in fase progettuale.

Nel dettaglio, si evidenziano:

- difformità nelle dimensioni delle aperture su entrambi i prospetti,
- lievi difformità nella distribuzione interna al piano terra;
- differenze nelle altezze che generano un minor volume netto dell'edificio rispetto a quello approvato, differenza contenuta entro le tolleranze di legge del 2% (volume netto realizzato pari a 236,85 mc < volume netto approvato con CE n. 8170/98 pari a 238,66 < volume netto massimo ammissibile pari a 243,88 mc.

Le difformità rispetto al progetto approvato sono state oggetto di verifica da parte del Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Genga, mediante sopralluogo svolto il 02/04/1999, durante il quale è stato stilato verbale inoltrato al Comando Stazione CC di Genga; dalla verifica è risultato che: "la ristrutturazione è conforme al progetto autorizzato eccezion fatta per alcune modifiche alle aperture esterne sui prospetti anteriore e destro che comunque agli effetti del combinato disposto degli artt. 8, Legge 47/'85, Legge Regionale n. 14/'86, non costituiscono variazioni essenziali".

Oltre alle difformità realizzative descritte, si evidenziano anche alcune problematiche, già presenti in progetto, relativamente al rispetto dei requisiti igienico sanitari.

Infatti, nonostante le aperture realizzate al piano primo siano più ampie di quelle previste nel progetto approvato con CE n. 8170/98, non risultano verificati i rapporti aeroilluminanti minimi di legge, per cui la

superficie finestrata dovrebbe essere pari ad almeno 1/8 della superficie netta calpestabile di ciascun ambiente (esclusi bagni e disimpegni). Si può ovviare al problema attraverso diverse soluzioni; ai fini della presente si considera la realizzazione di due cabine armadio che riducano la superficie calpestabile in modo che venga ristabilito il rispetto dei requisiti igienico sanitari. Allo stesso tempo, la soluzione proposta garantisce l'altezza media interna minima di m 2,70 nella camera singola, che attualmente non è rispettata.

L'intervento deve essere oggetto di specifica progettazione; a mero titolo esemplificativo ed al fine di quantizzare economicamente il lavoro necessario, si considera una possibile soluzione distributiva, con due pareti divisorie in cartongesso e porte scorrevoli interne, il cui costo di realizzazione totale e arrotondato è stimato in € 3.550,00, da sottrarsi al valore del bene. Per il dettaglio si rimanda all'Allegato 8a_CME Lavori completamento abitazione.

Pertanto, ai fini della regolarità del bene BENE N. 1 sotto l'aspetto urbanistico-edilizio (per l'aspetto catastale di veda il paragrafo Regolarità Catastale), occorre procedere con:

-La redazione di una pratica di S.C.I.A. per completamento lavori mediante adeguamento progettuale ai requisiti igienico sanitari e variante in corso d'opera (per la sanatoria delle difformità già realizzate), per un costo presunto di € 2.000 per spese tecniche di rilievo, progettazione e direzione lavori, oltre ad € 150 per diritti di segreteria (totale € 2.150);

-Realizzazione delle opere di adeguamento come sopra descritte per un costo stimato di € 3.550;

-Verifica delle opere strutturali realizzate, acquisizione dei necessari certificati relativi alla realizzazione (prove sui materiali, ecc), dichiarazione di fine lavori strutturale e collaudo statico, per un costo presunto totale delle spese tecniche di € 3.000; dal costo è esclusa qualsiasi eventuale opera di adeguamento del progetto che si rendesse necessaria nel caso non fosse soddisfatta la verifica di quanto realizzato, in quanto queste possono essere valutate solo mediante nuovo calcolo strutturale;

-controllo della caldaia a gas (priva del libretto e dei controlli di legge da circa 6 anni) e la predisposizione di un nuovo libretto di impianto da parte di Tecnico abilitato per € 150;

-redazione di una Di.Ri. (Dichiarazione di Rispondenza) o nuova Di.Co (Dichiarazione di Conformità) dell'impianto termico esistente e adduzione gas, a seguito di opportune verifiche dell'effettivo funzionamento e delle prestazioni, da parte di Tecnico Abilitato per € 250;

-redazione di una Di.Ri. (Dichiarazione di Rispondenza) o nuova Di.Co (Dichiarazione di Conformità) dell'impianto idrico-fognario, a seguito di opportune verifiche dell'effettivo funzionamento e delle prestazioni, da parte di Tecnico Abilitato per € 250;

-redazione di una Di.Ri. (Dichiarazione di Rispondenza) o nuova Di.Co (Dichiarazione di Conformità) dell'impianto elettrico esistente, a seguito di opportune verifiche dell'effettivo funzionamento e delle prestazioni, da parte di Tecnico Abilitato per € 250;

-redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica per € 400;

-redazione della pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità per € 500;

per un totale arrotondato di € 10.500 da sottrarsi al valore del bene.

Si segnala inoltre che la CTU non ha potuto procedere direttamente all'espletamento della pratica per l'ottenimento di un nuovo APE, come da onere 2m dell'incarico, in considerazione dei necessari adempimenti propedeutici per i quali si necessita dell'ausilio di altri Tecnici abilitati per la parte impiantistica e del completamento lavori.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Sono stati avviati i lavori di costruzione e successivamente fatta richiesta per ottenere la Concessione Edilizia per la Costruzione di garage interrato con variante in corso d'opera e richiesta di sanatoria n. 36 del 2000 e

variante n. 61 del 2001.

Per tale Concessioni Edilizie è stato espresso parere favorevole da parte del Comune di Genga (ultimo in data 08/03/2002), condizionato, oltre che alla realizzazione di una balaustra protettiva, anche al pagamento di:

-€ 523,26 per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

-€ 600,00 per sanzione amministrativa,

pertanto, la relativa CE, anche se non presente, si considera rilasciata una volta compiuti tali adempimenti.

I lavori non sono stati mai formalmente conclusi; non sono presenti presso l'archivio comunale la dichiarazione di fine lavori e la richiesta/segnalazione di agibilità.

Si allega documentazione urbanistica (ALLEGATO 5).

Contestualmente è stato effettuato deposito strutturale al n. 548/98.

I lavori strutturali non sono mai stati formalmente chiusi ne collaudati, come da conferma da parte dell'ufficio dell'ex Genio Civile.

Si allegano la comunicazione ricevuta e la richiesta di accesso agli atti presso il medesimo ufficio (ALLEGATO 6).

Non è stato possibile completare nei tempi della proroga concessa il reperimento del materiale strutturale, tuttavia la CTU si impegna a depositarlo non appena a disposizione. Questo non influisce sul valore del bene in quanto la verifica di quanto realizzato si rende necessaria in qualsiasi caso, al fine di redigere le certificazioni finali mancanti (il cui costo viene quantificato e sottratto al valore del bene ai fini della presente) e pur avendo avuto a disposizione gli elaborati progettuali strutturali non sarebbe stato possibile quantificare in aggiunta eventuali interventi di adeguamento delle strutture senza un dettagliato calcolo strutturale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal sopralluogo effettuato il giorno 01/09/2021 sono state rilevate delle difformità rispetto a quanto autorizzato, nonché il mancato completamento delle opere previste.

Nel dettaglio, si evidenziano:

- difformità nelle misure complessive contenute entro le tolleranze di legge del 2%;
- lievi difformità nella distribuzione interna.

Oltre alle difformità realizzative descritte, si rileva l'incompletezza delle opere relativamente in particolar modo alle finiture.

L'altezza interna è attualmente pari a circa 2,88 m, invece di 2,70 m come da progetto approvato; la differenza è in parte dovuta al fatto che non è stato realizzato il previsto massetto con soprastante pavimento, tanto che la quota di calpestio attuale interna è inferiore alla quota di soglia. Sono inoltre lasciati al grezzo, ovvero privi di intonaci e tinteggiature, il soffitto in laterocemento e le pareti divisorie in laterizio.

Considerando uno spessore del pacchetto massetto-pavimento pari a circa 11 cm (fino alla quota di soglia) e

dell'intonaco di circa 2 cm, l'altezza interna al finito sarebbe di circa 2,75 m (entro le tolleranze). Non è stata inoltre realizzata la balaustra in legno da posizionarsi sopra il garage come protezione anticaduta, essendo la copertura praticabile, indicata tra le prescrizioni della CE. L'intervento deve essere oggetto di specifica progettazione; ai fini della presente viene stimato un costo per il completamento delle lavorazioni descritte, stimato in € 5.970,00, da sottrarsi al valore del bene. Per il dettaglio si rimanda all'Allegato 8b_CME Lavori completamento garage.

Pertanto, ai fini della regolarità del bene BENE N. 2 sotto l'aspetto urbanistico-edilizio (per l'aspetto catastale di veda il paragrafo Regolarità Catastale), occorre procedere con:

- Il pagamento degli oneri per il rilascio della concessione edilizia pari ad € 1.123,26;
 - La redazione di una pratica di S.C.I.A. per completamento lavori di finitura e variante in corso d'opera (per la sanatoria delle difformità già realizzate), per un costo presunto di € 2.000 per spese tecniche di rilievo, progettazione e direzione lavori, oltre ad € 150 per diritti di segreteria (totale € 2.150);
 - Realizzazione delle opere di adeguamento come sopra descritte per un costo stimato di € 5.970;
 - Verifica delle opere strutturali realizzate, acquisizione dei necessari certificati relativi alla realizzazione (prove sui materiali, ecc), dichiarazione di fine lavori strutturale e collaudo statico, per un costo presunto totale delle spese tecniche di € 3.000; dal costo è esclusa qualsiasi eventuale opera di adeguamento del progetto che si rendesse necessaria nel caso non fosse soddisfatta la verifica di quanto realizzato, in quanto queste possono essere valutate solo mediante nuovo calcolo strutturale;
 - la redazione di una Di.Ri. (Dichiarazione di Rispondenza) o nuova Di.Co (Dichiarazione di Conformità) dell'impianto elettrico esistente, a seguito di opportune verifiche dell'effettivo funzionamento e delle prestazioni, da parte di Tecnico Abilitato per € 250;
 - la redazione della pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità per € 500;
- per un totale arrotondato di € 14.300 da sottrarsi al valore del bene.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

L'immobile non è stato oggetto di interventi edilizi.

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.

L'immobile non è stato oggetto di interventi edilizi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara, piano T

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della stima consiste in una particella di terreno agricolo incolto (di cui al mappale 203 del foglio 20), sito nel Comune di Genga.

L'immobile si trova in posizione isolata nei pressi dell'agglomerato urbano della frazione Casamontanara di Genga a circa 570 m slm e dista circa 8 km dal centro del Comune e circa 7 km dal Comune di Sassoferrato.

La particella di terreno ha la superficie totale di mq. 5520,00. Non ha accesso diretto dalla via pubblica, ma da altre particelle adiacenti; è caratterizzato da forte pendenza, con esposizione sud-ovest ed è attualmente inutilizzato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I **** Omissis **** acquistano, i primi due in regime di comunione legale dei beni per l'usufrutto loro vita natural durante con diritto di accrescimento tra loro e le altre due, pro indiviso ed in parti uguali, la nuda proprietà dei beni in oggetto per atto di compravendita a rogito Notaio Simonetta Sabatini di Ancona (AN) del 31/07/1996 Rep. n. 25.880 Rac. 5.836, registrato ad Ancona il 19/08/1996 al n. 2962 e trascritto il 27/08/1996 al n. 13463/9094.

CONFINI

Il terreno (Part. 203) confina:

- sui tutti i lati con terreni agricoli di altra proprietà (Part. 197, 91, 97, 88, 201, 284, 200, 199).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5520,00 mq	5520,00 mq	1,00	5520,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				5520,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5520,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
20	203				Pascolo	3	5520 mq	2,28 €	1,43 €	

Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo effettuato il 01/09/2021, si è rilevato che lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto presente in catasto.

Si allega documentazione catastale (ALLEGATO 3).

PRECISAZIONI

Data la consistenza, le caratteristiche ed il posizionamento del bene, la commercialità risulta piuttosto ridotta, rendendolo appetibile per lo più ad eventuali proprietari confinanti.

STATO CONSERVATIVO

Il bene nel complesso si trova in condizioni di manutenzione normali.

PARTI COMUNI

Non presenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è costituito da una particella di terreno incolto e boscaglia.
Si allega CDU (ALLEGATO 4).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da due dei quattro soggetti esegutati:

- **** Omissis ****
- **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 31/07/1996 al 18/03/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini Simonetta	31/07/1996	25880	5836
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	27/08/1996	13463	9094
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI ANCONA	19/08/1996	2962	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 03/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 11/08/2001
Reg. gen. 15719 - Reg. part. 3215
Quota: per ½ ciascuna della nuda proprietà, per ½ ciascuno dell'usufrutto
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Spese: € 80.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: Notaio Sabatini Simonetta
Data: 10/08/2001
N° repertorio: 34788
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a ANCONA il 23/01/2017
Reg. gen. 998 - Reg. part. 147
Quota: 1/2 NUDA PROPRIETA'
Importo: € 136.358,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 68.179,11
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE
Data: 16/01/2017
N° repertorio: 170
N° raccolta: 317



- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ANCONA il 26/10/2018
Reg. gen. 20416 - Reg. part. 3136
Quota: V per ½ ciascuna della nuda proprietà, per ½ ciascuno dell'usufrutto
Importo: € 103.291,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 51.645,69
Spese: € 51.645,69
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Notaio Sabatini Simonetta
Data: 26/07/1999
N° repertorio: 30296

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ANCONA il 26/10/2018
Reg. gen. 20415 - Reg. part. 3135
Quota: per ½ ciascuna della nuda proprietà, per ½ ciascuno dell'usufrutto
Importo: € 123.949,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 61.974,83
Spese: € 61.874,83
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Notaio Sabatini Simonetta
Data: 31/12/1998
N° repertorio: 29115



Trascrizioni

- **VERALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a ANCONA il 17/05/2021
Reg. gen. 10943 - Reg. part. 7360
Quota: per ½ ciascuna della nuda proprietà, per ½ ciascuno dell'usufrutto
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



Si allegano ispezioni ipotecarie (ALLEGATO 11).



NORMATIVA URBANISTICA

La particella NCT foglio 20 mappale 203 ai sensi del P.R.G. comunale ricade nelle zona:
- E2_Zona agricola di particolare interesse paesaggistico.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

L'immobile non è stato oggetto di interventi edilizi.

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.

L'immobile non è stato oggetto di interventi edilizi.

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 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.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T-1
Il bene oggetto della stima consiste in un'abitazione costituita da una porzione di ex edificio rurale, attualmente in corso di completamento, distribuita su piano terra e primo (di cui al mappale 191/parte del foglio 20), sito nel Comune di Genga. Esso è dotato di una porzione di terreno agricolo ad uso corte e ingresso pedonale a servizio esclusivo dell'abitazione (di cui ai mappali 191/parte, 192, 193, 198 del foglio 20). L'immobile si trova in posizione isolata nei pressi dell'agglomerato urbano della frazione Casamontanara di Genga a circa 570 m slm e dista circa 8 km dal centro del Comune e circa 7 km dal Comune di Sassoferrato. L'appartamento si sviluppa su una porzione di immobile cielo-terra, adiacente al resto dell'edificio di altra proprietà sui lati nord ed est e libero sui lati sud e ovest, con affaccio sulla corte esclusiva. Quest'ultima ha una dimensione totale di 657,50 mq è recintata e dotata di accesso pedonale dalla pubblica via; si trova in continuità con la corte a servizio del garage di medesima proprietà e costituenti il bene n. 2 del presente lotto n. 1 (di cui al mappale 86 del foglio 20). L'accesso all'appartamento si ha sia sul lato ovest che sul lato sud, la distribuzione avviene da scala interna privata. La superficie lorda totale è di 103,00 mq. L'altezza interna è di m 2,70 al piano terra, mentre al piano primo varia da un minimo di m 2,11 sul lato sud e m 2,19 sul lato nord, ad un massimo di m 3,28 circa al centro. Al piano terra si trova la zona giorno con soggiorno e cucina, al piano primo sono presenti due camere ed un bagno. L'edificio è stato interessato da lavori di ristrutturazione, adeguamento sismico e cambio di destinazione d'uso del preesistente edificio rurale, che sono stati avviati nel 1998 a seguito degli eventi sismici che hanno interessato la zona e non sono stati mai formalmente conclusi, tanto che l'appartamento risulta ancora in corso di costruzione e sia l'edificio che la corte non trovano rappresentazione al catasto fabbricati. Si rimanda ai successivi paragrafi per il dettaglio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 191, Qualità Ente Urbano - Fg. 20, Part. 192, Qualità Pascolo - Fg. 20, Part. 193, Qualità Prato - Fg. 20, Part. 198, Qualità Pascolo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Valore di stima del bene: € 78.000,00

Premessa

La determinazione del valore di un bene immobiliare deve essere basata su appropriati procedimenti e criteri di stima che comportino risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi.

Presupposti della valutazione

L'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima"

non è, come avviene per il “prezzo” un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa.

Infatti il compito dell'estimatore è quello di individuare il “valore più probabile” ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il “giudizio”. Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

La determinazione finale dei valori da attribuire ai beni, sarà quindi formulata sulla base delle nozioni di mercato acquisite e dall'esperienza maturata nel settore.

Criteri estimativi adottati

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza il metodo sintetico-comparativo, il Market Comparison Approach (MCA).

Il metodo, largamente utilizzato in queste pratiche fa riferimento alla superficie vendibile dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

La scelta del valore unitario più corretto, infatti, assume un'importanza fondamentale; pertanto questo risulta essere il metodo più attendibile, perché strettamente collegato con il mercato reale.

L'MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: “il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo delle compravendite di immobili simili”.

Sostanzialmente l'MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima dei beni immobili delle caratteristiche tecno-economiche.

L'MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero dei dati del campione estimativo e migliori sono le condizioni della stima e la verosimiglianza del risultato.

Vengono poi utilizzati come confronto i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la cui banca dati costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, poiché l'Osservatorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Se i valori trovati con i due procedimenti si scostano di una percentuale < 5% (o comunque attorno al 10%), si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori.

La stima dei beni è riportata in allegato (ALLEGATO 7a).

Al valore vanno sottratti i costi per la regolarizzazione ai fini della vendita, per un totale di € 13.100 (arrotondato).

Il valore complessivo del BENE N. 1 DEL LOTTO 1 risulta quindi di € 64.900,00 (Euro sessantaquattromilanovecento,00).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T

Il bene oggetto della stima consiste in un garage interrato, attualmente in corso di completamento (di cui al mappale 86/parte del foglio 20), sito nel Comune di Genga. Esso è dotato di una porzione di terreno agricolo ad uso corte e ingresso carrabile a servizio esclusivo del garage (di cui al mappale 86/parte del foglio 20). L'immobile si trova in posizione isolata nei pressi dell'agglomerato urbano della frazione Casamontanara di Genga a circa 570 m slm e dista circa 8 km dal centro del Comune e circa 7 km dal Comune di Sassoferrato. Il garage si sviluppa su un unico livello, interrato su tre lati (est, sud ed ovest) ed aperto sul lato nord, con affaccio sulla corte a livello. Quest'ultima ha una dimensione totale di 65,00 mq per la parte a livello del garage, ed altri 1.095 mq. per la parte che costituisce copertura praticabile del garage stesso e zona circostante; una parte è recintata e dotata di accesso carrabile dalla pubblica via; si trova in continuità con la corte a servizio dell'abitazione di medesima proprietà e costituenti il bene n. 1 del presente lotto n. 1 (di cui ai mappali 191, 192, 193, 198 del foglio 20). Il garage è dotato di due accessi sul lato nord, uno per ciascun ambiente principale nel quale è diviso internamente. La superficie lorda totale è di 58,00 mq. L'altezza interna, attualmente è di circa m 2,88, ma dovrà essere ridotta a circa m 2,75 al momento del completamento delle finiture interne. I lavori costruzione del garage non sono stati mai conclusi, tanto che esso risulta ancora in corso di costruzione e sia l'edificio che la corte non trovano rappresentazione al catasto fabbricati. Si rimanda ai successivi paragrafi per il dettaglio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 86, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Valore di stima del bene: € 27.000,00

Premessa

La determinazione del valore di un bene immobiliare deve essere basata su appropriati procedimenti e criteri di stima che comportino risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi.

Presupposti della valutazione

L'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo" un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa.

Infatti il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio". Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

La determinazione finale dei valori da attribuire ai beni, sarà quindi formulata sulla base delle nozioni di mercato acquisite e dall'esperienza maturata nel settore.

Criteri estimativi adottati

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza il metodo sintetico-comparativo, il Market Comparison Approach (MCA).

Il metodo, largamente utilizzato in queste pratiche fa riferimento alla superficie vendibile dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

La scelta del valore unitario più corretto, infatti, assume un'importanza fondamentale; pertanto questo risulta essere il metodo più attendibile, perché strettamente collegato con il mercato reale.

L'MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il

confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo delle compravendite di immobili simili".

Sostanzialmente l'MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima dei beni immobili delle caratteristiche tecno-economiche.

L'MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero dei dati del campione estimativo e migliori sono le condizioni della stima e la verosimiglianza del risultato.

Vengono poi utilizzati come confronto i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la cui banca dati costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, poiché l'Osservatorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Se i valori trovati con i due procedimenti si scostano di una percentuale < 5% (o comunque attorno al 10%), si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori.

La stima dei beni è riportata in allegato (ALLEGATO 7a).

Al valore vanno sottratti i costi per la regolarizzazione ai fini della vendita, per un totale di € 14.300 (arrotondato).

Il valore complessivo del BENE N. 2 DEL LOTTO 1 risulta quindi di € 12.700,00 (Euro dodicimilasettecento,00).

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T

Il bene oggetto della stima consiste in una particella di terreno agricolo ad uso posto auto (di cui al mappale 194 del foglio 20), sito nel Comune di Genga. L'immobile si trova in posizione isolata nei pressi dell'agglomerato urbano della frazione Casamontanara di Genga a circa 570 m slm e dista circa 8 km dal centro del Comune e circa 7 km dal Comune di Sassoferrato. La particella di terreno ha la superficie totale di mq. 56,00 e si trova a bordo strada, nei pressi dei beni n. 1 e n. 2 del presente lotto; viene utilizzata come spazio di manovra o posto auto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 194, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Valore di stima del bene: € 2.000,00

Premessa

La determinazione del valore di un bene immobiliare deve essere basata su appropriati procedimenti e criteri di stima che comportino risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi.

Presupposti della valutazione

L'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo" un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorché diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa.

Infatti il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio". Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale)

caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

La determinazione finale dei valori da attribuire ai beni, sarà quindi formulata sulla base delle nozioni di mercato acquisite e dall'esperienza maturata nel settore.

Criteri estimativi adottati

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza il metodo sintetico-comparativo, il Market Comparison Approach (MCA).

Il metodo, largamente utilizzato in queste pratiche fa riferimento alla superficie vendibile dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

La scelta del valore unitario più corretto, infatti, assume un'importanza fondamentale; pertanto questo risulta essere il metodo più attendibile, perché strettamente collegato con il mercato reale.

L'MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo delle compravendite di immobili simili".

Sostanzialmente l'MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima dei beni immobili delle caratteristiche tecno-economiche.

L'MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero dei dati del campione estimativo e migliori sono le condizioni della stima e la verosimiglianza del risultato.

Vengono poi utilizzati come confronto i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la cui banca dati costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, poiché l'Osservatorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Se i valori trovati con i due procedimenti si scostano di una percentuale < 5% (o comunque attorno al 10%), si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori.

La stima dei beni è riportata in allegato (ALLEGATO 7a).

Il valore complessivo del BENE N. 3 DEL LOTTO 1 risulta di € 2.000,00 (Euro duemila,00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T-1	124,39 mq	0,00 €/mq	€ 78.000,00	100,00%	€ 78.000,00
Bene N° 2 - Garage Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T	43,20 mq	0,00 €/mq	€ 27.000,00	100,00%	€ 27.000,00

Bene N° 3 - Terreno Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T	2,80 mq	0,00 €/mq	€ 2.000,00	100,00%	€ 2.000,00
				Valore di stima:	€ 107.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 107.000,00

Valore finale di stima: € 79.600,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Premessa

La determinazione del valore di un bene immobiliare deve essere basata su appropriati procedimenti e criteri di stima che comportino risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi.

Presupposti della valutazione

L'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo" un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa.

Infatti il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio". Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

La determinazione finale dei valori da attribuire ai beni, sarà quindi formulata sulla base delle nozioni di mercato acquisite e dall'esperienza maturata nel settore.

Criteri estimativi adottati

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza il metodo sintetico-comparativo, il Market Comparison Approach (MCA).

Il metodo, largamente utilizzato in queste pratiche fa riferimento alla superficie vendibile dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

La scelta del valore unitario più corretto, infatti, assume un'importanza fondamentale; pertanto questo risulta essere il metodo più attendibile, perché strettamente collegato con il mercato reale.

L'MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo delle compravendite di immobili simili".

Sostanzialmente l'MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima dei beni immobili delle caratteristiche tecno-economiche.

L'MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero dei dati del campione estimativo e migliori sono le condizioni della stima e la verosimiglianza del risultato.

Vengono poi utilizzati come confronto i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la cui banca dati costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, poiché l'Osservatorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Se i valori trovati con i due procedimenti si scostano di una percentuale < 5% (o comunque attorno al 10%), si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori.

La stima dei beni è riportata in allegato (ALLEGATO 7a).

Al valore vanno sottratti i costi per la regolarizzazione ai fini della vendita, per un totale di € 27.400 (arrotondato).

Il valore complessivo del LOTTO 1 risulta quindi di € 79.600 (Euro settantanovemilaseicento,00).

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara, piano T

Il bene oggetto della stima consiste in una particella di terreno agricolo incolto (di cui al mappale 203 del foglio 20), sito nel Comune di Genga. L'immobile si trova in posizione isolata nei pressi dell'agglomerato urbano della frazione Casamontanara di Genga a circa 570 m slm e dista circa 8 km dal centro del Comune e circa 7 km dal Comune di Sassoferrato. La particella di terreno ha la superficie totale di mq. 5520,00. Non ha accesso diretto dalla via pubblica, ma da altre particelle adiacenti; è caratterizzato da forte pendenza, con esposizione sud-ovest ed è attualmente inutilizzato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 203, Qualità Pascolo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.900,00

Premessa

La determinazione del valore di un bene immobiliare deve essere basata su appropriati procedimenti e criteri di stima che comportino risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi.

Presupposti della valutazione

L'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo" un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa.

Infatti il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio". Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

La determinazione finale dei valori da attribuire ai beni, sarà quindi formulata sulla base delle nozioni di mercato acquisite e dall'esperienza maturata nel settore.

Criteri estimativi adottati

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza i valori VAM (Valori Agricoli Medi) per la

Provincia di Ancona e per la Regione agraria di riferimento, forniti dall'Agenzia del Territorio.

La stima dei beni è riportata in allegato (ALLEGATO 7b).

Il valore complessivo del LOTTO 2 risulta di € 1.900,00 (Euro millenovecento,00).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Genga (AN) - Località Casamontanara, piano T	5520,00 mq	0,00 €/mq	€ 1.900,00	100,00%	€ 1.900,00
				Valore di stima:	€ 1.900,00

Valore di stima: € 1.900,00

Valore finale di stima: € 1.900,00

Premessa

La determinazione del valore di un bene immobiliare deve essere basata su appropriati procedimenti e criteri di stima che comportino risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi.

Presupposti della valutazione

L'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo" un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa.

Infatti il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio". Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

La determinazione finale dei valori da attribuire ai beni, sarà quindi formulata sulla base delle nozioni di mercato acquisite e dall'esperienza maturata nel settore.

Criteri estimativi adottati

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza i valori VAM (Valori Agricoli Medi) per la Provincia di Ancona e per la Regione agraria di riferimento, forniti dall'Agenzia del Territorio.

La stima dei beni è riportata in allegato (ALLEGATO 7b).



Il valore complessivo del LOTTO 2 risulta di € 1.900,00 (Euro millenovecento,00).



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

Jesi, li 12/11/2021



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pigliapoco Pamela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione inizio lavori peritali (Aggiornamento al 12/11/2021)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 12/11/2021)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione catastale (Aggiornamento al 12/11/2021)
- ✓ N° 4 Certificato destinazione urbanistica - CDU e stralcio PRG (Aggiornamento al 12/11/2021)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione urbanistica (Aggiornamento al 12/11/2021)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Corrispondenza con ex Genio Civile (Aggiornamento al 12/11/2021)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Stima dei beni (Aggiornamento al 12/11/2021)
- ✓ N° 8 Altri allegati - CME (Aggiornamento al 12/11/2021)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 12/11/2021)
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - Atto di provenienza dei beni (Aggiornamento al 12/11/2021)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 12/11/2021)
- ✓ N° 12 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 12/11/2021)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Ricevute di avvenute consegne (Aggiornamento al 12/11/2021)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T-1
Il bene oggetto della stima consiste in un'abitazione costituita da una porzione di ex edificio rurale, attualmente in corso di completamento, distribuita su piano terra e primo (di cui al mappale 191/parte del foglio 20), sito nel Comune di Genga. Esso è dotato di una porzione di terreno agricolo ad uso corte e ingresso pedonale a servizio esclusivo dell'abitazione (di cui ai mappali 191/parte, 192, 193, 198 del foglio 20). L'immobile si trova in posizione isolata nei pressi dell'agglomerato urbano della frazione Casamontanara di Genga a circa 570 m slm e dista circa 8 km dal centro del Comune e circa 7 km dal Comune di Sassoferrato. L'appartamento si sviluppa su una porzione di immobile cielo-terra, adiacente al resto dell'edificio di altra proprietà sui lati nord ed est e libero sui lati sud e ovest, con affaccio sulla corte esclusiva. Quest'ultima ha una dimensione totale di 657,50 mq è recintata e dotata di accesso pedonale dalla pubblica via; si trova in continuità con la corte a servizio del garage di medesima proprietà e costituenti il bene n. 2 del presente lotto n. 1 (di cui al mappale 86 del foglio 20). L'accesso all'appartamento si ha sia sul lato ovest che sul lato sud, la distribuzione avviene da scala interna privata. La superficie lorda totale è di 103,00 mq. L'altezza interna è di m 2,70 al piano terra, mentre al piano primo varia da un minimo di m 2,11 sul lato sud e m 2,19 sul lato nord, ad un massimo di m 3,28 circa al centro. Al piano terra si trova la zona giorno con soggiorno e cucina, al piano primo sono presenti due camere ed un bagno. L'edificio è stato interessato da lavori di ristrutturazione, adeguamento sismico e cambio di destinazione d'uso del preesistente edificio rurale, che sono stati avviati nel 1998 a seguito degli eventi sismici che hanno interessato la zona e non sono stati mai formalmente conclusi, tanto che l'appartamento risulta ancora in corso di costruzione e sia l'edificio che la corte non trovano rappresentazione al catasto fabbricati. Si rimanda ai successivi paragrafi per il dettaglio.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 191, Qualità Ente Urbano - Fg. 20, Part. 192, Qualità Pascolo - Fg. 20, Part. 193, Qualità Prato - Fg. 20, Part. 198, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Destinazione urbanistica: Le particelle NCT foglio 20 mappali 191, 192, 193/parte (per 269 mq), 198 ai sensi del P.R.G. comunale ricadono nelle zona: - E2_Zona agricola di particolare interesse paesaggistico. La particella NCT foglio 20 mappale 193/parte (per 41 mq) ai sensi del P.R.G. comunale ricade nelle zona: - MO1_Zone destinate alla mobilità. Le principali prescrizioni previste dalle NTA del P.R.G. del Comune di Genga sono riportate nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica del 08/10/2021 (ALLEGATO 4).
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T
Il bene oggetto della stima consiste in un garage interrato, attualmente in corso di completamento (di cui al mappale 86/parte del foglio 20), sito nel Comune di Genga. Esso è dotato di una porzione di terreno agricolo ad uso corte e ingresso carrabile a servizio esclusivo del garage (di cui al mappale 86/parte del foglio 20). L'immobile si trova in posizione isolata nei pressi dell'agglomerato urbano della frazione Casamontanara di Genga a circa 570 m slm e dista circa 8 km dal centro del Comune e circa 7 km dal Comune di Sassoferrato. Il garage si sviluppa su un unico livello, interrato su tre lati (est, sud ed ovest) ed aperto sul lato nord, con affaccio sulla corte a livello. Quest'ultima ha una dimensione totale di 65,00 mq per la parte a livello del garage, ed altri 1.095 mq. per la parte che costituisce copertura praticabile del garage stesso e zona circostante; una parte è recintata e dotata di accesso carrabile dalla pubblica via; si trova in continuità con la corte a servizio dell'abitazione di medesima proprietà e costituenti il bene n. 1 del presente lotto n. 1 (di cui ai mappali 191, 192, 193, 198 del foglio 20). Il garage è dotato di due accessi sul lato nord, uno per ciascun ambiente principale nel quale è diviso internamente. La superficie lorda totale è di 58,00 mq. L'altezza interna, attualmente è di circa m

2,88, ma dovrà essere ridotta a circa m 2,75 al momento del completamento delle finiture interne. I lavori costruzione del garage non sono stati mai conclusi, tanto che esso risulta ancora in corso di costruzione e sia l'edificio che la corte non trovano rappresentazione al catasto fabbricati. Si rimanda ai successivi paragrafi per il dettaglio. Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 86, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1) Destinazione urbanistica: La particella NCT foglio 20 mappale 86 ai sensi del P.R.G. comunale ricade nelle zona: - E2_Zona agricola di particolare interesse paesaggistico. Le principali prescrizioni previste dalle NTA del P.R.G. del Comune di Genga sono riportate nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica del 08/10/2021 (ALLEGATO 4).

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T
Il bene oggetto della stima consiste in una particella di terreno agricolo ad uso posto auto (di cui al mappale 194 del foglio 20), sito nel Comune di Genga. L'immobile si trova in posizione isolata nei pressi dell'agglomerato urbano della frazione Casamontanara di Genga a circa 570 m slm e dista circa 8 km dal centro del Comune e circa 7 km dal Comune di Sassoferrato. La particella di terreno ha la superficie totale di mq. 56,00 e si trova a bordo strada, nei pressi dei beni n. 1 e n. 2 del presente lotto; viene utilizzata come spazio di manovra o posto auto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 194, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1) Destinazione urbanistica: La particella NCT foglio 20 mappale 194 ai sensi del P.R.G. comunale ricade nelle zona: - E2_Zona agricola di particolare interesse paesaggistico.

Prezzo base d'asta: € 79.600,00

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara, piano T
Il bene oggetto della stima consiste in una particella di terreno agricolo incolto (di cui al mappale 203 del foglio 20), sito nel Comune di Genga. L'immobile si trova in posizione isolata nei pressi dell'agglomerato urbano della frazione Casamontanara di Genga a circa 570 m slm e dista circa 8 km dal centro del Comune e circa 7 km dal Comune di Sassoferrato. La particella di terreno ha la superficie totale di mq. 5520,00. Non ha accesso diretto dalla via pubblica, ma da altre particelle adiacenti; è caratterizzato da forte pendenza, con esposizione sud-ovest ed è attualmente inutilizzato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 203, Qualità Pascolo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1) Destinazione urbanistica: La particella NCT foglio 20 mappale 203 ai sensi del P.R.G. comunale ricade nelle zona: - E2_Zona agricola di particolare interesse paesaggistico.

Prezzo base d'asta: € 1.900,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 122/2021 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T-1		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 191, Qualità Ente Urbano - Fg. 20, Part. 192, Qualità Pascolo - Fg. 20, Part. 193, Qualità Prato - Fg. 20, Part. 198, Qualità Pascolo	Superficie	124,39 mq
Stato conservativo:	Il bene nel complesso si trova in condizioni di manutenzione normali.		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto della stima consiste in un'abitazione costituita da una porzione di ex edificio rurale, attualmente in corso di completamento, distribuita su piano terra e primo (di cui al mappale 191/parte del foglio 20), sito nel Comune di Genga. Esso è dotato di una porzione di terreno agricolo ad uso corte e ingresso pedonale a servizio esclusivo dell'abitazione (di cui ai mappali 191/parte, 192, 193, 198 del foglio 20). L'immobile si trova in posizione isolata nei pressi dell'agglomerato urbano della frazione Casamontanara di Genga a circa 570 m slm e dista circa 8 km dal centro del Comune e circa 7 km dal Comune di Sassoferrato. L'appartamento si sviluppa su una porzione di immobile cielo-terra, adiacente al resto dell'edificio di altra proprietà sui lati nord ed est e libero sui lati sud e ovest, con affaccio sulla corte esclusiva. Quest'ultima ha una dimensione totale di 657,50 mq è recintata e dotata di accesso pedonale dalla pubblica via; si trova in continuità con la corte a servizio del garage di medesima proprietà e costituenti il bene n. 2 del presente lotto n. 1 (di cui al mappale 86 del foglio 20). L'accesso all'appartamento si ha sia sul lato ovest che sul lato sud, la distribuzione avviene da scala interna privata. La superficie lorda totale è di 103,00 mq. L'altezza interna è di m 2,70 al piano terra, mentre al piano primo varia da un minimo di m 2,11 sul lato sud e m 2,19 sul lato nord, ad un massimo di m 3,28 circa al centro. Al piano terra si trova la zona giorno con soggiorno e cucina, al piano primo sono presenti due camere ed un bagno. L'edificio è stato interessato da lavori di ristrutturazione, adeguamento sismico e cambio di destinazione d'uso del preesistente edificio rurale, che sono stati avviati nel 1998 a seguito degli eventi sismici che hanno interessato la zona e non sono stati mai formalmente conclusi, tanto che l'appartamento risulta ancora in corso di costruzione e sia l'edificio che la corte non trovano rappresentazione al catasto fabbricati. Si rimanda ai successivi paragrafi per il dettaglio.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da due dei quattro soggetti eseguiti: - **** Omissis **** - **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 86, Qualità	Superficie	43,20 mq

	Seminativo		
Stato conservativo:	Il bene nel complesso si trova in condizioni di manutenzione normali.		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto della stima consiste in un garage interrato, attualmente in corso di completamento (di cui al mappale 86/parte del foglio 20), sito nel Comune di Genga. Esso è dotato di una porzione di terreno agricolo ad uso corte e ingresso carrabile a servizio esclusivo del garage (di cui al mappale 86/parte del foglio 20). L'immobile si trova in posizione isolata nei pressi dell'agglomerato urbano della frazione Casamontanara di Genga a circa 570 m slm e dista circa 8 km dal centro del Comune e circa 7 km dal Comune di Sassoferrato. Il garage si sviluppa su un unico livello, interrato su tre lati (est, sud ed ovest) ed aperto sul lato nord, con affaccio sulla corte a livello. Quest'ultima ha una dimensione totale di 65,00 mq per la parte a livello del garage, ed altri 1.095 mq. per la parte che costituisce copertura praticabile del garage stesso e zona circostante; una parte è recintata e dotata di accesso carrabile dalla pubblica via; si trova in continuità con la corte a servizio dell'abitazione di medesima proprietà e costituenti il bene n. 1 del presente lotto n. 1 (di cui ai mappali 191, 192, 193, 198 del foglio 20). Il garage è dotato di due accessi sul lato nord, uno per ciascun ambiente principale nel quale è diviso internamente. La superficie lorda totale è di 58,00 mq. L'altezza interna, attualmente è di circa m 2,88, ma dovrà essere ridotta a circa m 2,75 al momento del completamento delle finiture interne. I lavori costruzione del garage non sono stati mai conclusi, tanto che esso risulta ancora in corso di costruzione e sia l'edificio che la corte non trovano rappresentazione al catasto fabbricati. Si rimanda ai successivi paragrafi per il dettaglio.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da due dei quattro soggetti esecutati: - **** Omissis **** - **** Omissis ****.		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Genga (AN) - Località Casamontanara n. 28, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 194, Qualità Seminativo arborato	Superficie	2,80 mq
Stato conservativo:	Il bene nel complesso si trova in condizioni di manutenzione normali.		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto della stima consiste in una particella di terreno agricolo ad uso posto auto (di cui al mappale 194 del foglio 20), sito nel Comune di Genga. L'immobile si trova in posizione isolata nei pressi dell'agglomerato urbano della frazione Casamontanara di Genga a circa 570 m slm e dista circa 8 km dal centro del Comune e circa 7 km dal Comune di Sassoferrato. La particella di terreno ha la superficie totale di mq. 56,00 e si trova a bordo strada, nei pressi dei beni n. 1 e n. 2 del presente lotto; viene utilizzata come spazio di manovra o posto auto.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da due dei quattro soggetti esecutati: - **** Omissis **** - **** Omissis ****.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.900,00

Bene N° 4 - Terreno	
Ubicazione:	Genga (AN) - Località Casamontanara, piano T

Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 203, Qualità Pascolo	Superficie	5520,00 mq
Stato conservativo:	Il bene nel complesso si trova in condizioni di manutenzione normali.		
Descrizione:	Il bene oggetto della stima consiste in una particella di terreno agricolo incolto (di cui al mappale 203 del foglio 20), sito nel Comune di Genga. L'immobile si trova in posizione isolata nei pressi dell'agglomerato urbano della frazione Casamontanara di Genga a circa 570 m slm e dista circa 8 km dal centro del Comune e circa 7 km dal Comune di Sassoferrato. La particella di terreno ha la superficie totale di mq. 5520,00. Non ha accesso diretto dalla via pubblica, ma da altre particelle adiacenti; è caratterizzato da forte pendenza, con esposizione sud-ovest ed è attualmente inutilizzato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da due dei quattro soggetti esecutati: - **** Omissis **** - **** Omissis ****.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T-1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 11/08/2001
Reg. gen. 15719 - Reg. part. 3215
Quota: per ½ ciascuna della nuda proprietà, per ½ ciascuno dell'usufrutto
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Spese: € 80.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: Notaio Sabatini Simonetta
Data: 10/08/2001
N° repertorio: 34788
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a ANCONA il 23/01/2017
Reg. gen. 998 - Reg. part. 147
Quota: 1/2 NUDA PROPRIETA'
Importo: € 136.358,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 68.179,11
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE
Data: 16/01/2017
N° repertorio: 170
N° raccolta: 317
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 26/10/2018
Reg. gen. 20415 - Reg. part. 3135
Quota: per ½ ciascuna della nuda proprietà, per ½ ciascuno dell'usufrutto
Importo: € 123.949,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 61.974,83
Spese: € 61.874,83
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Notaio Sabatini Simonetta

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Data: 31/12/1998
N° repertorio: 29115

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ANCONA il 26/10/2018

Reg. gen. 20416 - Reg. part. 3136

Quota: per ½ ciascuna della nuda proprietà, per ½ ciascuno dell'usufrutto

Importo: € 103.291,38

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 51.645,69

Spese: € 51.645,69

Percentuale interessi: 5,00 %

Rogante: Notaio Sabatini Simonetta

Data: 26/07/1999

N° repertorio: 30296

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **VERALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a ANCONA il 17/05/2021

Reg. gen. 10943 - Reg. part. 7360

Quota: per ½ ciascuna della nuda proprietà, per ½ ciascuno dell'usufrutto

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

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

Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ANCONA il 11/08/2001

Reg. gen. 15719 - Reg. part. 3215

Quota: per ½ ciascuna della nuda proprietà, per ½ ciascuno dell'usufrutto

Importo: € 160.000,00

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

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

Capitale: € 80.000,00

Spese: € 80.000,00

Percentuale interessi: 6,00 %

Rogante: Notaio Sabatini Simonetta

Data: 10/08/2001

N° repertorio: 34788

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a ANCONA il 23/01/2017
Reg. gen. 998 - Reg. part. 147
Quota: 1/2 NUDA PROPRIETA'
Importo: € 136.358,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 68.179,11
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE
Data: 16/01/2017
N° repertorio: 170
N° raccolta: 317
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 26/10/2018
Reg. gen. 20415 - Reg. part. 3135
Quota: per ½ ciascuna della nuda proprietà, per ½ ciascuno dell'usufrutto
Importo: € 123.949,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 61.974,83
Spese: € 61.874,83
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Notaio Sabatini Simonetta
Data: 31/12/1998
N° repertorio: 29115
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 26/10/2018
Reg. gen. 20416 - Reg. part. 3136
Quota: per ½ ciascuna della nuda proprietà, per ½ ciascuno dell'usufrutto
Importo: € 103.291,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 51.645,69
Spese: € 51.645,69
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Notaio Sabatini Simonetta
Data: 26/07/1999
N° repertorio: 30296

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **VERALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a ANCONA il 17/05/2021
Reg. gen. 10943 - Reg. part. 7360
Quota: per ½ ciascuna della nuda proprietà, per ½ ciascuno dell'usufrutto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 11/08/2001
Reg. gen. 15719 - Reg. part. 3215
Quota: V per ½ ciascuna della nuda proprietà, per ½ ciascuno dell'usufrutto
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Spese: € 80.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: Notaio Sabatini Simonetta
Data: 10/08/2001
N° repertorio: 34788
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a ANCONA il 23/01/2017
Reg. gen. 998 - Reg. part. 147
Quota: 1/2 NUDA PROPRIETA'
Importo: € 136.358,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 68.179,11
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE
Data: 16/01/2017
N° repertorio: 170
N° raccolta: 317
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 26/10/2018
Reg. gen. 20415 - Reg. part. 3135
Quota: per ½ ciascuna della nuda proprietà, per ½ ciascuno dell'usufrutto
Importo: € 123.949,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 61.974,83
Spese: € 61.874,83
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Notaio Sabatini Simonetta
Data: 31/12/1998
N° repertorio: 29115

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ANCONA il 26/10/2018

Reg. gen. 20416 - Reg. part. 3136

Quota: per ½ ciascuna della nuda proprietà, per ½ ciascuno dell'usufrutto

Importo: € 103.291,38

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

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

Capitale: € 51.645,69

Spese: € 51.645,69

Percentuale interessi: 5,00 %

Rogante: Notaio Sabatini Simonetta

Data: 26/07/1999

N° repertorio: 30296

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **VERALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a ANCONA il 17/05/2021

Reg. gen. 10943 - Reg. part. 7360

Quota: per ½ ciascuna della nuda proprietà, per ½ ciascuno dell'usufrutto

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

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ANCONA il 11/08/2001

Reg. gen. 15719 - Reg. part. 3215

Quota: per ½ ciascuna della nuda proprietà, per ½ ciascuno dell'usufrutto

Importo: € 160.000,00

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

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

Capitale: € 80.000,00

Spese: € 80.000,00

Percentuale interessi: 6,00 %

Rogante: Notaio Sabatini Simonetta

Data: 10/08/2001

N° repertorio: 34788

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a ANCONA il 23/01/2017

Reg. gen. 998 - Reg. part. 147

Quota: 1/2 NUDA PROPRIETA'

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Importo: € 136.358,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 68.179,11
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE
Data: 16/01/2017
N° repertorio: 170
N° raccolta: 317



- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ANCONA il 26/10/2018
Reg. gen. 20415 - Reg. part. 3135
Quota: per ½ ciascuna della nuda proprietà, per ½ ciascuno dell'usufrutto
Importo: € 123.949,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 61.974,83
Spese: € 61.874,83
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Notaio Sabatini Simonetta
Data: 31/12/1998
N° repertorio: 29115

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ANCONA il 26/10/2018
Reg. gen. 20416 - Reg. part. 3136
Quota: per ½ ciascuna della nuda proprietà, per ½ ciascuno dell'usufrutto
Importo: € 103.291,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 51.645,69
Spese: € 51.645,69
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Notaio Sabatini Simonetta
Data: 26/07/1999
N° repertorio: 30296

Trascrizioni

- **VERALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a ANCONA il 17/05/2021
Reg. gen. 10943 - Reg. part. 7360
Quota: per ½ ciascuna della nuda proprietà, per ½ ciascuno dell'usufrutto
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

