

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Filippini Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara 7, piano T - S1 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara , piano T .....	4
Lotto 1 .....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Lotto 2 .....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini .....	13
Consistenza .....	13
Cronistoria Dati Catastali .....	13
Dati Catastali.....	13
Stato conservativo.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
<b>Lotto 1</b> .....	19
<b>Lotto 2</b> .....	20

Riepilogo bando d'asta.....	23
<b>Lotto 1</b> .....	23
<b>Lotto 2</b> .....	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 62/2024 del R.G.E.....	25
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 59.000,00</b> .....	25
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: - € 535,00</b> .....	25



All'udienza del 06/05/2024, il sottoscritto Ing. Filippini Giorgio, con studio in Via Damiano Chiesa, 15 - 60123 - Ancona (AN), email giorgio@filippini.net, PEC giorgio.filippini@ingpec.eu, Tel. 335 83 58 653, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara 7, piano T - S1 (Coord. Geografiche: 43°26'45.8"N 12°54'35.4"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara , piano T (Coord. Geografiche: 43°26'45.8"N 12°54'35.4"E)

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA 7, PIANO T - S1**

L'immobile è inserito all'interno di un insediamento abitativo formato da edifici di caratteristiche simili e analoga consistenza (1 o 2 piani rispetto al livello stradale). Trattasi di una piccola frazione del comune di Genga situata a Nord Ovest dell'abitato principale, a circa 7 km., raggiungibile mediante la SP22.

L'accesso all'abitazione avviene tramite una strada piuttosto stretta realizzata tra gli edifici del piccolo centro. Relativamente a servizi nelle immediate vicinanze bisogna fare riferimento a quelli presenti negli altri insediamenti limitrofi o nei comuni circostanti, a causa della posizione piuttosto delocalizzata dell'insediamento. Per quanto riguarda i parcheggi, viste le dimensioni delle vie di accesso e circostanti sicuramente la sosta di una autovettura nelle vicinanze risulterebbe piuttosto problematica.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA , PIANO T**

L'immobile è inserito all'interno di un insediamento abitativo costituente una piccola frazione del comune di Genga situata a Nord Ovest dell'abitato principale, a circa 7 km., raggiungibile mediante la SP22.

L'accesso al terreno avviene tramite una strada piuttosto stretta realizzata tra gli edifici del piccolo centro.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara 7, piano T - S1

## 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 \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

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

## CONFINI

L'immobile confina a Nord con un altro edificio (mappale 22). Sugli altri lati confina con la viabilità pubblica.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,90 mq	81,50 mq	1	81,50 mq	0,00 m	TERRA
Cantina - Locali di sgombero	53,90 mq	80,00 mq	0,5	40,00 mq	0,00 m	SEMINTERRATO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>121,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>121,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini della determinazione della superficie convenzionale si è deciso di considerare quella del piano seminterrato in base alla sua destinazione urbanistica autorizzata (cantina e locali di disimpegno), anche se le finiture ed il suo utilizzo attuale sembrano indicare tutt'altra destinazione (tavernetta con angolo cottura e bagno).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/06/2002 al 12/07/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 618 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 184,63 Piano S1-T
Dal 12/07/2002 al 27/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 618 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 184,63
Dal 27/06/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 618 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 184,63 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 22/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 618 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 184,63 Piano S1-T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	618			A4	2	5,5 vani	98,00 mq	184,63 €	S1 - T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La corrispondenza catastale non sussiste in quanto non è mai stato fatto l'aggiornamento catastale a seguito dei lavori di ristrutturazione dell'immobile, che hanno comportato modifiche alle partizioni interne, alle aperture esterne e alle dimensioni delle strutture portanti.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, anche in considerazione dei lavori di sistemazione effettuati intorno al 2006.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Strutturalmente l'immobile è realizzato con struttura in muratura portante ed orizzontamenti in latero-cemento.

Per ovvie ragioni non è stato possibile accertare la natura delle strutture murarie principali, tuttavia una dichiarazione del progettista del Permesso di Costruire del 2004 parla di muratura in pietra sbazzata per tutte le membrature, con dimensioni variabili tra i 30 ed i 50 cm.

Un esame comparativo tra le tavole dello stato originario e dello stato futuro consente di vedere come le pareti portanti interne siano state modificate sia come spessore che come distribuzione delle aperture e tutto lascia supporre che le nuove strutture interne siano in laterizio pieno a due teste.

Risultano modificate anche le aperture esterne, con spostamento di finestre e nuove aperture.

L'orientamento del fabbricato e la sua tipologia realizzativa consentono un'esposizione praticamente verso tutti i punti cardinali, ad eccezione del lato Nord che è realizzato in aderenza ad un altro fabbricato.

L'altezza interna utile media è di m. 3,35 al piano terra e di m. 2,65 al piano seminterrato.

Come già accennato la struttura portante è in muratura in pietra con il solaio di piano terra in latero-cemento. La copertura è in legno, con travi portanti principali e tavolato di ripartizione, costituita da un tetto a falde spioventi contrapposte con tegole.

L'edificio è in parte intonacato con colori chiari ed in parte con la struttura in pietra a faccia vista.

Le tramezzature interne sono in laterizio intonacato su entrambi i lati con finitura ad intonaco civile e rivestimenti di vario tipo e colore a seconda della destinazione d'uso dei vari locali.

Le pavimentazioni al piano terra sono realizzate in ceramica con piastrelle 30x30 in diagonale nella zona giorno e in legno nelle camere. Il bagno ha la pavimentazione in ceramica in diagonale ed il rivestimento sempre in ceramica 20x20 (h=2,20 m.)

Il rivestimento della cucina è con piastrelle in ceramica con effetto mosaico, poste in diagonale per un'altezza di m. 1,65.

Il bagno è dotato di wc, bidet, lavandino e doccia.

Tutta la pavimentazione del piano seminterrato, adibito a tavernetta, è costituita da piastrelle in ceramica 35x35 poste in diagonale. Sempre al piano seminterrato sono presenti un angolo cottura ed un bagno con lavabo, bidet, water e vasca (rivestimento in ceramica posto in diagonale).

Gli infissi esterni sia del piano terra che del piano seminterrato sono in alluminio con vetro-camera, le porte dei vari locali sono in legno impiallacciato. Le chiusure esterne sono con persiane.

Gli impianti presenti sono: impianto idrico ed elettrico, tutti sotto traccia. L'impianto termico non è funzionante.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dal debitore con la sua famiglia.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/2002 al 12/07/2002	**** Omissis ****	<b>COSTITUZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			27/06/2002	174647	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/07/2002 al 22/05/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DOTT. ENRICO FALSINI Sede FABRIANO (AN)	12/07/2002	96314	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ANCONA	12/08/2002	9471.1/2002	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di 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 27/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



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

Iscritto a ANCONA il 26/07/2004

Reg. gen. 16380 - Reg. part. 2256

Quota: 1/1

Importo: € 90.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 60.000,00

Spese: € 30.000,00

Percentuale interessi: 4,197 %

Rogante: Notaio FALSINI ENRICO

Data: 12/10/2024

N° repertorio: 102431

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO NOTAIO FALSINI

Iscritto a ANCONA il 13/10/2004

Reg. gen. 23216 - Reg. part. 5316

Quota: 1/1

Importo: € 90.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 60.000,00

Rogante: Notaio FALSINI ENRICO

Data: 12/10/2004

N° repertorio: 102431

N° raccolta: 27775

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO ANCONA TRIBUTI S.P.A.

Iscritto a ANCONA il 05/03/2007

Reg. gen. 6308 - Reg. part. 1397

Quota: 1/1

Importo: € 26.797,58

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 13.398,79

Rogante: ANCONA TRIBUTI S.P.A.

Data: 02/03/2007

N° repertorio: 289806

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO EQUITALIA MARCHE S.P.A.

Iscritto a ANCONA il 22/08/2008

Reg. gen. 20877 - Reg. part. 4682

Quota: 1/1

Importo: € 62.114,34

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 31.057,17

Rogante: EQUITALIA MARCHE S.P.A.

Data: 22/08/2008

N° repertorio: 4013

N° raccolta: 2008

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE RUOLO** derivante da ATTO EQUITALE SERVIZI RISCOSSIONE  
Iscritto a ANCONA il 14/09/2016  
Reg. gen. 16619 - Reg. part. 2772  
Quota: 1/1  
Importo: € 175.845,16  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 87.922,58  
Rogante: EQUITALE SERVIZI RISCOSSIONE S.P.A.  
Data: 07/09/2016  
N° repertorio: 1072  
N° raccolta: 316

### Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ANCONA il 05/04/2024  
Reg. gen. 7058 - Reg. part. 5089  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile in esame ricade in base alla classificazione del PRG (variante parziale che sostituisce il previgente piano approvato con DPGR n. 20039 del 15.10.1979) nella zona individuata come A2:

A: zone urbanizzate dall'insediamento storico accentrato da sottoporre a recupero e rivitalizzazione, suddivise in:

- A1: Centri Storici sottoposti a tutela;
- A2: Centri Storici stratificati;
- A3: Centri Storici minori.

#### Zona A2, Centri Storici stratificati

Nelle zone A2 sono compresi i tessuti urbani, o parti di essi, nei quali la stratificazione degli interventi ha conservato solo l'impianto o parte di esso ma nelle quali i fabbricati non presentano elementi di valore storico architettonico che necessitino di tutela; questa ultima è limitata ai caratteri esteriori dei fabbricati ed agli elementi ambientali.

In assenza di Piano Particolareggiato e/o Piano di Recupero, redatti anche per unità minima di intervento (complessi edilizi, isolati e singoli immobili), sono vietati i seguenti interventi: nuova edificazione (compreso ampliamento e sopraelevazione) e ristrutturazione urbanistica. Le nuove attività commerciali e direzionali sono insediabili solo previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale relativo alla disponibilità degli spazi di parcheggio.

#### Norme generali

Qualsiasi tipo di intervento dovrà comunque essere armonizzato al carattere dell'ambiente per quanto riguarda:

- le tipologie edilizie;
- i caratteri costruttivi e architettonici;
- gli aspetti del paesaggio e dell'arredo urbano;

- le destinazioni d'uso degli spazi e degli edifici;
- gli schemi della mobilità, che dovranno favorire la mobilità pedonale.

Il piano individua, all'interno delle zone A1 A2 e A3, gli edifici che per il loro valore storico-artistico e documentario sono soggetti a restauro e risanamento conservativo; gli edifici che conservando il sito e l'impianto planimetrico originale pur costituendo opere di limitata trasformazione richiedono la conservazione dell'impianto planimetrico e volumetrico e la conservazione degli elementi originali sia tipologici che costruttivi e decorativi.

I piani urbanistici preventivi per le zone A2 e A3 individueranno i lotti residui edificabili e le eventuali ulteriori aree da destinare a verde pubblico e le aree e gli edifici da destinare a servizi pubblici e attrezzature d'interesse generale.

Tutte le zone A del territorio comunale sono individuate quali aree per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della Legge 05.08.1978, n° 457. Massima cura dovrà essere posta nella progettazione compositiva di spazi aperti e volumi costruiti, oltre che nella scelta dei materiali e finiture superficiali.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile si è potuto accertare quanto segue:

- in data 15/10/2003 è stata presentata una DIA con numero di protocollo 7883 riguardante la sostituzione del solaio di piano e della copertura con altro in latero-cemento per quanto attiene al piano terra e in legno per la copertura.

Con riguardo all'intervento strutturale è stato effettuato presso la Provincia di Ancona (ex Genio Civile) il deposito dei calcoli e dei particolari esecutivi con il n. 1871/2003 del 16 ottobre 2003. Non risulta depositato invece il Certificato di Regolare Esecuzione in quanto probabilmente le opere non sono state realizzate, dal momento che una richiesta simile verrà fatta nella la pratica edilizia successiva.

- infatti in data 26/03/2004 viene rilasciato un Permesso di Costruire con il numero 2004/4, pratica edilizia 2003/25/PC; l'esecuzione dei solai viene nuovamente richiesta e con essa la completa ristrutturazione del fabbricato (infissi esterni ed interni, pavimentazioni, tinteggiature, impianti, ecc.), con sostituzione del solaio di piano e di copertura e modifiche strutturali alle murature portanti interne con realizzazione di nuove aperture nelle murature stesse e spostamento di altre. Questi ultimi interventi (strutturali) non risultano citati nella relazione illustrativa del progettista allegata al Permesso di Costruire, ma risultano evidenti dalla comparazione degli elaborati grafici dello stato attuale e dello stato futuro, nonché dal sopralluogo eseguito.

- in data 13/07/2004 viene rilasciato un nuovo Permesso di Costruire in variante, nel quale si richiede la possibilità di poter intonacare le pareti esterne del fabbricato, pareti che la Commissione edilizia aveva in precedenza prescritto dover essere lasciate con la pietra a faccia vista.

Da un esame comparativo tra lo stato dei luoghi e l'elaborato progettuale dello stato futuro del Permesso di Costruire è stato possibile accertare la sostanziale corrispondenza di quanto eseguito al progetto stesso, ad eccezione, della mancata realizzazione di una piccola finestra al piano seminterrato e la riduzione delle dimensioni del corridoio al piano terra. Quindi urbanisticamente il fabbricato risulterà regolare una volta richiesta una concessione edilizia in sanatoria per la finestra non realizzata e la piccola variazione interna sopra citata.

Il problema più grande sussiste invece per quanto riguarda l'aspetto strutturale. Al momento del rilascio del Permesso di Costruire, tra le varie PRESCRIZIONI PARTICOLARI, il Comune di Genga aveva inserito anche il deposito strutturale delle opere relative all'intervento. Questo deposito non è mai stato fatto. In effetti, per il solaio, teoricamente sarebbe possibile fare riferimento al deposito n. 1871/2003 del 16 ottobre 2003. Tuttavia anche questo deposito risulta difforme da quanto realizzato in quanto fa riferimento ad un vano scala che nello stato dei luoghi non esiste.

Ben più grave è l'assenza di calcoli di verifica sismica ed esecutivi che riguardano le murature portanti, modificate sia come spessore che come distribuzione delle aperture. Questo fatto comporta al momento la non agibilità dell'edificio.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

---

### LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara , piano T

---

#### 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 \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

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

Il terreno confina a Nord Est con la viabilità interna delle frazione, a Sud Est con il mappale 12 (foglio 21), a Sud Ovest con il mappale 363 e a Nord Ovest con il mappale 274.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	59,00 mq	59,00 mq	1	59,00 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>59,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>59,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/03/1999 al 12/07/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 21, Part. 11 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0059 Reddito dominicale € 0,06 Reddito agrario € 0,05
Dal 12/07/2002 al 22/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 21, Part. 11 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0059 Reddito dominicale € 0,06 Reddito agrario € 0,05

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	11				Seminativo	3	0059 mq	0,06 €	0,05 €	

Non sussiste corrispondenza catastale.

La corrispondenza catastale non sussiste in quanto gran parte della particella risulta edificata. contrariamente a quanto previsto dalle norme del PRG.

## STATO CONSERVATIVO

Non è possibile dare un giudizio sullo stato conservativo dell'immobile in quanto questo risulta in gran parte edificato, contrariamente a quanto previsto dalla destinazione dello stesso nelle norme del PRG.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Secondo le norme del PRG vigente (cfr certificato di destinazione urbanistica allegato) il terreno ricade in parte all'interno di una zona destinata alla mobilità (circa 7 mq.) ed in parte in una zona destinata ad interventi urbanistici preventivi per la conservazione e il recupero del patrimonio edilizio.

In effetti gran parte della superficie risulta edificata da parte del proprietario che ha realizzato una terrazza con sottostante magazzino per le attrezzature della sua attività edilizia.

L'opera risulta totalmente abusiva e non in linea con quanto previsto dalle norme.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore con la sua famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/03/1999 al 12/07/2002	**** Omissis ****	<b>USUCAPIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PRETURA DI FABRIANO	18/03/1999	121	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ANCONA	17/04/2000	4024.1/1999	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/07/2002 al 22/05/2024		**** Omissis ****			
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. ENRICO FALSINI Sede FABRIANO (AN)	12/07/2002	96314	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	12/08/2002	9471.1/2002	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 27/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a ANCONA il 26/07/2004  
Reg. gen. 16380 - Reg. part. 2256  
Quota: 1/1  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 60.000,00  
Spese: € 30.000,00  
Percentuale interessi: 4,197 %

Rogante: Notaio FALSINI ENRICO  
Data: 12/10/2024  
N° repertorio: 102431

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO NOTAIO FALSINI

Iscritto a ANCONA il 13/10/2004  
Reg. gen. 23216 - Reg. part. 5316  
Quota: 1/1

Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 60.000,00  
Rogante: Notaio FALSINI ENRICO  
Data: 12/10/2004  
N° repertorio: 102431  
N° raccolta: 27775

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO ANCONA TRIBUTI S.P.A.

Iscritto a ANCONA il 05/03/2007  
Reg. gen. 6308 - Reg. part. 1397  
Quota: 1/1

Importo: € 26.797,58  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 13.398,79  
Rogante: ANCONA TRIBUTI S.P.A.  
Data: 02/03/2007  
N° repertorio: 289806

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO EQUITALIA MARCHE S.P.A.

Iscritto a ANCONA il 22/08/2008  
Reg. gen. 20877 - Reg. part. 4682  
Quota: 1/1

Importo: € 62.114,34  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 31.057,17  
Rogante: EQUITALIA MARCHE S.P.A.  
Data: 22/08/2008  
N° repertorio: 4013  
N° raccolta: 2008

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE RUOLO** derivante da ATTO EQUITALIA SERVIZI RISCOSSIONE

Iscritto a ANCONA il 14/09/2016  
Reg. gen. 16619 - Reg. part. 2772  
Quota: 1/1

Importo: € 175.845,16  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 87.922,58  
Rogante: EQUITALIA SERVIZI RISCOSSIONE S.P.A.  
Data: 07/09/2016  
N° repertorio: 1072  
N° raccolta: 316



- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 05/04/2024

Reg. gen. 7058 - Reg. part. 5089

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in esame ricade in base alla classificazione del PRG (variante parziale che sostituisce il previgente piano approvato con DPGR n. 20039 del 15.10.1979) in parte nella zona MO destinata alla mobilità ed in parte nella zona individuata come A2:

A: zone urbanizzate dall'insediamento storico accentrato da sottoporre a recupero e rivitalizzazione, suddivise in:

A1: Centri Storici sottoposti a tutela;

A2: Centri Storici stratificati;

A3: Centri Storici minori.

Zona A2, Centri Storici stratificati

Nelle zone A2 sono compresi i tessuti urbani, o parti di essi, nei quali la stratificazione degli interventi ha conservato solo l'impianto o parte di esso ma nelle quali i fabbricati non presentano elementi di valore storico architettonico che necessino di tutela; questa ultima è limitata ai caratteri esteriori dei fabbricati ed agli elementi ambientali.

In assenza di Piano Particolareggiato e/o Piano di Recupero, redatti anche per unità minima di intervento (complessi edilizi, isolati e singoli immobili), sono vietati i seguenti interventi: nuova edificazione (compreso ampliamento e sopraelevazione) e ristrutturazione urbanistica. Le nuove attività commerciali e direzionali sono insediabili solo previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale relativo alla disponibilità degli spazi di parcheggio.

Norme generali

Qualsiasi tipo di intervento dovrà comunque essere armonizzato al carattere dell'ambiente per quanto riguarda:

- le tipologie edilizie;
- i caratteri costruttivi e architettonici;
- gli aspetti del paesaggio e dell'arredo urbano;
- le destinazioni d'uso degli spazi e degli edifici;
- gli schemi della mobilità, che dovranno favorire la mobilità pedonale.

Il piano individua, all'interno delle zone A1 A2 e A3, gli edifici che per il loro valore storico-artistico e documentario sono soggetti a restauro e risanamento conservativo; gli edifici che conservando il sito e l'impianto planimetrico originale pur costituendo opere di limitata trasformazione richiedono la conservazione dell'impianto planimetrico e volumetrico e la conservazione degli elementi originali sia tipologici che costruttivi e decorativi.

I piani urbanistici preventivi per le zone A2 e A3 individueranno i lotti residui edificabili e le eventuali ulteriori aree da destinare a verde pubblico e le aree e gli edifici da destinare a servizi pubblici e attrezzature d'interesse generale.

Tutte le zone A del territorio comunale sono individuate quali aree per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della Legge 05.08.1978, n° 457. Massima cura dovrà essere posta nella progettazione compositiva di spazi aperti e volumi costruiti, oltre che nella scelta dei materiali e finiture superficiali.

#### Art. 32 - Zone destinate alla mobilità (Zone M0)

Sono le zone destinate dal piano al mantenimento o incremento delle sedi viarie esistenti o alla realizzazione delle nuove sedi viarie, così suddivise:

- M01: viabilità stradale;
- M02: ferrovie;
- M03: viabilità ciclabile e pedonale;
- M04: viabilità meccanizzata alternativa

Per le aree destinate alle nuove sedi viarie le indicazioni grafiche delle tavole di piano hanno valore indicativo di massima fino alla redazione del progetto esecutivo delle opere stesse.

#### - Zone per la viabilità stradale (M01)

Il piano individua le strade di interesse sovracomunale, le strade di interesse comunale e le strade di interesse turistico-paesaggistico.

26

Ciascuna di tali strade dovrà avere caratteristiche minime previste dalle norme CNR 28.07.1980 n. 78.

Caratteristiche diverse potranno avere le strade di interesse paesaggistico e/o storico al fine della salvaguardia della loro peculiarità e delle alberature esistenti.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

La destinazione urbanistica del terreno impedisce qualsiasi tipo di intervento edificatorio.

Pertanto la costruzione che attualmente insiste sul terreno stesso è da ritenersi totalmente abusiva, dal momento che, per quanto sopra detto, risulta priva di autorizzazioni per la costruzione e e priva di qualsiasi tipo di legittimazione strutturale e sismica.

Risultano edificati circa 30 mq. di superficie per un volume approssimato di circa 90 mc.

L'intera costruzione dovrà essere demolita.

### ***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.

## 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.

Data la natura dei beni si è ritenuto più conveniente individuare ciascun bene con un lotto separato dagli altri, anche perché il piccolo immobile accatastato al Catasto terreni non risulta, anche come utilizzo, vincolato in alcun modo all'edificio principale.

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

- Lotto 1 - abitazione principale al piano terra con pertinenze al piano seminterrato;
- Lotto 2 - terreno posto nelle immediate vicinanze dell'immobile principale. La scelta di considerare quest'ultimo immobile con lotto a se stante deriva dalla considerazione che, oltre al fatto di non essere in adiacenza al primo, essendo individuato già come entità catastale ed urbanistica a se stante, potrebbe eventualmente essere appetito anche dai proprietari limitrofi.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara 7, piano T - S1

L'immobile è inserito all'interno di un insediamento abitativo formato da edifici di caratteristiche simili e analoga consistenza (1 o 2 piani rispetto al livello stradale). Trattasi di una piccola frazione del comune di Genga situata a Nord Ovest dell'abitato principale, a circa 7 km., raggiungibile mediante la SP22. L'accesso all'abitazione avviene tramite una strada piuttosto stretta realizzata tra gli edifici del piccolo centro. Relativamente a servizi nelle immediate vicinanze bisogna fare riferimento a quelli presenti negli altri insediamenti limitrofi o nei comuni circostanti, a causa della posizione piuttosto delocalizzata dell'insediamento. Per quanto riguarda i parcheggi, viste le dimensioni delle vie di accesso e circostanti sicuramente la sosta di una autovettura nelle vicinanze risulterebbe piuttosto problematica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 618, Categoria A4

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

**Valore di stima del bene: € 66.000,00**

Trattasi di fabbricato con destinazione civile abitazione, inserito in un insediamento frazionale isolato del comune di Genga, costituito da edifici di tipologia simile a quello in esame.

L'edificio risulta distribuito su due piani (piano terra e seminterrato) con struttura in muratura portante (pietra e laterizio) Al piano seminterrato è situata la cantina ed i locali di sgombero, al piano terra l'unità abitativa. In particolare, per quanto riguarda il piano seminterrato, la stima è stata fatta considerando il piano stesso con la sua destinazione urbanistica autorizzata (cantina e locali di sgombero) e non come è attualmente (tavernetta con cucinino e bagno)

- 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 all'immobile oggetto della stima.

Allo stato attuale si ritiene che il valore dell'immobile possa essere quantificato in 66.000,00 Euro.

Tuttavia a questo valore dovranno essere sottratti i seguenti importi:

- costi relativi alla richiesta di concessione in sanatoria (1.000,00 € per oblazione e 1.000,00 € per oneri tecnici) per un importo di 2.000,00 €;

- costi relativi al calcolo di verifica dell'idoneità sismica dell'edificio e deposito presso la Regione Marche, pari a 5.000,00 € comprensiva di IVA e contributi. A questo proposito va comunque evidenziato il fatto che se la verifica sismica non fosse soddisfatta sarebbe necessario intervenire a livello strutturale con opere di adeguamento il cui costo, per ovvie ragioni, non è al momento quantificabile.

In definitiva si ritiene che il valore definitivo dell'immobile sia di 59.000,00 Euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Genga (AN) - Località Casamontanara 7, piano T - S1	121,50 mq	543,21 €/mq	€ 66.000,00	100,00%	€ 66.000,00
Valore di stima:					€ 66.000,00

Valore di stima: € 66.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Altro	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 59.000,00**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara , piano T  
L'immobile è inserito all'interno di un insediamento abitativo costituente una piccola frazione del comune di Genga situata a Nord Ovest dell'abitato principale, a circa 7 km., raggiungibile mediante la

SP22. L'accesso al terreno avviene tramite una strada piuttosto stretta realizzata tra gli edifici del piccolo centro.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 11, Qualità Seminativo

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

**Valore di stima del bene: € 3.200,00**

Data la destinazione urbanistica del terreno che non consente alcun tipo di intervento edificatorio e considerate le dimensioni esigue del frustolo di terreno che per ovvie ragioni non riveste alcuna importanza dal punto di vista agricolo, si ritiene corretto procedere alla stima dello stesso partendo dal suo valore come eventuale pertinenza del fabbricato principale.

Per questa ragione si ritiene congruo applicare il coefficiente 0,10 al valore stimato nel lotto 1, ottenendo così l'importo unitario di € 543,21 x 0,10 = 54,42.

Il valore totale del lotto sarà così di 54,42 x 59,00 = 3.210,78 arrotondabile a 3.200,00 €

Tuttavia, come accennato in altre parti della perizia il terreno è interessato da una costruzione abusiva realizzata dal proprietario negli anni precedenti. Sarà quindi necessario provvedere alla demolizione del manufatto esistente, la cui consistenza è stata quantificata in circa 90,0 mc.

La quantificazione del costo di demolizione viene fatta adottando il prezzo indicato dal Prezzario Regionale della Regione Marche 2024. La descrizione delle lavorazioni è la seguente:

"Demolizione totale di fabbricati. Demolizione totale, vuoto per pieno, di fabbricati e residui di fabbricati, anche pericolanti, da eseguire fino ad un'altezza di m. 10,00. Sono compresi: l'impiego di mezzi d'opera adeguati alla mole delle strutture da demolire; a demolizione, con ogni cautela e a piccoli tratti, delle strutture collegate ad altre o a ridosso di fabbricati o parte di fabbricati da non demolire. Sono compresi: l'onere per il calo in basso, la movimentazione nell'ambito del cantiere dei materiali provenienti dalle demolizioni ed il relativo carico su automezzo meccanico. Sono da computarsi a parte le eventuali opere di protezione ed il trasporto a discarica con i relativi oneri. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. La misurazione vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani, con esclusione di aggetti, cornici e balconi, moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano inferiore, se interrato o seminterrato, si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione. (L'unità di misura è il m<sup>3</sup> calcolato vuoto per pieno). Per edifici contigui o ubicati nei centri urbani.

Il prezzo unitario è di 34,05 €/mc.

Il costo totale della demolizione sarà quindi di 3.064,50 €.

A questo dovrà aggiungersi il trasporto a discarica dei detriti, considerando il fatto che la volumetria aumenta dal momento che i detriti stessi occupano un volume mediamente maggiore di almeno il 25%. Sempre dal Prezzario possiamo ottenere un costo di €5,96/mc per un importo complessivo quindi di 90,00x1,25x5,96 = 670/ €.

Il costo totale delle demolizioni e quindi il deprezzamento del lotto sarà di € 3.735,00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Genga (AN) - Località Casamontanara , piano T	59,00 mq	5.442,00 €/mq	€ 3.210,78	100,00%	€ 3.200,00
				Valore di stima:	€ 3.200,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	3735,00	€

Valore finale di stima: -€ 535,00

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.

Ancona, li 10/10/2024

ASTE GIUDIZIARIE®  
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Filippini Giorgio

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 03/07/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia (Aggiornamento al 10/10/2024)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa (Aggiornamento al 10/10/2024)
- ✓ N° 2 Foto (Aggiornamento al 10/10/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 10/10/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 10/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco sintetico formalità ipotecarie (Aggiornamento al 10/10/2024)

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara 7, piano T - S1

L'immobile è inserito all'interno di un insediamento abitativo formato da edifici di caratteristiche simili e analoga consistenza (1 o 2 piani rispetto al livello stradale). Trattasi di una piccola frazione del comune di Genga situata a Nord Ovest dell'abitato principale, a circa 7 km., raggiungibile mediante la SP22. L'accesso all'abitazione avviene tramite una strada piuttosto stretta realizzata tra gli edifici del piccolo centro. Relativamente a servizi nelle immediate vicinanze bisogna fare riferimento a quelli presenti negli altri insediamenti limitrofi o nei comuni circostanti, a causa della posizione piuttosto delocalizzata dell'insediamento. Per quanto riguarda i parcheggi, viste le dimensioni delle vie di accesso e circostanti sicuramente la sosta di una autovettura nelle vicinanze risulterebbe piuttosto problematica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 618, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile in esame ricade in base alla classificazione del PRG (variante parziale che sostituisce il previgente piano approvato con DPGR n. 20039 del 15.10.1979) nella zona individuata come A2: A: zone urbanizzate dall'insediamento storico accentrato da sottoporre a recupero e rivitalizzazione, suddivise in: A1: Centri Storici sottoposti a tutela; A2: Centri Storici stratificati; A3: Centri Storici minori. Zona A2, Centri Storici stratificati Nelle zone A2 sono compresi i tessuti urbani, o parti di essi, nei quali la stratificazione degli interventi ha conservato solo l'impianto o parte di esso ma nelle quali i fabbricati non presentano elementi di valore storico architettonico che necessitino di tutela; questa ultima è limitata ai caratteri esteriori dei fabbricati ed agli elementi ambientali. In assenza di Piano Particolareggiato e/o Piano di Recupero, redatti anche per unità minima di intervento (complessi edilizi, isolati e singoli immobili), sono vietati i seguenti interventi: nuova edificazione (compreso ampliamento e sopraelevazione) e ristrutturazione urbanistica. Le nuove attività commerciali e direzionali sono insediabili solo previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale relativo alla disponibilità degli spazi di parcheggio. Norme generali Qualsiasi tipo di intervento dovrà comunque essere armonizzato al carattere dell'ambiente per quanto riguarda: ? le tipologie edilizie; ? i caratteri costruttivi e architettonici; ? gli aspetti del paesaggio e dell'arredo urbano; ? le destinazioni d'uso degli spazi e degli edifici; ? gli schemi della mobilità, che dovranno favorire la mobilità pedonale. Il piano individua, all'interno delle zone A1 A2 e A3, gli edifici che per il loro valore storico-artistico e documentario sono soggetti a restauro e risanamento conservativo; gli edifici che conservando il sito e l'impianto planimetrico originale pur costituendo opere di limitata trasformazione richiedono la conservazione dell'impianto planimetrico e volumetrico e la conservazione degli elementi originali sia tipologici che costruttivi e decorativi. Il piano individua, all'interno delle zone A1 A2 e A3, gli edifici che per il loro valore storico-artistico e documentario sono soggetti a restauro e risanamento conservativo; gli edifici che conservando il sito e l'impianto planimetrico originale pur costituendo opere di limitata trasformazione richiedono la conservazione dell'impianto planimetrico e volumetrico e la conservazione degli elementi originali sia tipologici che costruttivi e decorativi. I piani urbanistici preventivi per le zone A2 e A3 individueranno i lotti residui edificabili e le eventuali ulteriori aree da destinare a verde pubblico e le aree e gli edifici da destinare a servizi pubblici e attrezzature d'interesse generale. Tutte le zone A del territorio comunale sono individuate quali aree per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della Legge 05.08.1978, n° 457. Massima cura dovrà essere posta nella progettazione compositiva di spazi aperti e volumi costruiti, oltre che nella scelta dei materiali e finiture superficiali.

**Prezzo base d'asta: € 59.000,00**

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Genga (AN) - Località Casamontanara , piano T

L'immobile è inserito all'interno di un insediamento abitativo costituente una piccola frazione del comune di Genga situata a Nord Ovest dell'abitato principale, a circa 7 km., raggiungibile mediante la SP22. L'accesso al terreno avviene tramite una strada piuttosto stretta realizzata tra gli edifici del piccolo centro.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 11, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: L'immobile in esame ricade in base alla classificazione del PRG (variante parziale che sostituisce il previgente piano approvato con DPGR n. 20039 del 15.10.1979) in parte nella zona MO destinata alla mobilità ed in parte nella zona individuata come A2: A: zone urbanizzate dall'insediamento storico accentrato da sottoporre a recupero e rivitalizzazione, suddivise in: A1: Centri Storici sottoposti a tutela; A2: Centri Storici stratificati; A3: Centri Storici minori. Zona A2, Centri Storici stratificati Nelle zone A2 sono compresi i tessuti urbani, o parti di essi, nei quali la stratificazione degli interventi ha conservato solo l'impianto o parte di esso ma nelle quali i fabbricati non presentano elementi di valore storico architettonico che necessitino di tutela; questa ultima è limitata ai caratteri esteriori dei fabbricati ed agli elementi ambientali. In assenza di Piano Particolareggiato e/o Piano di Recupero, redatti anche per unità minima di intervento (complessi edilizi, isolati e singoli immobili), sono vietati i seguenti interventi: nuova edificazione (compreso ampliamento e sopraelevazione) e ristrutturazione urbanistica. Le nuove attività commerciali e direzionali sono insediabili solo previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale relativo alla disponibilità degli spazi di parcheggio. Norme generali Qualsiasi tipo di intervento dovrà comunque essere armonizzato al carattere dell'ambiente per quanto riguarda: - le tipologie edilizie; - i caratteri costruttivi e architettonici; - gli aspetti del paesaggio e dell'arredo urbano; - le destinazioni d'uso degli spazi e degli edifici; - gli schemi della mobilità, che dovranno favorire la mobilità pedonale. Il piano individua, all'interno delle zone A1 A2 e A3, gli edifici che per il loro valore storico-artistico e documentario sono soggetti a restauro e risanamento conservativo; gli edifici che conservando il sito e l'impianto planimetrico originale pur costituendo opere di limitata trasformazione richiedono la conservazione dell'impianto planimetrico e volumetrico e la conservazione degli elementi originali sia tipologici che costruttivi e decorativi. I piani urbanistici preventivi per le zone A2 e A3 individueranno i lotti residui edificabili e le eventuali ulteriori aree da destinare a verde pubblico e le aree e gli edifici da destinare a servizi pubblici e attrezzature d'interesse generale. Tutte le zone A del territorio comunale sono individuate quali aree per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della Legge 05.08.1978, n° 457. Massima cura dovrà essere posta nella progettazione compositiva di spazi aperti e volumi costruiti, oltre che nella scelta dei materiali e finiture superficiali. Art. 32 - Zone destinate alla mobilità (Zone MO) Sono le zone destinate dal piano al mantenimento o incremento delle sedi viarie esistenti o alla realizzazione delle nuove sedi viarie, così suddivise: - MO1: viabilità stradale; - MO2: ferrovie; - MO3: viabilità ciclabile e pedonale; - MO4: viabilità meccanizzata alternativa Per le aree destinate alle nuove sedi viarie le indicazioni grafiche delle tavole di piano hanno valore indicativo di massima fino alla redazione del progetto esecutivo delle opere stesse. - Zone per la viabilità stradale (MO1) Il piano individua le strade di interesse sovracomunale, le strade di interesse comunale e le strade di interesse turistico-paesaggistico. 26 Ciascuna di tali strade dovrà avere caratteristiche minime previste dalle norme CNR 28.07.1980 n. 78. Caratteristiche diverse potranno avere le strade di interesse paesaggistico e/o storico al fine della salvaguardia della loro peculiarità e delle alberature esistenti.

**Prezzo base d'asta: -€ 535,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 62/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.000,00**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Genga (AN) - Località Casamontanara 7, piano T - S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 618, Categoria A4	<b>Superficie</b>	121,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, anche in considerazione dei lavori di sistemazione effettuati intorno al 2006.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è inserito all'interno di un insediamento abitativo formato da edifici di caratteristiche simili e analoga consistenza (1 o 2 piani rispetto al livello stradale). Trattasi di una piccola frazione del comune di Genga situata a Nord Ovest dell'abitato principale, a circa 7 km., raggiungibile mediante la SP22. L'accesso all'abitazione avviene tramite una strada piuttosto stretta realizzata tra gli edifici del piccolo centro. Relativamente a servizi nelle immediate vicinanze bisogna fare riferimento a quelli presenti negli altri insediamenti limitrofi o nei comuni circostanti, a causa della posizione piuttosto delocalizzata dell'insediamento. Per quanto riguarda i parcheggi, viste le dimensioni delle vie di accesso e circostanti sicuramente la sosta di una autovettura nelle vicinanze risulterebbe piuttosto problematica.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore con la sua famiglia.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: -€ 535,00**

Bene N° 2 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Genga (AN) - Località Casamontanara , piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 11, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	59,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Non è possibile dare un giudizio sullo stato conservativo dell'immobile in quanto questo risulta in gran parte edificato, contrariamente a quanto previsto dalla destinazione dello stesso nelle norme del PRG.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è inserito all'interno di un insediamento abitativo costituente una piccola frazione del comune di Genga situata a Nord Ovest dell'abitato principale, a circa 7 km., raggiungibile mediante la SP22. L'accesso al terreno avviene tramite una strada piuttosto stretta realizzata tra gli edifici del piccolo centro.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore con la sua famiglia.		