

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Serenelli Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	9
Confini	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	11
Consistenza	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	13
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	15
Precisazioni	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	16
Patti	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	16
Stato conservativo	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	16

Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	17
Parti Comuni.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	18
Stato di occupazione	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	19
Provenienze Ventennali	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	20
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	23
Normativa urbanistica	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	27
Regolarità edilizia	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	30
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	32
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	32
Stima / Formazione lotti.....	32
Riserve e particolarità da segnalare	35
Riepilogo bando d'asta.....	37
Lotto Unico	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 51/2023 del R.G.E.....	42



Lotto Unico	42
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	45
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	45
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	46



In data 27/04/2023, il sottoscritto Arch. Serenelli Roberto, con studio in Fratelli Bandiera, 73 - 60019 - Senigallia (AN), email r.serenelli@icloud.com, PEC roberto.serenelli@archiworldpec.it, Tel. 338 7643897, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3 (Coord. Geografiche: 43.63686197210946; 13.311807233462655)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3 (Coord. Geografiche: 43.6367668233055; 13.31186216574041)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

STORIA E CARATTERISTICHE DELLA LOCALITÀ:

Il Comune di Montemarciano - Provincia di Ancona - si trova a nord della foce dell'Esino. Lungo e nei pressi della fascia litoranea si sono realizzati vari insediamenti turistico-residenziali (Marcianella, Marina Verde, Gelso) che sono la diretta espansione della popolosa Frazione di Marina di Montemarciano. L'urbanizzazione ha altresì interessato, soprattutto, negli ultimi anni, anche i centri interni, a cominciare dal capoluogo e dalle Frazioni di Cassiano-Grugnaletto e Gabella. Montemarciano è al centro del triangolo formato dai tre principali Comuni della Provincia: Ancona (da cui dista circa 20 Km.), Senigallia (da cui dista circa 13 Km.) e Jesi (da cui dista circa 16 Km.) L'aeroporto nazionale "R. Sanzio" dista circa 6 Km, così come il casello autostradale "Ancona Nord".

ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-PAESAGGISTICO:

Seguendo uno schema storico-localizzativo, così come altre località Montemarciano cresce attorno al suo castello -parte del cosiddetto "incastellamento" del XIII°/XIV° secolo- posto in posizione elevata sulla collina, per crescere poi lungo la costa a seguito dello sviluppo delle linee di trasporto: SS 16 e linea ferroviaria. Dopo la distruzione della Rocca nel 1578, il centro storico ha assunto elementi monumentali del '700 e '800. Tra questi la Collegiata Chiesa parrocchiale di San Pietro Apostolo. Poco lontano la Chiesa del S.S. Sacramento edificata nel XVII secolo su una precedente chiesa cinquecentesca. In località Alberici sorge l'antico Santuario di Nostra Signora dei Lumi (anno 1596) oggetto di notevole venerazione.

Nel Comune di Montemarciano è stata realizzata una vasta rete di percorsi agroturistici che attraversano il territorio in un costante e suggestivo contatto con la natura, per poi integrarsi con identici percorsi realizzati negli altri comuni vicini. Montemarciano è anche un Comune a vocazione turistica potendo disporre di circa 5 chilometri di spiaggia notevolmente attrezzata. Tale spiaggia è meta, ogni anno, di decine di migliaia di turisti "pendolari" provenienti dai Comuni dell'interno, fino all'Umbria, mentre si popolano e si vitalizzano i vari villaggi turistici della zona.

Questo sintetico profilo per collocare correttamente il bene oggetto di stima, ovvero in un dinamico centro, connesso ad un sistema metropolitano costiero e dotato pertanto dei servizi di rango superiore in grado di attirare sia la residenzialità che le attività economiche e di servizio. L'edificio oggetto della presente valutazione

è ricompreso nell'ambito dell'espansione delineata dai primi PRG (anni 80). Gli immobili esaminati appartengono pertanto a questo ciclo espansivo della stagione dei piani regolatori (a partire dal famoso agosto 1968) ed all'introduzione di materiali innovativi nella produzione edilizia, come il cemento armato, gli infissi in alluminio, ecc... , associati ad un basso contenuto tecnologico ed architettonico. Oggi questa parte della città costituisce il cosiddetto "tessuto consolidato", che si caratterizza appunto per un'organizzazione urbana densa e per una qualità edilizia tipologicamente caratterizzata dall'edificio in linea che, di contro, rappresenta la centralità urbana tipica dell'espansione a ridosso del centro storico e pertanto ricca di servizi e di connessioni con il medesimo centro storico.

DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO (VIA BENEDETTO CROCE N. 19):

L'immobile oggetto di pignoramento è inserito in una palazzina in linea che si sviluppa per tre piani f.t. oltre ad uno seminterrato, e presenta una copertura a terrazza;

Per ogni piano sono allocati due alloggi. La palazzina si presenta sobria, e con balconi sui fronti che guardano verso il centro da un lato (NORD-OVEST) e verso la campagna dall'altro (SUD-EST). La palazzina non è dotata di spazi scoperti, al netto degli accessi carrabili/pedonali, posti ortogonalmente alla medesima via B. Croce. Per una migliore comprensione di tutto quanto sopra descritto, è utile fare riferimento alla documentazione fotografica realizzata nel corso del sopralluogo (ALLEGATO 2).

IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

Il presente bene oggetto di esecuzione, di cui all'Atto di Pignoramento Immobiliare iscritto nel Registro Generale delle Esecuzioni al n. 51/2023 e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Ancona in data 17/03/2023 ai numeri 5682 Reg. Gen. e 3931 Reg. Part., è costituito da un'unità immobiliare a destinazione di civile abitazione, sita al piano terzo di un edificio residenziale, di cui alla Descrizione generale del fabbricato. L'appartamento in oggetto è accessibile tramite il vano scala condominiale, in corrispondenza del civico n. 19 di via Benedetto Croce, ed è ubicato al terzo ed ultimo piano. L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Montemarciano al Fog. 16 particella 31 sub. 15, categ. A/2, classe 3, vani 6,5, con rendita catastale di Euro 570,68.

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 MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

STORIA E CARATTERISTICHE DELLA LOCALITÀ:

Il Comune di Montemarciano - Provincia di Ancona - si trova a nord della foce dell'Esino. Lungo e nei pressi della fascia litoranea si sono realizzati vari insediamenti turistico-residenziali (Marcianella, Marina Verde, Gelso) che sono la diretta espansione della popolosa Frazione di Marina di Montemarciano. L'urbanizzazione ha altresì interessato, soprattutto, negli ultimi anni, anche i centri interni, a cominciare dal capoluogo e dalle Frazioni di Cassiano-Grugnaletto e Gabella. Montemarciano è al centro del triangolo formato dai tre principali Comuni della Provincia: Ancona (da cui dista circa 20 Km.), Senigallia (da cui dista circa 13 Km.) e Jesi (da cui dista circa 16 Km.) L'aeroporto nazionale "R. Sanzio" dista circa 6 Km, così come il casello autostradale "Ancona Nord".

ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-PAESAGGISTICO:

Seguendo uno schema storico-localizzativo, così come altre località Montemarciano cresce attorno al suo castello -parte del cosiddetto "incastellamento" del XIII°/XIV° secolo- posto in posizione elevata sulla collina, per crescere poi lungo la costa a seguito dello sviluppo delle linee di trasporto: SS 16 e linea ferroviaria. Dopo

la distruzione della Rocca nel 1578, il centro storico ha assunto elementi monumentali del '700 e '800. Tra questi la Collegiata Chiesa parrocchiale di San Pietro Apostolo. Poco lontano la Chiesa del S.S. Sacramento edificata nel XVII secolo su una precedente chiesa cinquecentesca. In località Alberici sorge l'antico Santuario di Nostra Signora dei Lumi (anno 1596) oggetto di notevole venerazione.

Nel Comune di Montemarciano è stata realizzata una vasta rete di percorsi agroturistici che attraversano il territorio in un costante e suggestivo contatto con la natura, per poi integrarsi con identici percorsi realizzati negli altri comuni vicini. Montemarciano è anche un Comune a vocazione turistica potendo disporre di circa 5 chilometri di spiaggia notevolmente attrezzata. Tale spiaggia è meta, ogni anno, di decine di migliaia di turisti "pendolari" provenienti dai Comuni dell'interno, fino all'Umbria, mentre si popolano e si vitalizzano i vari villaggi turistici della zona.

Questo sintetico profilo per collocare correttamente il bene oggetto di stima, ovvero in un dinamico centro, connesso ad un sistema metropolitano costiero e dotato pertanto dei servizi di rango superiore in grado di attirare sia la residenzialità che le attività economiche e di servizio. L'edificio oggetto della presente valutazione è ricompreso nell'ambito dell'espansione delineata dai primi PRG (anni 80). Gli immobili esaminati appartengono pertanto a questo ciclo espansivo della stagione dei piani regolatori (a partire dal famoso agosto 1968) ed all'introduzione di materiali innovativi nella produzione edilizia, come il cemento armato, gli infissi in alluminio, ecc... , associati ad un basso contenuto tecnologico ed architettonico. Oggi questa parte della città costituisce il cosiddetto "tessuto consolidato", che si caratterizza appunto per un'organizzazione urbana densa e per una qualità edilizia tipologicamente caratterizzata dall'edificio in linea che, di contro, rappresenta la centralità urbana tipica dell'espansione a ridosso del centro storico e pertanto ricca di servizi e di connessioni con il medesimo centro storico.

DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO (VIA BENEDETTO CROCE N. 19):

L'immobile oggetto di pignoramento è inserito in una palazzina in linea che si sviluppa per tre piani f.t. oltre ad uno seminterrato, e presenta una copertura a terrazza;

Per ogni piano sono allocati due alloggi. La palazzina si presenta sobria, e con balconi sui fronti che guardano verso il centro da un lato (NORD-OVEST) e verso la campagna dall'altro (SUD-EST). La palazzina non è dotata di spazi scoperti, al netto degli accessi carrabili/pedonali, posti ortogonalmente alla medesima via B. Croce. Per una migliore comprensione di tutto quanto sopra descritto, è utile fare riferimento alla documentazione fotografica realizzata nel corso del sopralluogo (ALLEGATO 2).

IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

Il presente bene oggetto di esecuzione, di cui all'Atto di Pignoramento Immobiliare iscritto nel Registro Generale delle Esecuzioni al n. 51/2023 e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Ancona in data 17/03/2023 ai numeri 5682 Reg. Gen. e 3931 Reg. Part., è costituito da un'unità immobiliare con destinazione di autorimessa, sita al piano seminterrato di un edificio residenziale, di cui alla Descrizione generale del fabbricato. L'autorimessa in oggetto è accessibile tramite il passo carrabile, in corrispondenza del civico n. 19 di via Benedetto Croce, ed è ubicata al piano seminterrato. L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Montemarciano al Fog. 16 particella Particella 31 sub.5, Via Benedetto Croce, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita € 44,98.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

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

Come prima ed immediata verifica, l'Esperto ha esaminato gli atti principali contenuti nel fascicolo della procedura, depositato presso il Tribunale di Ancona - Ufficio Esecuzioni Immobiliari, riscontrando, in particolare, quanto segue: il Creditore Procedente ha adempiuto al deposito, in data 24/03/2023, della documentazione ipocatastale, costituita dal Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. a firma del Dottor Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), con allegato estratto di mappa catastale. Detta documentazione, depositata nel pieno rispetto del termine di 60 giorni dal deposito dell'Istanza di Vendita, illustra la descrizione, la provenienza e la storia catastale dei beni pignorati e ne evidenzia la storia ipotecaria, ovvero le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni medesimi nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Come prima ed immediata verifica, l'Esperto ha esaminato gli atti principali contenuti nel fascicolo della procedura, depositato presso il Tribunale di Ancona - Ufficio Esecuzioni Immobiliari, riscontrando, in particolare, quanto segue: il Creditore Procedente ha adempiuto al deposito, in data 24/03/2023, della documentazione ipocatastale, costituita dal Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. a firma del Dottor Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), con allegato estratto di mappa catastale. Detta documentazione, depositata nel pieno rispetto del termine di 60 giorni dal deposito dell'Istanza di Vendita, illustra la descrizione, la provenienza e la storia catastale dei beni pignorati e ne evidenzia la storia ipotecaria, ovvero le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni medesimi nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

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)

La debitrice esecutata è in stato civile libero.

ORIGINE DEL TITOLO DI PROPRIETÀ:

L'attuale intestazione del titolo di proprietà deriva dal seguente atto pubblico: Atto di Compravendita in data 18/02/2002 a rogito Notaio Dott. Corrado Sabatucci di Ancona, Repertorio n. 71799, Raccolta n. 8242, registrato all'Ufficio del Registro di Ancona in data 07/03/2002 al n. 1075 Serie 1V e trascritto ad Ancona in data 21/02/2002 al n. 3685 Reg. Gen. e n. 2557 Reg. Part (ALLEGATO 4). Oggetto della compravendita: Porzioni del fabbricato in Montemarciano, via Benedetto Croce n. 19 e precisamente: - appartamento di civile abitazione al piano terzo, a destra per chi sale le scale, composto da soggiorno, due camere, tinello e cucinino, ripostiglio, due bagni, corridoio e due balconi, confinante con vano scale, prospetto su corte comune su tre lati, proprietà **** Omissis **** salvo se altri; - garage al piano terra confinante con corridoio comune, corte comune, proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, salvo se altri.

Le suddette unità immobiliari risultano censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montemarciano al FGL 16 NUM 31: SUB 15 P. 3 CAT A/2 CL 3 CONS VANI 6,5 RENDITA EURO 570,68; SUB 5 P. T CAT C/6 CL 4 CONS MQ 13 RENDITA EURO 44,98.

Venditrici: **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** ed ivi residente in via **** Omissis ****, pensionata, C.F. **** Omissis ****; **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** ed ivi residente in via **** Omissis ****, pensionata, C.F. **** Omissis ****.

Acquirente: **** Omissis ****, nata ad **** Omissis **** il **** Omissis **** e residente in **** Omissis ****, via **** Omissis ****, artigiana, C.F. **** Omissis ****.

Prezzo a corpo: Euro 64.650,00 (somma che la parte venditrice dichiara di avere ricevuto dalla parte acquirente precedentemente alla stipula dell'atto, rilasciando alla parte acquirente ampia e definitiva quietanza di saldo con rinuncia all'ipoteca legale).

DICHIARAZIONI PARTICOLARI RIPORTATE NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA:

All'ARTICOLO 2 è riportato: "La vendita è fatta ed accettata nel modo e stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova con ogni annesso e connesso, usi diritti, azioni e ragioni, pertinenze ed accessioni, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, ed in particolare con la relativa quota di comproprietà come per legge sulle cose, spazi e servizi condominiali, tra cui la corte la cui estensione i comproprietari dichiarano inferiore al limite previsto dall'art. 18 della Legge n. 47/85. La parte venditrice dichiara non esservi pendenze relative ad oneri condominiali né per amministrazione ordinaria né per amministrazione straordinaria ed attesta altresì la conformità degli impianti elettrici e di riscaldamento alle vigenti normative."

All'ARTICOLO 4 è riportato: "Ai sensi e per gli effetti della Legge n. 47/85, la parte venditrice dichiara che quanto venduto fu costruito in forza ed in conformità alla licenza edilizia ad edificare n. 64 (prot. 4040/1972) rilasciata dal Sindaco del Comune di Montemarciano in data 22 giugno 1973, cui è seguita autorizzazione di abitabilità del 9 gennaio 1975. La parte venditrice dichiara inoltre che successivamente quanto venduto non ha subito interventi soggetti a licenza, concessione, autorizzazione o condoni, garantendone la piena conformità alle passate e vigenti normative urbanistiche ed edilizie ed attestando la inesistenza di provvedimenti sanzionatori."

All'ARTICOLO 7 è riportato: "Anche ai fini della trascrizione immobiliare: - le venditrici dichiarano di essere entrambe di stato civile libero; - l'acquirente dichiara di essere libera da vincoli matrimoniali."

All'ARTICOLO 8, sono riportate le dichiarazioni delle parti ai fini fiscali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

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)

La debitrice esecutata è in stato civile libero.

ORIGINE DEL TITOLO DI PROPRIETÀ:

L'attuale intestazione del titolo di proprietà deriva dal seguente atto pubblico: Atto di Compravendita in data 18/02/2002 a rogito Notaio Dott. Corrado Sabatucci di Ancona, Repertorio n. 71799, Raccolta n. 8242, registrato all'Ufficio del Registro di Ancona in data 07/03/2002 al n. 1075 Serie 1V e trascritto ad Ancona in data 21/02/2002 al n. 3685 Reg. Gen. e n. 2557 Reg. Part (ALLEGATO 4). Oggetto della compravendita: Porzioni del fabbricato in Montemarciano, via Benedetto Croce n. 19 e precisamente: - appartamento di civile abitazione al piano terzo, a destra per chi sale le scale, composto da soggiorno, due camere, tinello e cucinino, ripostiglio, due bagni, corridoio e due balconi, confinante con vano scale, prospetto su corte comune su tre lati, proprietà **** Omissis **** salvo se altri; - garage al piano terra confinante con corridoio comune, corte comune, proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, salvo se altri.

Le suddette unità immobiliari risultano censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montemarciano al FGL 16 NUM 31: SUB 15 P. 3 CAT A/2 CL 3 CONS VANI 6,5 RENDITA EURO 570,68; SUB 5 P. T CAT C/6 CL 4 CONS MQ 13 RENDITA EURO 44,98.

Venditrici: **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** ed ivi residente in via **** Omissis ****, pensionata, C.F. **** Omissis ****, **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** ed ivi residente in via **** Omissis ****, pensionata, C.F. **** Omissis ****.

Acquirente: **** Omissis ****, nata ad **** Omissis **** il **** Omissis **** e residente in **** Omissis ****, via **** Omissis ****, artigiana, C.F. **** Omissis ****.

Prezzo a corpo: Euro 64.650,00 (somma che la parte venditrice dichiara di avere ricevuto dalla parte acquirente precedentemente alla stipula dell'atto, rilasciando alla parte acquirente ampia e definitiva quietanza di saldo con rinuncia all'ipoteca legale).

DICHIARAZIONI PARTICOLARI RIPORTATE NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA:

All'ARTICOLO 2 è riportato: "La vendita è fatta ed accettata nel modo e stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova con ogni annesso e connesso, usi diritti, azioni e ragioni, pertinenze ed accessioni, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, ed in particolare con la relativa quota di comproprietà come per legge sulle cose, spazi e servizi condominiali, tra cui la corte la cui estensione i comparenti dichiarano inferiore al limite previsto dall'art. 18 della Legge n. 47/85. La parte venditrice dichiara non esservi pendenze relative ad oneri condominiali né per amministrazione ordinaria né per amministrazione straordinaria ed attesta altresì la conformità degli impianti elettrici e di riscaldamento alle vigenti normative."

All'ARTICOLO 4 è riportato: "Ai sensi e per gli effetti della Legge n. 47/85, la parte venditrice dichiara che quanto venduto fu costruito in forza ed in conformità alla licenza edilizia ad edificare n. 64 (prot. 4040/1972) rilasciata dal Sindaco del Comune di Montemarciano in data 22 giugno 1973, cui è seguita autorizzazione di abitabilità del 9 gennaio 1975. La parte venditrice dichiara inoltre che successivamente quanto venduto non ha subito interventi soggetti a licenza, concessione, autorizzazione o condoni, garantendone la piena conformità alle passate e vigenti normative urbanistiche ed edilizie ed attestando la inesistenza di provvedimenti sanzionatori."

All'ARTICOLO 7 è riportato: "Anche ai fini della trascrizione immobiliare: - le venditrici dichiarano di essere entrambe di stato civile libero; - l'acquirente dichiara di essere libera da vincoli matrimoniali."

All'ARTICOLO 8, sono riportate le dichiarazioni delle parti ai fini fiscali.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

L'unità immobiliare confina a nord-ovest con la corte comune, ad est con vano scala condominiale, a sud-est con altri lotti edificati, ad ovest con il verde pubblico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

L'unità immobiliare confina a nord-ovest con vano di distribuzione comune, ad est con vano scala condominiale, a sud-est con altri lotti edificati, ad ovest con altre proprietà condominiali.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,11 mq	110,47 mq	1,00	110,47 mq	3,05 m	3
Balcone scoperto	10,55 mq	10,55 mq	0,25	2,64 mq	0,00 m	3
Terrazza condominiale	36,27 mq	36,27 mq	0,20	7,25 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				120,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,49 mq	13,86 mq	0,30	4,16 mq	3,05 m	S-I
Totale superficie convenzionale:				4,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 31, Sub. 15 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,52 Piano 3, via Nuova
Dal 30/09/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 31, Sub. 15 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,52 Piano 3, via Nuova
Dal 01/01/1992 al 18/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 31, Sub. 15 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 570,68 Piano 3, via Nuova
Dal 18/02/2002 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 31, Sub. 15 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 570,68 Piano 3, via Nuova
Dal 13/08/2002 al 10/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 31, Sub. 15 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 453,19 Piano 3, via Nuova
Dal 10/07/2003 al 19/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 31, Sub. 15 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 570,68 Piano 3, via Nuova
Dal 19/02/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 31, Sub. 15 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 570,68 Piano 3, via Benedetto Croce
Dal 09/11/2015 al 15/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 31, Sub. 15 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 108,00 Totale mq Rendita € 570,68 Piano 3, via Benedetto Croce

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

RISULTATI DELLA VISURA STORICA AL CATASTO TERRENI:

La visura storica al Catasto Terreni, relativa alla particella 31 del Foglio 16, mostra che la stessa, all'impianto

meccanografico del 30/04/1977, era classificata come "Seminativo Arborato" di Classe 3, superficie are 02 ca 36 (236 mq), con Reddito Dominicale L. 2.124 e Reddito Agrario L. 2.124, intestata a **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, con diritti e oneri reali "Da verificare fino al 04/07/1984".

La stessa particella è passata a Ente Urbano, di medesima superficie (236 mq), con Variazione del 04/07/1984 in atti dal 22/09/1989 (n. 40784).

Con riordino fondiario del 15/08/1996, Pratica n. 131923 in atti dal 21/05/2002 (n. 8631.1/2002), l'Ente Urbano ha incrementato la superficie a are 07 ca 29 (729 mq) per avere inglobato il mappale 368.

RISULTATI DELLA VISURA STORICA AL CATASTO FABBRICATI:

Analizzando la visura storica al Catasto Fabbricati dell'unità immobiliare oggetto d'interesse (Foglio 16, particella 31, sub. 15), risulta che la stessa, all'impianto meccanografico del 30/06/1987, era identificata alla Sezione Urbana B, Foglio 5, part. 31, SUB. 15, Cat. A/2, Classe 3, Cons. 6,5 vani, Rendita L. 1.014, con indicazione toponomastica "Via Nuova" Piano 3, intestata per 500/1000 ciascuno a: **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, e **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****.

Con Variazione d'Ufficio del 30/09/1989 in atti dal 28/07/1989, VAR. DEL RIFERIMENTO DI MAPPA, viene eliminata la Sezione Urbana e cambia il numero del Foglio catastale, che diventa il Foglio 16; inoltre, al valore della rendita già espresso in Lire (L. 1.014), viene affiancato il corrispondente valore in Euro (Euro 0,52). Restano invariati gli identificativi di particella (31) e di subalterno (15), l'indicazione toponomastica e di piano (Via Nuova Piano 3) e l'intestazione della proprietà (**** Omissis **** e **** Omissis ****).

Dalla Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, il valore della Rendita viene espresso in L. 1.105.006.

In virtù di Atto di Compravendita del 18/08/2002 a rogito Notaio Sabatucci Corrado di Ancona, Repertorio n. 71799, Trascrizione n. 2557.1/2002 Reparto PI Ancona - Pratica n. 87943 in atti dal 04/04/2002, l'intestazione catastale della proprietà passa per intero a **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, attuale debitrice esecutata.

In data 13/08/2002 subentra una seconda variazione del quadro tariffario, che modifica il valore della rendita in Euro 453,19, e, successivamente, in data 10/07/2003, una terza ed ultima variazione del quadro tariffario precisa il valore della rendita in Euro 570,68.

Per effetto della VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA del 19/02/2014, Pratica n. AN0031445 in atti dal 19/02/2014 (n. 18784.1/2014), l'indirizzo dell'unità immobiliare viene variato in "Via Benedetto Croce Piano 3".

Infine, con Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, l'unità immobiliare assume la seguente, definitiva, identificazione catastale: Foglio 16, particella 31, SUB. 15, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 108 mq, Totale escluse aree scoperte 105 mq, Rendita Euro 570,68, Via Benedetto Croce Piano 3.

I suddetti dati restano invariati fino al 15/06/2023, data di acquisizione della visura storica del Catasto Fabbricati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 31, Sub. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 mq Rendita € 0,04 Piano T, via Nuova
Dal 30/09/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 31, Sub. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 mq Rendita € 0,04

		Piano T, via Nuova
Dal 01/01/1992 al 18/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 31, Sub. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 mq Rendita € 44,98 Piano T, via Nuova
Dal 18/02/2002 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 31, Sub. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 mq Rendita € 44,98 Piano T, via Nuova
Dal 13/08/2002 al 19/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 31, Sub. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 mq Rendita € 40,28 Piano T, via Nuova
Dal 19/02/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 31, Sub. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 mq Rendita € 44,98 Piano T, via Benedetto Croce
Dal 09/11/2015 al 15/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 31, Sub. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 44,98 Piano T, via Benedetto Croce

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

RISULTATI DELLA VISURA STORICA AL CATASTO TERRENI:

La visura storica al Catasto Terreni, relativa alla particella 31 del Foglio 16, mostra che la stessa, all'impianto meccanografico del 30/04/1977, era classificata come "Seminativo Arborato" di Classe 3, superficie are 02 ca 36 (236 mq), con Reddito Dominicale L. 2.124 e Reddito Agrario L. 2.124, intestata a **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, con diritti e oneri reali "Da verificare fino al 04/07/1984".

La stessa particella è passata a Ente Urbano, di medesima superficie (236 mq), con Variazione del 04/07/1984 in atti dal 22/09/1989 (n. 40784).

Con riordino fondiario del 15/08/1996, Pratica n. 131923 in atti dal 21/05/2002 (n. 8631/2002), l'Ente Urbano ha incrementato la superficie a are 07 ca 29 (729 mq) per avere inglobato il mappale 368.

RISULTATI DELLA VISURA STORICA AL CATASTO FABBRICATI:

Analizzando la visura storica al Catasto Fabbricati dell'unità immobiliare oggetto d'interesse (Foglio 16, particella 31, sub. 5), risulta che la stessa, all'impianto meccanografico del 30/06/1987, era identificata alla Sezione Urbana B, Foglio 5, part. 31, SUB. 5, Cat. C/6, Classe 4, Cons. 13 mq, Rendita L. 76, con indicazione toponomastica "Via Nuova" Piano T, intestata per 500/1000 ciascuno a: **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, e **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****.

Con Variazione d'Ufficio del 30/09/1989 in atti dal 28/07/1989, VAR. DEL RIFERIMENTO DI MAPPA, viene eliminata la Sezione Urbana e cambia il numero del Foglio catastale, che diventa il Foglio 16; inoltre, al valore della rendita già espresso in Lire (L. 76), viene affiancato il corrispondente valore in Euro (Euro 0,04). Restano invariati gli identificativi di particella (31) e di subalterno (5), l'indicazione toponomastica e di piano (Via

Nuova Piano T) e l'intestazione della proprietà (**** Omissis **** e **** Omissis ****).

Dalla Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, il valore della Rendita viene espresso in L. 87.100.

In virtù di Atto di Compravendita del 18/08/2002 a rogito Notaio Sabatucci Corrado di Ancona, Repertorio n. 71799, Trascrizione n. 2557.1/2002 Reparto PI Ancona - Pratica n. 87943 in atti dal 04/04/2002, l'intestazione catastale della proprietà passa per intero a **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, attuale debitrice esecutata.

In data 13/08/2002 subentra una seconda variazione del quadro tariffario, che modifica il valore della rendita in Euro 40,28.

Per effetto della VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA del 19/02/2014, Pratica n. AN0031440 in atti dal 19/02/2014 (n. 18779.1/2014), l'indirizzo dell'unità immobiliare viene variato in "Via Benedetto Croce Piano T"; contestualmente, il valore della rendita viene precisato in Euro 44,98.

Infine, con Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, l'unità immobiliare assume la seguente, definitiva, identificazione catastale: Foglio 16, particella 31, SUB. 5, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 13 mq, Superficie Catastale Totale 14 mq, Rendita Euro 44,98, Via Benedetto Croce Piano T.

I suddetti dati restano invariati fino al 15/06/2023, data di acquisizione della visura storica del Catasto Fabbricati.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	16	31	15		A2	3	6,5 vani	108,00 mq	570,68 €	3		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Lo stato di fatto presenta alterazioni nella distribuzione interna, suscettibili di sanatoria edilizia, di cui alla sezione "regolarità edilizia".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	31	5		C6	4	13,00	14,00 mq	44,98 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Lo stato di fatto presenta alterazioni nella distribuzione interna, suscettibili di sanatoria edilizia, di cui alla sezione "regolarità edilizia".

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

Non risultano evidenze particolari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

Non risultano evidenze particolari.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

Non risultano patti da segnalare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

Non risultano patti da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

Lo stato di conservazione interno dell'unità abitativa risulta complessivamente buono. Risulta invero necessaria la manutenzione ordinaria di alcune serrande avvolgibili.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

Lo stato di conservazione interno dell'unità immobiliare risulta complessivamente buono.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

Le parti comuni, come di seguito elencate, non risultano identificate negli atti catastali, ma le stesse sono descritte nella Nota di Trascrizione dell'Atto di Compravendita a rogito Notaio Carlo Lepri di Chiaravalle in data 19/05/1975, Rep. n. 37947 (Venditore: **** Omissis ****, Acquirenti: **** Omissis ****), trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Ancona il 22/05/1975 ai numeri 5036 R.G. e n. 3486 R.P., riportato sotto l'ALLEGATO 3: "la corte comune, l'ingresso al fabbricato, le scale, il terrazzo di copertura, i corridoi di accesso a magazzini e garages, il locale dei contatori dell'acqua e della luce, il locale della centrale termica con la relativa attrezzatura e quanto per legge".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

Le parti comuni, come di seguito elencate, non risultano identificate negli atti catastali, ma le stesse sono descritte nella Nota di Trascrizione dell'Atto di Compravendita a rogito Notaio Carlo Lepri di Chiaravalle in data 19/05/1975, Rep. n. 37947 (Venditore: **** Omissis ****, Acquirenti: **** Omissis ****), trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Ancona il 22/05/1975 ai numeri 5036 R.G. e n. 3486 R.P., riportato sotto l'ALLEGATO 3: "la corte comune, l'ingresso al fabbricato, le scale, il terrazzo di copertura, i corridoi di accesso a magazzini e garages, il locale dei contatori dell'acqua e della luce, il locale della centrale termica con la relativa attrezzatura e quanto per legge".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

Non risultano servitù o patti integrativi rispetto a quanto documentato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

Non risultano servitù o patti integrativi rispetto a quanto documentato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

STRUTTURE E TAMPONAMENTI DEL FABBRICATO:

La palazzina, in cui è ricompreso l'appartamento oggetto di esecuzione, è stata costruita tra il giugno 1973 ed il febbraio 1975. La struttura portante è di tipo intelaiato, costituita da elementi, pilastri e travature orizzontali in conglomerato cementizio armato, così come pure le membrature orizzontali, realizzate con sistema in latero-cemento in opera da 20 cm di spessore. Le murature di tamponamento esterno sono realizzate in muratura ad intercapedine, che vede una muratura in blocchi laterizi forati per la componente esterna ed in blocchi laterizi leggeri per la fodera interna. I paramenti murari esterni si presentano intonacati e tinteggiati e solo per tratti rivestiti in elementi incotto. I divisori interni, segnatamente all'appartamento oggetto d'interesse, sono realizzati in muratura laterizia da 8 cm intonacata. La copertura del fabbricato è a terrazza, coibentata con massetto alleggerito e impermeabilizzata con guaina bituminosa; completa il pacchetto di copertura la pavimentazione in gres. L'edificio, nel suo insieme, appare esternamente in discreto stato di conservazione, in rapporto all'epoca costruttiva. Tutto quanto descritto nel presente paragrafo trova riscontro nella documentazione fotografica realizzata durante il sopralluogo del 07/07/2023, che si riporta in allegato (ALLEGATO 2).

PARTI SCOPERTE:

Come già evidenziato nella parte illustrativa generale, il fabbricato è dotato di area scoperta di pertinenza, che sul fronte stradale di via B. Croce è direttamente connessa alla via pubblica, in funzione di accesso alle autorimesse e ai collegamenti verticali, mentre per i restanti lati è asservita al passaggio degli automezzi per l'accesso al piano seminterrato. Pertanto, le unità immobiliari comprese nello stesso fabbricato non godono di alcuna corte, né comune, né di uso esclusivo, che sia catastalmente identificata ed assegnata.

DESCRIZIONE DEL BENE:

L'unità abitativa oggetto di interesse si trova al piano 3° della palazzina di riferimento, in Via B. Croce, 19. Come già introdotto con l'illustrazione generale, l'accesso all'unità immobiliare è raggiungibile attraverso la scala condominiale che distribuisce due alloggi per piano secondo lo schema del tipo edilizio in linea. (si veda il rilievo in ALLEGATO 2).

L'andito di ingresso serve, sulla destra di chi entra, un ampio locale destinato a cucina e zona pranzo, sulla sinistra un ampio soggiorno. Sempre dall'ingresso, a fronte di chi entra, si aprono due ampie camere da letto, una cameretta singola, mediate da disimpegno ed un bagno grande completo di vasca da bagno. Inoltre, con accesso dal balcone collegato alla zona pranzo, si accede ad un vano ripostiglio dove è alloggiata la caldaia a gas.

FINITURE INTERNE: I paramenti murari interni si presentano intonacati e tinteggiati. Le pavimentazioni sono in gres per la zona ingresso, disimpegno notte, cucina/pranzo e bagno mentre gli altri ambienti, soggiorno e camere, sono pavimentati in parquet tipo listoncino. Il bagno come anticipato è pavimentato e rivestito in gres porcellanato. Gli infissi delle finestre e porte/finestre sono in profili di alluminio da 60x60 verniciato bianco completi di vetro camera da mm 4/9/4; l'oscuramento esterno è realizzato con serrande avvolgibili in p.v.c.. Le porte interne sono in legno, tamburate, con impiallicciatura in legno essenza noce nazionale. Il portoncino d'ingresso è in legno.

IMPIANTI TECNOLOGICI: L'unità abitativa risulta dotata di impianto di riscaldamento alimentato da generatore di calore autonomo, collocato nel vano ripostiglio, funzionante a gas metano, e radiatori in ghisa. È altresì provvista di impianto idrico separato acqua calda e fredda, con apparecchi di prelievo di tipo tradizionale, non miscelatori. L'impianto elettrico risulta completo dei dispositivi di sicurezza previsti dalla normativa vigente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

STRUTTURE E TAMPONAMENTI DEL FABBRICATO:

La palazzina, in cui è compresa l'autorimessa oggetto di esecuzione, è stata costruita tra il giugno 1973 ed il febbraio 1975. La struttura portante è di tipo intelaiato, costituita da elementi, pilastri e travature orizzontali in conglomerato cementizio armato, così come pure le membrature orizzontali, realizzate con sistema in latero-

cemento in opera da 20 cm di spessore. Le murature di tamponamento esterno sono realizzate in muratura ad intercapedine, che vede una muratura in blocchi laterizi forati per la componente esterna ed in blocchi laterizi leggeri per la fodera interna. I paramenti murari esterni si presentano intonacati e tinteggiati e solo per tratti rivestiti in elementi incotto. I divisori interni, segnatamente all'appartamento oggetto d'interesse, sono realizzati in muratura laterizia da 8 cm intonacata. La copertura del fabbricato è a terrazza, coibentata con massetto alleggerito e impermeabilizzata con guaina bituminosa; completa il pacchetto di copertura la pavimentazione in gres. L'edificio, nel suo insieme, appare esternamente in discreto stato di conservazione, in rapporto all'epoca costruttiva. Tutto quanto descritto nel presente paragrafo trova riscontro nella documentazione fotografica realizzata durante il sopralluogo del 07/07/2023, che si riporta in allegato (ALLEGATO 2).

PARTI SCOPERTE:

Come già evidenziato nella parte illustrativa generale, il fabbricato è dotato di area scoperta di pertinenza, che sul fronte stradale di via B. Croce è direttamente connessa alla via pubblica, in funzione di accesso alle autorimesse e ai collegamenti verticali, mentre per i restanti lati è asservita al passaggio degli automezzi per l'accesso al piano seminterrato. Pertanto, le unità immobiliari comprese nello stesso fabbricato non godono di alcuna corte, né comune, né di uso esclusivo, che sia catastalmente identificata ed assegnata.

DESCRIZIONE DEL BENE:

L'autorimessa ha accesso diretto dal passo carrabile alla via B. CROCE con un'apertura dotata di infisso apribile della larghezza di circa 2,40 m e di una serranda esterna del tipo "avvolgibile".

FINITURE INTERNE:

I paramenti murari interni si presentano intonacati e tinteggiati. La pavimentazione è realizzata con battuto di cemento.

IMPIANTI TECNOLOGICI:

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata Sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata Sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/2002 al 15/06/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Corrado Sabatucci di Ancona	18/02/2002	71799	8242
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Ancona	21/02/2002	3685	2557
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Ancona	07/03/2002	1075	Serie 1V		

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/2002 al 15/06/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Corrado Sabatucci di Ancona	18/02/2002	71799	8242
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Ancona	21/02/2002	3685	2557
		Registrazione			

	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Ancona	07/03/2002	1075	Serie 1V

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 15/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario (atto esecutivo e cautelare) - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 18/06/2019

Reg. gen. 13148 - Reg. part. 8634

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Di seguito si riporta il riepilogo dettagliato della Nota di Trascrizione sopra indicata. **NOTA DI TRASCRIZIONE** del 18/06/2019; Reg.Gen.13148; Reg.Part.8634 Titolo: Atto giudiziario (Atto esecutivo o cautelare) Natura: Verbale di pignoramento immobili Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ancona Data Atto Giudiziario: 10/06/2019, Rep. n. 2539 A favore di: **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Unità negoziale n. 1; **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Unità negoziale n. 1; **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Unità negoziale n. 1 Contro: **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Unità Negoziale n. 1 Beni immobili: UNITA' NEGOZIALE n. 1 IMMOBILE 1 – Montemarciano (AN), Foglio 16, particella 31, sub. 15, Natura: A2 (abitazione di tipo civile), via Benedetto Croce n. 19 IMMOBILE 2 – Montemarciano (AN), Foglio 16, particella 31, sub. 5, Natura: C6 (autorimessa), via Benedetto Croce n. 19 **ONERI DI CANCELLAZIONE:** La presente formalità pregiudizievole sarà cancellata al momento della vendita, a cura e spese della procedura. Gli oneri di cancellazione di tale formalità sono pari a circa € 294,00.

• **Atto Giudiziario (atto esecutivo e cautelare) - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 17/03/2023

Reg. gen. 5682 - Reg. part. 3931

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Di seguito si riporta il riepilogo dettagliato della Nota di Trascrizione sopra indicata. **NOTA DI TRASCRIZIONE** del 17/03/2023; Reg.Gen.5682; Reg.Part.3931 Titolo: Atto giudiziario (Atto esecutivo o cautelare) Natura: Verbale di pignoramento immobili Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ancona Data Atto Giudiziario: 24/02/2023, Rep. n. 696 Richiedente: **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, via **** Omissis **** A favore di: **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Unità negoziale n. 1 Contro: **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Unità Negoziale n. 1 Beni immobili: UNITA' NEGOZIALE n. 1 IMMOBILE 1 - Montemarciano (AN), Foglio 16, particella 31, sub. 5, Natura: C6 (autorimessa), via Benedetto Croce IMMOBILE 2 - Montemarciano (AN), Foglio 16, particella 31, sub. 15, Natura: A2 (abitazione di tipo civile), via Benedetto Croce **ULTERIORI INFORMAZIONI:** Atto di Precetto notificato in data 27/01/2023 a **** Omissis **** con il quale si intimava alla stessa di pagare nel termine di dieci giorni dalla notifica, la complessiva somma di Euro 42.252,36 oltre interessi e spese. **ONERI DI CANCELLAZIONE:** La presente formalità pregiudizievole sarà cancellata al momento della vendita, a cura e spese della procedura. Gli oneri di cancellazione di tale formalità sono pari a circa € 294,00.

Oneri di cancellazione

Le formalità pregiudizievoli sopra indicate risultano dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona in data 15/06/2023. Tali formalità interessano entrambe le unità immobiliari formanti il presente unico lotto di vendita. Con la vendita giudiziaria, saranno cancellate le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile, come sopra indicate. Il costo totale per la cancellazione è pari a € 588,00, che incide, relativamente al presente bene, nella misura del 50% (€ 294,00).

Come si evince dagli elenchi e dalla stampa delle formalità, riportati in allegato (ALLEGATO 3), non sono emerse variazioni, per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli, rispetto alla situazione dichiarata nella Relazione Ventennale Notarile redatta il 20/03/2023 e depositata in atti in data 24/03/2023.

ULTERIORI FORMALITA' NON PREGIUDIZIEVOLI:

Oltre alle formalità pregiudizievoli sopra indicate, dall'ispezione sono emerse le Note di Trascrizione di ulteriori formalità non pregiudizievoli, che di seguito si indicano:

NOTA DI TRASCRIZIONE

Data di presentazione: 22/05/1975 Variata in data 17/09/2021

Reg. Gen. n. 5036 Reg. Part. n. 3486 A favore di: **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** e **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, entrambe domiciliate in **** Omissis ****, via **** Omissis **** Contro: **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** ed ivi domiciliato in via **** Omissis ****. Titolo trascritto: Atto di Compravendita a rogito Notaio Carlo Lepri di Chiaravalle (AN) in data 19 Maggio 1975, repertorio n. 37947 (non ancora registrato alla data di presentazione della nota di trascrizione, perché nei termini) Oggetto della compravendita: **** Omissis **** vendeva a **** Omissis **** e **** Omissis ****

****, che compravano, per metà ciascuna in comune e pro indiviso, il seguente immobile: - porzione di fabbricato urbano di nuova costruzione situata in Comune di Montemarciano, Via Nuova, costituita da un appartamento al piano terzo a destra per chi sale le scale, composto di soggiorno, due camere, tinello e cucinino, ripostiglio, due bagni, corridoio e due balconi, nonché di un locale da adibirsi a magazzino e di un locale da adibirsi a garage entrambi a piano terra, oltre alle parti condominiali e più precisamente la corte comune, l'ingresso al fabbricato, le scale, il terrazzo di copertura, i corridoi del magazzino e del garage, il locale dei contatori dell'acqua e della luce, il locale della centrale termica con la relativa attrezzatura e quanto per legge; confinante -----; il tutto non ancora censito a Catasto Urbano, ma insistente su area sita ove sopra, distinta a catasto rustico alla Sezione B, foglio V, n. 31 (già 31/a), della superficie di mq 236, reddito dominicale £ 15,93 e reddito agrario £ 4,96 (su cui è stato costruito il fabbricato) e n. 368 (già 31/b), della superficie di mq 508, reddito dominicale £ 34,29 e reddito agrario £ 10,67 (corte comune), confinante -----, come dal tipo di frazionamento redatto dal Geometra Rivasi Erio di Ancona in data 10/01/1975 n. 1/75, approvato il 17/01/1975 al n. 421, allegato all'Atto di Compravendita a rogito Dott. Carlo Lepri di Chiaravalle in data 22/01/1975, repertorio n. 37854, registrato in Ancona il 27/01/1975 al n. 407; area acquistata, insieme a maggior consistenza, con atto a rogito Dott. Carlo Lepri di Chiaravalle in data 28/06/1973, repertorio n. 37135, registrato in Ancona il 04/07/1973 al n. 7340. Il tutto come meglio risulta dalle tre copie planimetriche che, approvate e controfirmate dalle parti, si allegavano al citato atto rispettivamente sotto le lettere "A" "B" e "C", i cui originali sono stati presentati all'Ufficio Tecnico Erariale di Ancona il 14/01/1975 al n. 25 per l'appartamento, al n. 11 per il magazzino e al n. 13 per il garage. Le unità immobiliari suddette non sono ancora censite a catasto urbano, ma risulteranno dalla apposita dichiarazione sostitutiva allegata alla domanda di voltura. Il tutto come e meglio al rogito al quale si fa espresso riferimento.

NOTA DI TRASCRIZIONE

Data di presentazione: 21/02/2002

Reg. Gen. n. 3685 Reg. Part. n. 2557 A favore di: **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** Contro: **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'Unità Negoziale n. 1; **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'Unità Negoziale n. 1 Beni Immobili: UNITA' NEGOZIALE N. 1: IMMOBILE 1 - Montemarciano (AN), Foglio 16, particella 31, sub. 15, Natura: A2 (abitazione di tipo civile), via Benedetto Croce n. 19 Piano 3 IMMOBILE 2 - Montemarciano (AN), Foglio 16, particella 31, sub. 5, Natura: C6 (autorimessa), via Benedetto Croce n. 19 Piano T

Le stampe delle note relative a tutte le formalità riscontrate sono riportate nelle allegate visure della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona (ALLEGATO 3).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 15/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

• **Atto Giudiziario (atto esecutivo e cautelare) - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 18/06/2019

Reg. gen. 13148 - Reg. part. 8634

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Di seguito si riporta il riepilogo dettagliato della Nota di Trascrizione sopra indicata. NOTA DI TRASCRIZIONE del 18/06/2019; Reg.Gen.13148; Reg.Part.8634 Titolo: Atto giudiziario (Atto esecutivo

o cautelare) Natura: Verbale di pignoramento immobili Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ancona Data Atto Giudiziario: 10/06/2019, Rep. n. 2539 A favore di: **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Unità negoziale n. 1; **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Unità negoziale n. 1; **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Unità negoziale n. 1 Contro: **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Unità Negoziale n. 1 Beni immobili: UNITA' NEGOZIALE n. 1 IMMOBILE 1 – Montemarciano (AN), Foglio 16, particella 31, sub. 15, Natura: A2 (abitazione di tipo civile), via Benedetto Croce n. 19 IMMOBILE 2 – Montemarciano (AN), Foglio 16, particella 31, sub. 5, Natura: C6 (autorimessa), via Benedetto Croce n. 19 ONERI DI CANCELLAZIONE: La presente formalità pregiudizievole sarà cancellata al momento della vendita, a cura e spese della procedura. Gli oneri di cancellazione di tale formalità sono pari a circa € 294,00.

- **Atto Giudiziario (atto esecutivo e cautelare) – Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 17/03/2023

Reg. gen. 5682 - Reg. part. 3931

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Di seguito si riporta il riepilogo dettagliato della Nota di Trascrizione sopra indicata. NOTA DI TRASCRIZIONE del 17/03/2023; Reg.Gen.5682; Reg.Part.3931 Titolo: Atto giudiziario (Atto esecutivo o cautelare) Natura: Verbale di pignoramento immobili Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ancona Data Atto Giudiziario: 24/02/2023, Rep. n. 696 Richiedente: **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, via **** Omissis **** A favore di: **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Unità negoziale n. 1 Contro: **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Unità Negoziale n. 1 Beni immobili: UNITA' NEGOZIALE n. 1 IMMOBILE 1 – Montemarciano (AN), Foglio 16, particella 31, sub. 5, Natura: C6 (autorimessa), via Benedetto Croce IMMOBILE 2 – Montemarciano (AN), Foglio 16, particella 31, sub. 15, Natura: A2 (abitazione di tipo civile), via Benedetto Croce ULTERIORI INFORMAZIONI: Atto di Precetto notificato in data 27/01/2023 a **** Omissis **** con il quale si intimava alla stessa di pagare nel termine di dieci giorni dalla notifica, la complessiva somma di Euro 42.252,36 oltre interessi e spese. ONERI DI CANCELLAZIONE: La presente formalità pregiudizievole sarà cancellata al momento della vendita, a cura e spese della procedura. Gli oneri di cancellazione di tale formalità sono pari a circa € 294,00.

Oneri di cancellazione

Le formalità pregiudizievoli sopra indicate risultano dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona in data 15/06/2023. Tali formalità interessano entrambe le unità immobiliari formanti il presente unico lotto di vendita. Con la vendita giudiziaria, saranno cancellate le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile, come sopra indicate. Il costo totale per la cancellazione è pari a € 588,00, che incide, relativamente al presente bene, nella misura del 50% (€ 294,00).

Come si evince dagli elenchi e dalla stampa delle formalità, riportati in allegato (ALLEGATO 3), non sono emerse variazioni, per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli, rispetto alla situazione dichiarata nella Relazione Ventennale Notarile redatta il 20/03/2023 e depositata in atti in data 24/03/2023.

ULTERIORI FORMALITA' NON PREGIUDIZIEVOLI:

Oltre alle formalità pregiudizievoli sopra indicate, dall'ispezione sono emerse le Note di Trascrizione di ulteriori formalità non pregiudizievoli, che di seguito si indicano:

NOTA DI TRASCRIZIONE

Data di presentazione: 22/05/1975 Variata in data 17/09/2021

Reg. Gen. n. 5036 Reg. Part. n. 3486 A favore di: **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** e **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, entrambe domiciliate in **** Omissis ****, via **** Omissis **** Contro: **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** ed ivi domiciliato in via **** Omissis ****. Titolo trascritto: Atto di Compravendita a rogito Notaio Carlo Lepri di Chiaravalle (AN) in data 19 Maggio 1975, repertorio n. 37947 (non ancora registrato alla data di presentazione della nota di trascrizione, perché nei termini) Oggetto della compravendita: **** Omissis **** vendeva a **** Omissis **** e **** Omissis ****, che compravano, per metà ciascuna in comune e pro indiviso, il seguente immobile: - porzione di fabbricato urbano di nuova costruzione situata in Comune di Montemarciano, Via Nuova, costituita da un appartamento al piano terzo a destra per chi sale le scale, composto di soggiorno, due camere, tinello e cucinino, ripostiglio, due bagni, corridoio e due balconi, nonché di un locale da adibirsi a magazzino e di un locale da adibirsi a garage entrambi a piano terra, oltre alle parti condominiali e più precisamente la corte comune, l'ingresso al fabbricato, le scale, il terrazzo di copertura, i corridoi del magazzino e del garage, il locale dei contatori dell'acqua e della luce, il locale della centrale termica con la relativa attrezzatura e quanto per legge; confinante -----; il tutto non ancora censito a Catasto Urbano, ma insistente su area sita ove sopra, distinta a catasto rustico alla Sezione B, foglio V, n. 31 (già 31/a), della superficie di mq 236, reddito dominicale £ 15,93 e reddito agrario £ 4,96 (su cui è stato costruito il fabbricato) e n. 368 (già 31/b), della superficie di mq 508, reddito dominicale £ 34,29 e reddito agrario £ 10,67 (corte comune), confinante -----, come dal tipo di frazionamento redatto dal Geometra Rivasi Erio di Ancona in data 10/01/1975 n. 1/75, approvato il 17/01/1975 al n. 421, allegato all'Atto di Compravendita a rogito Dott. Carlo Lepri di Chiaravalle in data 22/01/1975, repertorio n. 37854, registrato in Ancona il 27/01/1975 al n. 407; area acquistata, insieme a maggior consistenza, con atto a rogito Dott. Carlo Lepri di Chiaravalle in data 28/06/1973, repertorio n. 37135, registrato in Ancona il 04/07/1973 al n. 7340. Il tutto come meglio risulta dalle tre copie planimetriche che, approvate e controfirmate dalle parti, si allegavano al citato atto rispettivamente sotto le lettere "A" "B" e "C", i cui originali sono stati presentati all'Ufficio Tecnico Erariale di Ancona il 14/01/1975 al n. 25 per l'appartamento, al n. 11 per il magazzino e al n. 13 per il garage. Le unità immobiliari suddette non sono ancora censite a catasto urbano, ma risulteranno dalla apposita dichiarazione sostitutiva allegata alla domanda di voltura. Il tutto come e meglio al rogito al quale si fa espresso riferimento.

NOTA DI TRASCRIZIONE

Data di presentazione: 21/02/2002

Reg. Gen. n. 3685 Reg. Part. n. 2557 A favore di: **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** Contro: **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'Unità Negoziabile n. 1; **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'Unità Negoziabile n. 1 Beni Immobili: UNITA' NEGOZIALE N. 1: IMMOBILE 1 - Montemarciano (AN), Foglio 16, particella 31, sub. 15, Natura: A2 (abitazione di tipo civile), via Benedetto Croce n. 19 Piano 3 IMMOBILE 2 - Montemarciano (AN), Foglio 16, particella 31, sub. 5, Natura: C6 (autorimessa), via Benedetto Croce n. 19 Piano T

Le stampe delle note relative a tutte le formalità riscontrate sono riportate nelle allegare visure della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona (ALLEGATO 3).

NORMATIVA URBANISTICA

DISCIPLINA URBANISTICA:

Il Piano regolatore vigente del Comune di MONTEMARCIANO ascrive l'immobile oggetto di stima alle "Aree di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente satura" di cui all'art. 14/1 delle NTA". Per l'ambito di riferimento, le NTA del PRG prevedono la seguente disciplina:

ART. 14 - B AREE DI COMPLETAMENTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI EDIFICATE PIU' O MENO RECENTEMENTE.

Destinazioni d'uso previste: residenze ed attività di servizio compatibili con la residenza, esclusa qualsiasi altra attività che produca inquinamento acustico, danni alle residenze ed ogni tipo di inquinamento.

A tale proposito l'amministrazione comunale dovrà adottare un elenco delle funzioni ammissibili e dei relativi limiti dimensionali entro 12 mesi dalla data di approvazione del presente Piano. Tale elenco delle funzioni ammissibili non ha valore prescrittivo ma di suggerimento.

Le attrezzature amministrative pubbliche e private con un forte concorso pubblico dovranno essere valutate dal Consiglio Comunale.

Il piano si attua per Intervento edilizio Diretto.

Per gli interventi in lotti di dimensioni uguali o superiori a mq. 500 si richiede un piano plani volumetrico con l'indicazione delle sistemazioni esterne, compresi i parcheggi dimensionati in base alla L. 122/89 ed in aggiunta 1.00 mq ogni 40.00 mc di volume costruito o ampliato, da rendere pubblicamente fruibile.

L'approvazione del piano plani volumetrico, in scala non inferiore ad 1: 200, da parte della commissione edilizia, è condizione indispensabile per l'avvio dell'iter istruttorio della richiesta della Concessione edilizia.

14/1 - B1 AREE DI COMPLETAMENTO CON EDIFICAZIONE CONSOLIDATA E PREVALENTEMENTE SATURA

Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni.

La superficie utile lorda destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della SUL complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

Per quanto riguarda il nucleo di Gabella dovranno essere mantenuti la relazione degli edifici esistenti ed i loro caratteri architettonici e stilistici, la continuità della cortina sulla strada provinciale, il filo stradale, con particolare attenzione alla sistemazione degli spazi non edificati ed all'alberatura. Gli ampliamenti potranno avvenire solo nella parte dell'edificio posteriore, salvaguardando la viabilità principale e comunque coerenti con gli obiettivi indicati nel periodo precedente.

Per gli edifici costruiti nel secondo dopo guerra sono previsti anche interventi di demolizione e ricostruzione tenendo presenti i tipi edilizi esistenti.

La prevista demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale.

Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi, variazioni di destinazione d'uso.

Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti:

a. Indice di utilizzazione Fondiaria: UF = 0,60 mq/mq

Nelle aree già edificate deve essere detratta la superficie utile lorda già edificata e/o in corso di edificazione.

b. Altezza massima: la media degli edifici preesistenti, ricadenti nella stessa zona B1, con arrotondamento in eccesso al multiplo di cm. 50 immediatamente superiore alla media calcolata e comunque non superiore a ml. 9,50. L'Amministrazione Comunale dovrà predeterminare in via definitiva e secondo la norma sopra specificata, l'altezza massima consentita per ogni singola zona B1 individuata e secondo perimetrazioni di cui alle tavole D1, D2, D3, D4 e D5 del P.R.G. Nelle zone B1 senza edifici preesistenti, sarà considerata come altezza massima quella calcolata nella zona B1 più vicina.

c. Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti: ml. 10,00, D.M. 2.04.68.

d. Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione.

e. Aree di urbanizzazione secondaria: mq. 18.00 ogni 100.00 mc di volume di nuova costruzione o ampliamento e/o di cambiamento di destinazione d'uso; dette aree sono di norma monetizzate sulla base di apposito Regolamento da approvarsi da parte del C.C..

f. Distanza minima dai confini: ml.5,00.

g. Distanza dalle strade: art. 4 D.M. 1.04.68.

h. Costruzione a confine: solo sulla base di accurata documentazione tecnica a corredo della domanda di concessione edilizia, volta a verificare l'appartenenza dell'edificio ad un tessuto edilizio conforme, e dietro parere favorevole della Commissione edilizia, può essere concessa la facoltà di costruire a confine; previo accordo tra le parti confinanti e fermo restando il limite minimo di 10 m. tra pareti finestrate, ai sensi del regolamento edilizio comunale.

L'area B1 sita tra Piazza Michelangelo e il Torrente Rubbiano, località Marina, omissis

L'area sita in via Lungomare in prossimità del sottovia al km 186 (tav. D3) omissis

L'area tra via dei Platani e via dei Tigli nella frazione di Marina, omissis

RELAZIONE DELLE NORME URBANISTICHE CON LA PRESENTE VALUTAZIONE:

La combinazione dell'articolato con lo stato di fatto dell'immobile, come sopra evidenziato, determina una trasformabilità dell'edificio contenuta nella ristrutturazione edilizia. Ristrutturazione peraltro che vede qualsiasi modificazione strutturale afferente l'intero edificio nella sua complessità. Ne segue che un eventuale intervento di riqualificazione volto a migliorare la sicurezza sismica, le prestazioni energetiche e l'organizzazione funzionale debba considerare le quantità edilizie come non suscettive di incrementalità e necessariamente sostenute da un rilevante investimento economico-finanziario coinvolgente l'intero condominio, di cui, come si dirà in seguito, non si rilevano né le condizioni generali, né quelle locali e particolari (propensione delle proprietà attuali ad effettuare l'investimento, ovvero a cedere i beni a fronte di un programma di riferimento "premiante"). Occorre parallelamente segnalare che l'edificio esistente di riferimento è assoggettato alla disciplina speciale ex L.R. 22/2009 c.d. "Piano casa", che ammette interventi di ampliamento fino al 20% del volume esistente. Questa opportunità determinerebbe la facoltà, per l'alloggio di riferimento, di incrementare le superfici utili lorde attraverso trasformazioni di logge o balconi esistenti, ma sempre nel rispetto della normativa per la sicurezza sismica che, statisticamente, non risulta conseguibile a fronte di strutture realizzate nel periodo di riferimento (1957/60).

CONCLUSIONI:

Il quadro normativo urbanistico/edilizio non ammette un vantaggio edificatorio tale da incidere sulla valutazione economica dell'immobile.

Si rinvia all'elaborato (ALLEGATO 5).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

DISCIPLINA URBANISTICA:

Il Piano regolatore vigente del Comune di MONTEMARCIANO ascrive l'immobile oggetto di stima alle "Aree di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente satura" di cui all'art. 14/1 delle NTA". Per l'ambito di riferimento, le NTA del PRG prevedono la seguente disciplina:

ART. 14 - B AREE DI COMPLETAMENTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI EDIFICATE PIU' O MENO RECENTEMENTE.

Destinazioni d'uso previste: residenze ed attività di servizio compatibili con la residenza, esclusa qualsiasi altra attività che produca inquinamento acustico, danni alle residenze ed ogni tipo di inquinamento.

A tale proposito l'amministrazione comunale dovrà adottare un elenco delle funzioni ammissibili e dei relativi limiti dimensionali entro 12 mesi dalla data di approvazione del presente Piano. Tale elenco delle funzioni ammissibili non ha valore prescrittivo ma di suggerimento.

Le attrezzature amministrative pubbliche e private con un forte concorso pubblico dovranno essere valutate dal Consiglio Comunale.

Il piano si attua per Intervento edilizio Diretto.

Per gli interventi in lotti di dimensioni uguali o superiori a mq. 500 si richiede un piano plani volumetrico con l'indicazione delle sistemazioni esterne, compresi i parcheggi dimensionati in base alla L. 122/89 ed in aggiunta 1.00 mq ogni 40.00 mc di volume costruito o ampliato, da rendere pubblicamente fruibile.

L'approvazione del piano plani volumetrico, in scala non inferiore ad 1: 200, da parte della commissione edilizia, è condizione indispensabile per l'avvio dell'iter istruttorio della richiesta della Concessione edilizia.

14/1 - B1 AREE DI COMPLETAMENTO CON EDIFICAZIONE CONSOLIDATA E PREVALENTEMENTE SATURA

Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni.

La superficie utile lorda destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della SUL complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

Per quanto riguarda il nucleo di Gabella dovranno essere mantenuti la relazione degli edifici esistenti ed i loro caratteri architettonici e stilistici, la continuità della cortina sulla strada provinciale, il filo stradale, con particolare attenzione alla sistemazione degli spazi non edificati ed all'alberatura. Gli ampliamenti potranno avvenire solo nella parte dell'edificio posteriore, salvaguardando la viabilità principale e comunque coerenti con gli obiettivi indicati nel periodo precedente.

Per gli edifici costruiti nel secondo dopo guerra sono previsti anche interventi di demolizione e ricostruzione tenendo presenti i tipi edilizi esistenti.

La prevista demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale.

Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi, variazioni di destinazione d'uso.

Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti:

a. Indice di utilizzazione Fondiaria: $UF = 0,60 \text{ mq/mq}$

Nelle aree già edificate deve essere detratta la superficie utile lorda già edificata e/o in corso di edificazione.

b. Altezza massima: la media degli edifici preesistenti, ricadenti nella stessa zona B1, con arrotondamento in eccesso al multiplo di cm. 50 immediatamente superiore alla media calcolata e comunque non superiore a ml. 9,50. L'Amministrazione Comunale dovrà predeterminare in via definitiva e secondo la norma sopra specificata, l'altezza massima consentita per ogni singola zona B1 individuata e secondo perimetrazioni di cui alle tavole D1, D2, D3, D4 e D5 del P.R.G. Nelle zone B1 senza edifici preesistenti, sarà considerata come altezza massima quella calcolata nella zona B1 più vicina.

c. Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti: ml. 10,00, D.M. 2.04.68.

d. Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione.

e. Aree di urbanizzazione secondaria: mq. 18.00 ogni 100.00 mc di volume di nuova costruzione o ampliamento e/o di cambiamento di destinazione d'uso; dette aree sono di norma monetizzate sulla base di apposito Regolamento da approvarsi da parte del C.C..

f. Distanza minima dai confini: ml.5,00.

g. Distanza dalle strade: art. 4 D.M. 1.04.68.

h. Costruzione a confine: solo sulla base di accurata documentazione tecnica a corredo della domanda di concessione edilizia, volta a verificare l'appartenenza dell'edificio ad un tessuto edilizio conforme, e dietro parere favorevole della Commissione edilizia, può essere concessa la facoltà di costruire a confine; previo accordo tra le parti confinanti e fermo restando il limite minimo di 10 m. tra pareti finestrate, ai sensi del regolamento edilizio comunale.

L'area B1 sita tra Piazza Michelangelo e il Torrente Rubbiano, località Marina, omissis

L'area sita in via Lungomare in prossimità del sottovia al km 186 (tav. D3) omissis

L'area tra via dei Platani e via dei Tigli nella frazione di Marina, omissis

RELAZIONE DELLE NORME URBANISTICHE CON LA PRESENTE VALUTAZIONE:

La combinazione dell'articolato con lo stato di fatto dell'immobile, come sopra evidenziato, determina una trasformabilità dell'edificio contenuta nella ristrutturazione edilizia. Ristrutturazione peraltro che vede qualsiasi modificazione strutturale afferente l'intero edificio nella sua complessità. Ne segue che un eventuale intervento di riqualificazione volto a migliorare la sicurezza sismica, le prestazioni energetiche e l'organizzazione funzionale debba considerare le quantità edilizie come non suscettive di incrementalità e necessariamente sostenute da un rilevante investimento economico-finanziario coinvolgente l'intero condominio, di cui, come si dirà in seguito, non si rilevano né le condizioni generali, né quelle locali e particolari (propensione delle proprietà attuali ad effettuare l'investimento, ovvero a cedere i beni a fronte di un programma di riferimento "premiante"). Occorre parallelamente segnalare che l'edificio esistente di riferimento è assoggettato alla disciplina speciale ex L.R. 22/2009 c.d. "Piano casa", che ammette interventi di ampliamento fino al 20% del volume esistente. Questa opportunità determinerebbe la facoltà, per l'alloggio di riferimento, di incrementare le superfici utili lorde attraverso trasformazioni di logge o balconi esistenti, ma sempre nel rispetto della normativa per la sicurezza sismica che, statisticamente, non risulta conseguibile a fronte di strutture realizzate nel periodo di riferimento (1957/60).

CONCLUSIONI:

Il quadro normativo urbanistico/edilizio non ammette un vantaggio edificatorio tale da incidere sulla valutazione economica dell'immobile.

Si rinvia all'elaborato (ALLEGATO 5).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

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 risulta agibile.

RELAZIONE CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE E LE NORME PER LA SICUREZZA SISMICA:

I titoli abilitativi della costruzione sono rappresentati da: - Titoli rilasciati in ordine alla regolamentazione edilizia comunale, conservati presso gli uffici comunali di Montemarciano e precisamente:

1. LICENZA EDILIZIA n. 4040 del 22/06/1973 rilasciata a **** Omissis **** per costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Montemarciano "comprensorio C2, Palazzina "D";
2. AUTORIZZAZIONE n. 3810 del 04/07/1992 rilasciata a Condominio via B. Croce 19 per costruzione pensilina

ingresso;

3. Denuncia attività edilizia libera n. 4267 del 27/03/2014 presentata da **** Omissis **** per straordinaria manutenzione balconi;
4. CILA n. 1713 del 01/02/2018 presentata da condominio via B. Croce 19 per STRAORDINARIA MANUTENZIONE parapetto lastrico solare.
5. Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco di Montemarciano n. 4040 del 09/01/1975.

Titoli rilasciati in ordine alla regolamentazione sismica statale, conservati presso gli uffici del Genio civile di Ancona e precisamente:

1. AUTORIZZAZIONE SISMICA n. 13880 del 10/09/1973;
2. CERTIFICATO DI COLLAUDO n. 552/73 del 12/12/1974.

La suddetta documentazione è compiegata agli atti come "ALLEGATO 6-Titoli abilitativi".

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.

CONFORMITÀ DELLO STATO DI FATTO AI TITOLI ABILITATIVI SOPRA RICHIAMATI:

Dalle verifiche eseguite in sito, di cui alla citata documentazione (ALLEGATO 2, ALLEGATO 3, ALLEGATO 6), il bene considerato NON risulta conforme ai titoli abilitativi ricorrendo la seguente tipologia di difformità: INCONGRUENZA DISTRIBUTIVA INTERNA. Tale difformità risulta sanabile attraverso la presentazione di una CILA IN SANATORIA.

I costi della procedura, che interessa unitariamente il BENE N. 1 (appartamento) e il BENE N. 2 (garage), sono i seguenti:

- Spese tecniche: € 1.200,00
- Spese per la procedura: € 1.200,00
- Variazione catastale: € 400,00

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

In ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giuliana Filippello in sede conferimento dell'incarico all'Esperto (punto "2m." del Verbale di conferimento incarico del 27/04/2023 - ALLEGATO 1-Verbale accettazione_Avvio operazioni peritali), si riporta, a corredo della presente perizia, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi del D.Lgs. 192/05, come modificato dal D.Lgs. 311/06, redatto dal P.I. Luca Solidoro di Senigallia, al quale il sottoscritto ha corrisposto il compenso dovuto per la prestazione. Il documento è stato emesso in data 16/09/2023 (ALLEGATO 7-Attestato di Prestazione Energetica).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

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.

RELAZIONE CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE E LE NORME PER LA SICUREZZA SISMICA:

I titoli abilitativi della costruzione sono rappresentati da: - Titoli rilasciati in ordine alla regolamentazione edilizia comunale, conservati presso gli uffici comunali di Montemarciano e precisamente:

1. LICENZA EDILIZIA n. 4040 del 22/06/1973 rilasciata a **** Omissis **** per costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Montemarciano "comprensorio C2, Palazzina "D";
2. AUTORIZZAZIONE n. 3810 del 04/07/1992 rilasciata a Condominio via B. Croce 19 per costruzione pensilina ingresso;
3. Denuncia attività edilizia libera n. 4267 del 27/03/2014 presentata da **** Omissis **** per straordinaria manutenzione balconi;
4. CILA n. 1713 del 01/02/2018 presentata da condominio via B. Croce 19 per STRAORDINARIA MANUTENZIONE parapetto lastrico solare.
5. Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco di Montemarciano n. 4040 del 09/01/1975.

Titoli rilasciati in ordine alla regolamentazione sismica statale, conservati presso gli uffici del Genio civile di Ancona e precisamente:

1. AUTORIZZAZIONE SISMICA n. 13880 del 10/09/1973;
2. CERTIFICATO DI COLLAUDO n. 552/73 del 12/12/1974.

La suddetta documentazione è compiegata agli atti come "ALLEGATO 6-Titoli abilitativi".

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.

CONFORMITÀ DELLO STATO DI FATTO AI TITOLI ABILITATIVI SOPRA RICHIAMATI:

Dalle verifiche eseguite in sito, di cui alla citata documentazione (ALLEGATO 2, ALLEGATO 3, ALLEGATO 6), il bene considerato NON risulta conforme ai titoli abilitativi ricorrendo la seguente tipologia di difformità: INCONGRUENZA DISTRIBUTIVA INTERNA. Tale difformità risulta sanabile attraverso la presentazione di una CILA IN SANATORIA.

I costi della procedura, che interessa unitariamente il BENE N. 1 (appartamento) e il BENE N. 2 (garage), sono i seguenti:

- Spese tecniche: € 1.200,00
- Spese per la procedura: € 1.200,00
- Variazione catastale: € 400,00

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

In ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giuliana Filippello in sede conferimento dell'incarico all'Esperto (punto "2m." del Verbale di conferimento incarico del 27/04/2023 - ALLEGATO 1-Verbale accettazione_Avvio operazioni peritali), si riporta, a corredo della presente perizia,

l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi del D.Lgs. 192/05, come modificato dal D.Lgs. 311/06, redatto dal P.I. Luca Solidoro di Senigallia, al quale il sottoscritto ha corrisposto il compenso dovuto per la prestazione. Il documento è stato emesso in data 16/09/2023 (ALLEGATO 7-Attestato di Prestazione Energetica).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La gestione ordinaria del condominio, come comunicato con nota del 04/09/2023 da **** Omissis **** in qualità di amministratore, ammonta ad € 874,13 annuale (2023).
La quota della debitrice esecutata Sig.ra **** Omissis **** è di 144,8690 millesimi.
Non risultano arretrati o spese straordinarie deliberate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La gestione ordinaria del condominio, come comunicato con nota del 04/09/2023 da **** Omissis **** in qualità di amministratore, ammonta ad € 874,13 annuale (2023).
La quota della debitrice esecutata Sig.ra **** Omissis **** è di 144,8690 millesimi.
Non risultano arretrati o spese straordinarie deliberate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto dell'esecuzione: appartamento ed autorimessa, costituiscono una unità commerciale non divisibile per le caratteristiche tipologiche e per le caratteristiche del mercato nell'area urbana. Pertanto si procede alla formazione di un lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montemarcano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3
STORIA E CARATTERISTICHE DELLA LOCALITÀ: Il Comune di Montemarcano - Provincia di Ancona - si trova a nord della foce dell'Esino. Lungo e nei pressi della fascia litoranea si sono realizzati vari insediamenti turistico-residenziali (Marcianella, Marina Verde, Gelso) che sono la diretta espansione della popolosa Frazione di Marina di Montemarcano. L'urbanizzazione ha altresì interessato, soprattutto, negli ultimi anni, anche i centri interni, a cominciare dal capoluogo e dalle Frazioni di Cassiano-Grugnaletto e Gabella. Montemarcano è al centro del triangolo formato dai tre principali

Comuni della Provincia: Ancona (da cui dista circa 20 Km.), Senigallia (da cui dista circa 13 Km.) e Jesi (da cui dista circa 16 Km.) L'aeroporto nazionale "R. Sanzio" dista circa 6 Km, così come il casello autostradale "Ancona Nord". ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-PAESAGGISTICO: Seguendo uno schema storico-localizzativo, così come altre località Montemarciano cresce attorno al suo castello -parte del cosiddetto "incastellamento" del XIII°/XIV° secolo- posto in posizione elevata sulla collina, per crescere poi lungo la costa a seguito dello sviluppo delle linee di trasporto: SS 16 e linea ferroviaria. Dopo la distruzione della Rocca nel 1578, il centro storico ha assunto elementi monumentali del '700 e '800. Tra questi la Collegiata Chiesa parrocchiale di San Pietro Apostolo. Poco lontano la Chiesa del S.S. Sacramento edificata nel XVII secolo su una precedente chiesa cinquecentesca. In località Alberici sorge l'antico Santuario di Nostra Signora dei Lumi (anno 1596) oggetto di notevole venerazione. Nel Comune di Montemarciano è stata realizzata una vasta rete di percorsi agroturistici che attraversano il territorio in un costante e suggestivo contatto con la natura, per poi integrarsi con identici percorsi realizzati negli altri comuni vicini. Montemarciano è anche un Comune a vocazione turistica potendo disporre di circa 5 chilometri di spiaggia notevolmente attrezzata. Tale spiaggia è meta, ogni anno, di decine di migliaia di turisti "pendolari" provenienti dai Comuni dell'interno, fino all'Umbria, mentre si popolano e si vitalizzano i vari villaggi turistici della zona. Questo sintetico profilo per collocare correttamente il bene oggetto di stima, ovvero in un dinamico centro, connesso ad un sistema metropolitano costiero e dotato pertanto dei servizi di rango superiore in grado di attirare sia la residenzialità che le attività economiche e di servizio. L'edificio oggetto della presente valutazione è ricompreso nell'ambito dell'espansione delineata dai primi PRG (anni 80). Gli immobili esaminati appartengono pertanto a questo ciclo espansivo della stagione dei piani regolatori (a partire dal famoso agosto 1968) ed all'introduzione di materiali innovativi nella produzione edilizia, come il cemento armato, gli infissi in alluminio, ecc... , associati ad un basso contenuto tecnologico ed architettonico. Oggi questa parte della città costituisce il cosiddetto "tessuto consolidato", che si caratterizza appunto per un'organizzazione urbana densa e per una qualità edilizia tipologicamente caratterizzata dall'edificio in linea che, di contro, rappresenta la centralità urbana tipica dell'espansione a ridosso del centro storico e pertanto ricca di servizi e di connessioni con il medesimo centro storico. DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO (VIA BENEDETTO CROCE N. 19): L'immobile oggetto di pignoramento è inserito in una palazzina in linea che si sviluppa per tre piani f.t. oltre ad uno seminterrato, e presenta una copertura a terrazza; Per ogni piano sono allocati due alloggi. La palazzina si presenta sobria, e con balconi sui fronti che guardano verso il centro da un lato (NORD-OVEST) e verso la campagna dall'altro (SUD-EST). La palazzina non è dotata di spazi scoperti, al netto degli accessi carrabili/pedonali, posti ortogonalmente alla medesima via B. Croce. Per una migliore comprensione di tutto quanto sopra descritto, è utile fare riferimento alla documentazione fotografica realizzata nel corso del sopralluogo (ALLEGATO 2). IDENTIFICAZIONE DEL BENE: Il presente bene oggetto di esecuzione, di cui all'Atto di Pignoramento Immobiliare iscritto nel Registro Generale delle Esecuzioni al n. 51/2023 e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Ancona in data 17/03/2023 ai numeri 5682 Reg. Gen. e 3931 Reg. Part., è costituito da un'unità immobiliare a destinazione di civile abitazione, sita al piano terzo di un edificio residenziale, di cui alla Descrizione generale del fabbricato. L'appartamento in oggetto è accessibile tramite il vano scala condominiale, in corrispondenza del civico n. 19 di via Benedetto Croce, ed è ubicato al terzo ed ultimo piano. L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Montemarciano al Fog. 16 particella 31 sub. 15, categ. A/2, classe 3, vani 6,5, con rendita catastale di Euro 570,68.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 31, Sub. 15, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 126.274,49

Il metodo di stima e le relative motivazioni sono contenute nell'allegato 8-STIMA che illustra in maniera dettagliata i criteri, metodologia e valore di stima dell'appartamento oggetto di stima sito in MONTEMARCIANO, Via Benedetto Croce n. 19.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3
STORIA E CARATTERISTICHE DELLA LOCALITÀ: Il Comune di Montemarciano - Provincia di Ancona - si

trova a nord della foce dell'Esino. Lungo e nei pressi della fascia litoranea si sono realizzati vari insediamenti turistico-residenziali (Marcianella, Marina Verde, Gelso) che sono la diretta espansione della popolosa Frazione di Marina di Montemarciano. L'urbanizzazione ha altresì interessato, soprattutto, negli ultimi anni, anche i centri interni, a cominciare dal capoluogo e dalle Frazioni di Cassiano-Grugnaletto e Gabella. Montemarciano è al centro del triangolo formato dai tre principali Comuni della Provincia: Ancona (da cui dista circa 20 Km.), Senigallia (da cui dista circa 13 Km.) e Jesi (da cui dista circa 16 Km.) L'aeroporto nazionale "R. Sanzio" dista circa 6 Km, così come il casello autostradale "Ancona Nord".

ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-PAESAGGISTICO: Seguendo uno schema storico-localizzativo, così come altre località Montemarciano cresce attorno al suo castello -parte del cosiddetto "incastellamento" del XIII°/XIV° secolo- posto in posizione elevata sulla collina, per crescere poi lungo la costa a seguito dello sviluppo delle linee di trasporto: SS 16 e linea ferroviaria. Dopo la distruzione della Rocca nel 1578, il centro storico ha assunto elementi monumentali del '700 e '800. Tra questi la Collegiata Chiesa parrocchiale di San Pietro Apostolo. Poco lontano la Chiesa del S.S. Sacramento edificata nel XVII secolo su una precedente chiesa cinquecentesca. In località Alberici sorge l'antico Santuario di Nostra Signora dei Lumi (anno 1596) oggetto di notevole venerazione. Nel Comune di Montemarciano è stata realizzata una vasta rete di percorsi agroturistici che attraversano il territorio in un costante e suggestivo contatto con la natura, per poi integrarsi con identici percorsi realizzati negli altri comuni vicini. Montemarciano è anche un Comune a vocazione turistica potendo disporre di circa 5 chilometri di spiaggia notevolmente attrezzata. Tale spiaggia è meta, ogni anno, di decine di migliaia di turisti "pendolari" provenienti dai Comuni dell'interno, fino all'Umbria, mentre si popolano e si vitalizzano i vari villaggi turistici della zona. Questo sintetico profilo per collocare correttamente il bene oggetto di stima, ovvero in un dinamico centro, connesso ad un sistema metropolitano costiero e dotato pertanto dei servizi di rango superiore in grado di attirare sia la residenzialità che le attività economiche e di servizio. L'edificio oggetto della presente valutazione è ricompreso nell'ambito dell'espansione delineata dai primi PRG (anni 80). Gli immobili esaminati appartengono pertanto a questo ciclo espansivo della stagione dei piani regolatori (a partire dal famoso agosto 1968) ed all'introduzione di materiali innovativi nella produzione edilizia, come il cemento armato, gli infissi in alluminio, ecc... , associati ad un basso contenuto tecnologico ed architettonico. Oggi questa parte della città costituisce il cosiddetto "tessuto consolidato", che si caratterizza appunto per un'organizzazione urbana densa e per una qualità edilizia tipologicamente caratterizzata dall'edificio in linea che, di contro, rappresenta la centralità urbana tipica dell'espansione a ridosso del centro storico e pertanto ricca di servizi e di connessioni con il medesimo centro storico.

DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO (VIA BENEDETTO CROCE N. 19): L'immobile oggetto di pignoramento è inserito in una palazzina in linea che si sviluppa per tre piani f.t. oltre ad uno seminterrato, e presenta una copertura a terrazza; Per ogni piano sono allocati due alloggi. La palazzina si presenta sobria, e con balconi sui fronti che guardano verso il centro da un lato (NORD-OVEST) e verso la campagna dall'altro (SUD-EST). La palazzina non è dotata di spazi scoperti, al netto degli accessi carrabili/pedonali, posti ortogonalmente alla medesima via B. Croce. Per una migliore comprensione di tutto quanto sopra descritto, è utile fare riferimento alla documentazione fotografica realizzata nel corso del sopralluogo (ALLEGATO 2).

IDENTIFICAZIONE DEL BENE: Il presente bene oggetto di esecuzione, di cui all'Atto di Pignoramento Immobiliare iscritto nel Registro Generale delle Esecuzioni al n. 51/2023 e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Ancona in data 17/03/2023 ai numeri 5682 Reg. Gen. e 3931 Reg. Part., è costituito da un'unità immobiliare con destinazione di autorimessa, sita al piano seminterrato di un edificio residenziale, di cui alla Descrizione generale del fabbricato. L'autorimessa in oggetto è accessibile tramite il passo carrabile, in corrispondenza del civico n. 19 di via Benedetto Croce, ed è ubicata al piano seminterrato. L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Montemarciano al Fog. 16 particella Particella 31 sub.5, Via Benedetto Croce, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita € 44,98.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 31, Sub. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.364,42

Il metodo di stima e le relative motivazioni sono contenute nell'allegato 8-STIMA che illustra in maniera

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
dettagliata i criteri, metodologia e valore di stima dell'appartamento oggetto di stima sito in MONTEMARCIANO, Via Benedetto Croce n. 19.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	120,36 mq	1.049,14 €/mq	€ 126.274,49	100,00%	€ 126.274,49
Bene N° 2 - Garage Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3	4,16 mq	1.049,14 €/mq	€ 4.364,42	100,00%	€ 4.364,42
				Valore di stima:	€ 130.638,91

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione di stima (appartamento al 3° piano ed autorimessa al piano seminterrato di via B. Croce, 19 in Montemarciano - AN) è assoggettato a pignoramento immobiliare derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Ancona del 10/06/2019, Rep. n. 2539, trascritto ad Ancona in data 18/06/2019 ai numeri 13148 Reg. Gen. e 8634 Reg. Part., a favore di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****. Detto pignoramento immobiliare, avviato precedentemente all'attuale procedura di espropriazione n. 51/2023, risulta tutt'ora pendente, come evidenziato anche nel Certificato Notarile in atti, redatto dal Notaio Dott. Candore Carmelo.

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
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.

Senigallia, li 16/09/2023

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Serenelli Roberto

ELENCO ALLEGATI:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
35 di 47



- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 1-Verbale accettazione_Avvio operazioni peritali (Aggiornamento al 27/06/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato 2-Verbale di sopralluogo_Rilievo metrico_Doc_Fotografica (Aggiornamento al 07/07/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegato 3-Doc_Catasto e Conservatoria (Aggiornamento al 15/06/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegato 4-Atti di provenienza (Aggiornamento al 29/06/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegato 5-Stralcio PRG e NTA (Aggiornamento al 05/09/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Allegato 6-Titoli abilitativi (Aggiornamento al 05/09/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Allegato 7-Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 15/09/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Allegato 8-Relazione dettagliata su criteri della stima (Aggiornamento al 15/09/2023)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3
STORIA E CARATTERISTICHE DELLA LOCALITÀ: Il Comune di Montemarciano - Provincia di Ancona - si trova a nord della foce dell'Esino. Lungo e nei pressi della fascia litoranea si sono realizzati vari insediamenti turistico-residenziali (Marcianella, Marina Verde, Gelso) che sono la diretta espansione della popolosa Frazione di Marina di Montemarciano. L'urbanizzazione ha altresì interessato, soprattutto, negli ultimi anni, anche i centri interni, a cominciare dal capoluogo e dalle Frazioni di Cassiano-Grugnaletto e Gabella. Montemarciano è al centro del triangolo formato dai tre principali Comuni della Provincia: Ancona (da cui dista circa 20 Km.), Senigallia (da cui dista circa 13 Km.) e Jesi (da cui dista circa 16 Km.) L'aeroporto nazionale "R. Sanzio" dista circa 6 Km, così come il casello autostradale "Ancona Nord". ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-PAESAGGISTICO: Seguendo uno schema storico-localizzativo, così come altre località Montemarciano cresce attorno al suo castello -parte del cosiddetto "incastellamento" del XIII°/XIV° secolo- posto in posizione elevata sulla collina, per crescere poi lungo la costa a seguito dello sviluppo delle linee di trasporto: SS 16 e linea ferroviaria. Dopo la distruzione della Rocca nel 1578, il centro storico ha assunto elementi monumentali del '700 e '800. Tra questi la Collegiata Chiesa parrocchiale di San Pietro Apostolo. Poco lontano la Chiesa del S.S. Sacramento edificata nel XVII secolo su una precedente chiesa cinquecentesca. In località Alberici sorge l'antico Santuario di Nostra Signora dei Lumi (anno 1596) oggetto di notevole venerazione. Nel Comune di Montemarciano è stata realizzata una vasta rete di percorsi agroturistici che attraversano il territorio in un costante e suggestivo contatto con la natura, per poi integrarsi con identici percorsi realizzati negli altri comuni vicini. Montemarciano è anche un Comune a vocazione turistica potendo disporre di circa 5 chilometri di spiaggia notevolmente attrezzata. Tale spiaggia è meta, ogni anno, di decine di migliaia di turisti "pendolari" provenienti dai Comuni dell'interno, fino all'Umbria, mentre si popolano e si vitalizzano i vari villaggi turistici della zona. Questo sintetico profilo per collocare correttamente il bene oggetto di stima, ovvero in un dinamico centro, connesso ad un sistema metropolitano costiero e dotato pertanto dei servizi di rango superiore in grado di attirare sia la residenzialità che le attività economiche e di servizio. L'edificio oggetto della presente valutazione è ricompreso nell'ambito dell'espansione delineata dai primi PRG (anni 80). Gli immobili esaminati appartengono pertanto a questo ciclo espansivo della stagione dei piani regolatori (a partire dal famoso agosto 1968) ed all'introduzione di materiali innovativi nella produzione edilizia, come il cemento armato, gli infissi in alluminio, ecc... , associati ad un basso contenuto tecnologico ed architettonico. Oggi questa parte della città costituisce il cosiddetto "tessuto consolidato", che si caratterizza appunto per un'organizzazione urbana densa e per una qualità edilizia tipologicamente caratterizzata dall'edificio in linea che, di contro, rappresenta la centralità urbana tipica dell'espansione a ridosso del centro storico e pertanto ricca di servizi e di connessioni con il medesimo centro storico. DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO (VIA BENEDETTO CROCE N. 19): L'immobile oggetto di pignoramento è inserito in una palazzina in linea che si sviluppa per tre piani f.t. oltre ad uno seminterrato, e presenta una copertura a terrazza; Per ogni piano sono allocati due alloggi. La palazzina si presenta sobria, e con balconi sui fronti che guardano verso il centro da un lato (NORD-OVEST) e verso la campagna dall'altro (SUD-EST). La palazzina non è dotata di spazi scoperti, al netto degli accessi carrabili/pedonali, posti ortogonalmente alla medesima via B. Croce. Per una migliore comprensione di tutto quanto sopra descritto, è utile fare riferimento alla documentazione fotografica realizzata nel corso del sopralluogo (ALLEGATO 2). IDENTIFICAZIONE DEL BENE: Il presente bene oggetto di esecuzione, di cui all'Atto di Pignoramento Immobiliare iscritto nel Registro Generale delle Esecuzioni al n. 51/2023 e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Ancona in data 17/03/2023 ai numeri 5682 Reg. Gen. e 3931 Reg. Part., è costituito da un'unità immobiliare a destinazione di civile abitazione, sita al piano terzo di un edificio residenziale, di cui alla Descrizione generale del fabbricato. L'appartamento in oggetto è accessibile

tramite il vano scala condominiale, in corrispondenza del civico n. 19 di via Benedetto Croce, ed è ubicato al terzo ed ultimo piano. L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Montemarciano al Fog. 16 particella 31 sub. 15, categ. A/2, classe 3, vani 6,5, con rendita catastale di Euro 570,68. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 31, Sub. 15, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: DISCIPLINA URBANISTICA: Il Piano regolatore vigente del Comune di MONTEMARCIANO ascrive l'immobile oggetto di stima alle "Aree di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente satura" di cui all'art. 14/1 delle NTA". Per l'ambito di riferimento, le NTA del PRG prevedono la seguente disciplina: ART. 14 - B AREE DI COMPLETAMENTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI EDIFICATE PIU' O MENO RECENTEMENTE. Destinazioni d'uso previste: residenze ed attività di servizio compatibili con la residenza, esclusa qualsiasi altra attività che produca inquinamento acustico, danni alle residenze ed ogni tipo di inquinamento. A tale proposito l'amministrazione comunale dovrà adottare un elenco delle funzioni ammissibili e dei relativi limiti dimensionali entro 12 mesi dalla data di approvazione del presente Piano. Tale elenco delle funzioni ammissibili non ha valore prescrittivo ma di suggerimento. Le attrezzature amministrative pubbliche e private con un forte concorso pubblico dovranno essere valutate dal Consiglio Comunale. Il piano si attua per Intervento edilizio Diretto. Per gli interventi in lotti di dimensioni uguali o superiori a mq. 500 si richiede un piano plani volumetrico con l'indicazione delle sistemazioni esterne, compresi i parcheggi dimensionati in base alla L. 122/89 ed in aggiunta 1.00 mq ogni 40.00 mc di volume costruito o ampliato, da rendere pubblicamente fruibile. L'approvazione del piano plani volumetrico, in scala non inferiore ad 1: 200, da parte della commissione edilizia, è condizione indispensabile per l'avvio dell'iter istruttorio della richiesta della Concessione edilizia. 14/1 - B1 AREE DI COMPLETAMENTO CON EDIFICAZIONE CONSOLIDATA E PREVALENTEMENTE SATURA Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni. La superficie utile lorda destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della SUL complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità. Per quanto riguarda il nucleo di Gabella dovranno essere mantenuti la relazione degli edifici esistenti ed i loro caratteri architettonici e stilistici, la continuità della cortina sulla strada provinciale, il filo stradale, con particolare attenzione alla sistemazione degli spazi non edificati ed all'alberatura. Gli ampliamenti potranno avvenire solo nella parte dell'edificio posteriore, salvaguardando la viabilità principale e comunque coerenti con gli obiettivi indicati nel periodo precedente. Per gli edifici costruiti nel secondo dopo guerra sono previsti anche interventi di demolizione e ricostruzione tenendo presenti i tipi edilizi esistenti. La prevista demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale. Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi, variazioni di destinazione d'uso. Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti: a. Indice di utilizzazione Fondiaria: UF = 0,60 mq/mq Nelle aree già edificate deve essere detratta la superficie utile lorda già edificata e/o in corso di edificazione. b. Altezza massima: la media degli edifici preesistenti, ricadenti nella stessa zona B1, con arrotondamento in eccesso al multiplo di cm. 50 immediatamente superiore alla media calcolata e comunque non superiore a ml. 9,50. L'Amministrazione Comunale dovrà predeterminare in via definitiva e secondo la norma sopra specificata, l'altezza massima consentita per ogni singola zona B1 individuata e secondo perimetrazioni di cui alle tavola D1, D2, D3, D4 e D5 del P.R.G. Nelle zone B1 senza edifici preesistenti, sarà considerata come altezza massima quella calcolata nella zona B1 più vicina. c. Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti: ml. 10,00, D.M. 2.04.68. d. Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione. e. Aree di urbanizzazione secondaria: mq. 18.00 ogni 100.00 mc di volume di nuova costruzione o ampliamento e/o di

cambiamento di destinazione d'uso; dette aree sono di norma monetizzate sulla base di apposito Regolamento da approvarsi da parte del C.C.. f. Distanza minima dai confini: ml.5,00. g. Distanza dalle strade: art. 4 D.M. 1.04.68. h. Costruzione a confine: solo sulla base di accurata documentazione tecnica a corredo della domanda di concessione edilizia, volta a verificare l'appartenenza dell'edificio ad un tessuto edilizio conforme, e dietro parere favorevole della Commissione edilizia, può essere concessa la facoltà di costruire a confine; previo accordo tra le parti confinanti e fermo restando il limite minimo di 10 m. tra pareti finestrate, ai sensi del regolamento edilizio comunale. L'area B1 sita tra Piazza Michelangelo e il Torrente Rubbiano, località Marina, omissis L'area sita in via Lungomare in prossimità del sottovia al km 186 (tav. D3) omissis L'area tra via dei Platani e via dei Tigli nella frazione di Marina, omissis

RELAZIONE DELLE NORME URBANISTICHE CON LA PRESENTE VALUTAZIONE: La combinazione dell'articolato con lo stato di fatto dell'immobile, come sopra evidenziato, determina una trasformabilità dell'edificio contenuta nella ristrutturazione edilizia. Ristrutturazione peraltro che vede qualsiasi modificazione strutturale afferente l'intero edificio nella sua complessità. Ne segue che un eventuale intervento di riqualificazione volto a migliorare la sicurezza sismica, le prestazioni energetiche e l'organizzazione funzionale debba considerare le quantità edilizie come non suscettive di incrementalità e necessariamente sostenute da un rilevante investimento economico-finanziario coinvolgente l'intero condominio, di cui, come si dirà in seguito, non si rilevano né le condizioni generali, né quelle locali e particolari (propensione delle proprietà attuali ad effettuare l'investimento, ovvero a cedere i beni a fronte di un programma di riferimento "premiante"). Occorre parallelamente segnalare che l'edificio esistente di riferimento è assoggettato alla disciplina speciale ex L.R. 22/2009 c.d. "Piano casa", che ammette interventi di ampliamento fino al 20% del volume esistente. Questa opportunità determinerebbe la facoltà, per l'alloggio di riferimento, di incrementare le superfici utili lorde attraverso trasformazioni di logge o balconi esistenti, ma sempre nel rispetto della normativa per la sicurezza sismica che, statisticamente, non risulta conseguibile a fronte di strutture realizzate nel periodo di riferimento (1957/60).

CONCLUSIONI: Il quadro normativo urbanistico/edilizio non ammette un vantaggio edificatorio tale da incidere sulla valutazione economica dell'immobile. Si rinvia all'elaborato (ALLEGATO 5).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3

STORIA E CARATTERISTICHE DELLA LOCALITÀ: Il Comune di Montemarciano - Provincia di Ancona - si trova a nord della foce dell'Esino. Lungo e nei pressi della fascia litoranea si sono realizzati vari insediamenti turistico-residenziali (Marcianella, Marina Verde, Gelso) che sono la diretta espansione della popolosa Frazione di Marina di Montemarciano. L'urbanizzazione ha altresì interessato, soprattutto, negli ultimi anni, anche i centri interni, a cominciare dal capoluogo e dalle Frazioni di Cassiano-Grugnaletto e Gabella. Montemarciano è al centro del triangolo formato dai tre principali Comuni della Provincia: Ancona (da cui dista circa 20 Km.), Senigallia (da cui dista circa 13 Km.) e Jesi (da cui dista circa 16 Km.) L'aeroporto nazionale "R. Sanzio" dista circa 6 Km, così come il casello autostradale "Ancona Nord".

ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-PAESAGGISTICO: Seguendo uno schema storico-localizzativo, così come altre località Montemarciano cresce attorno al suo castello -parte del cosiddetto "incastellamento" del XIII°/XIV° secolo- posto in posizione elevata sulla collina, per crescere poi lungo la costa a seguito dello sviluppo delle linee di trasporto: SS 16 e linea ferroviaria. Dopo la distruzione della Rocca nel 1578, il centro storico ha assunto elementi monumentali del '700 e '800. Tra questi la Collegiata Chiesa parrocchiale di San Pietro Apostolo. Poco lontano la Chiesa del S.S. Sacramento edificata nel XVII secolo su una precedente chiesa cinquecentesca. In località Alberici sorge l'antico Santuario di Nostra Signora dei Lumi (anno 1596) oggetto di notevole venerazione. Nel Comune di Montemarciano è stata realizzata una vasta rete di percorsi agroturistici che attraversano il territorio in un costante e suggestivo contatto con la natura, per poi integrarsi con identici percorsi realizzati negli altri comuni vicini. Montemarciano è anche un Comune a vocazione turistica potendo disporre di circa 5 chilometri di spiaggia notevolmente attrezzata. Tale spiaggia è meta, ogni anno, di decine di migliaia di turisti "pendolari" provenienti dai Comuni dell'interno, fino all'Umbria, mentre si popolano e si vitalizzano i vari villaggi turistici della zona. Questo sintetico profilo per collocare correttamente il bene oggetto di stima, ovvero in un dinamico centro, connesso ad un

sistema metropolitano costiero e dotato pertanto dei servizi di rango superiore in grado di attirare sia la residenzialità che le attività economiche e di servizio. L'edificio oggetto della presente valutazione è ricompreso nell'ambito dell'espansione delineata dai primi PRG (anni 80). Gli immobili esaminati appartengono pertanto a questo ciclo espansivo della stagione dei piani regolatori (a partire dal famoso agosto 1968) ed all'introduzione di materiali innovativi nella produzione edilizia, come il cemento armato, gli infissi in alluminio, ecc... , associati ad un basso contenuto tecnologico ed architettonico. Oggi questa parte della città costituisce il cosiddetto "tessuto consolidato", che si caratterizza appunto per un'organizzazione urbana densa e per una qualità edilizia tipologicamente caratterizzata dall'edificio in linea che, di contro, rappresenta la centralità urbana tipica dell'espansione a ridosso del centro storico e pertanto ricca di servizi e di connessioni con il medesimo centro storico. DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO (VIA BENEDETTO CROCE N. 19): L'immobile oggetto di pignoramento è inserito in una palazzina in linea che si sviluppa per tre piani f.t. oltre ad uno seminterrato, e presenta una copertura a terrazza; Per ogni piano sono allocati due alloggi. La palazzina si presenta sobria, e con balconi sui fronti che guardano verso il centro da un lato (NORD-OVEST) e verso la campagna dall'altro (SUD-EST). La palazzina non è dotata di spazi scoperti, al netto degli accessi carrabili/pedonali, posti ortogonalmente alla medesima via B. Croce. Per una migliore comprensione di tutto quanto sopra descritto, è utile fare riferimento alla documentazione fotografica realizzata nel corso del sopralluogo (ALLEGATO 2). IDENTIFICAZIONE DEL BENE: Il presente bene oggetto di esecuzione, di cui all'Atto di Pignoramento Immobiliare iscritto nel Registro Generale delle Esecuzioni al n. 51/2023 e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Ancona in data 17/03/2023 ai numeri 5682 Reg. Gen. e 3931 Reg. Part., è costituito da un'unità immobiliare con destinazione di autorimessa, sita al piano seminterrato di un edificio residenziale, di cui alla Descrizione generale del fabbricato. L'autorimessa in oggetto è accessibile tramite il passo carrabile, in corrispondenza del civico n. 19 di via Benedetto Croce, ed è ubicata al piano seminterrato. L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Montemarciano al Fog. 16 particella Particella 31 sub.5, Via Benedetto Croce, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita € 44,98. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 31, Sub. 5, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: DISCIPLINA URBANISTICA: Il Piano regolatore vigente del Comune di MONTEMARCIANO ascrive l'immobile oggetto di stima alle "Aree di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente satura" di cui all'art. 14/1 delle NTA". Per l'ambito di riferimento, le NTA del PRG prevedono la seguente disciplina: ART. 14 - B AREE DI COMPLETAMENTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI EDIFICATE PIU' O MENO RECENTEMENTE. Destinazioni d'uso previste: residenze ed attività di servizio compatibili con la residenza, esclusa qualsiasi altra attività che produca inquinamento acustico, danni alle residenze ed ogni tipo di inquinamento. A tale proposito l'amministrazione comunale dovrà adottare un elenco delle funzioni ammissibili e dei relativi limiti dimensionali entro 12 mesi dalla data di approvazione del presente Piano. Tale elenco delle funzioni ammissibili non ha valore prescrittivo ma di suggerimento. Le attrezzature amministrative pubbliche e private con un forte concorso pubblico dovranno essere valutate dal Consiglio Comunale. Il piano si attua per Intervento edilizio Diretto. Per gli interventi in lotti di dimensioni uguali o superiori a mq. 500 si richiede un piano plani volumetrico con l'indicazione delle sistemazioni esterne, compresi i parcheggi dimensionati in base alla L. 122/89 ed in aggiunta 1.00 mq ogni 40.00 mc di volume costruito o ampliato, da rendere pubblicamente fruibile. L'approvazione del piano plani volumetrico, in scala non inferiore ad 1: 200, da parte della commissione edilizia, è condizione indispensabile per l'avvio dell'iter istruttorio della richiesta della Concessione edilizia. 14/1 - B1 AREE DI COMPLETAMENTO CON EDIFICAZIONE CONSOLIDATA E PREVALENTEMENTE SATURA Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni. La superficie utile lorda destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della SUL complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione

di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità. Per quanto riguarda il nucleo di Gabella dovranno essere mantenuti la relazione degli edifici esistenti ed i loro caratteri architettonici e stilistici, la continuità della cortina sulla strada provinciale, il filo stradale, con particolare attenzione alla sistemazione degli spazi non edificati ed all'alberatura. Gli ampliamenti potranno avvenire solo nella parte dell'edificio posteriore, salvaguardando la viabilità principale e comunque coerenti con gli obiettivi indicati nel periodo precedente. Per gli edifici costruiti nel secondo dopo guerra sono previsti anche interventi di demolizione e ricostruzione tenendo presenti i tipi edilizi esistenti. La prevista demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale. Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi, variazioni di destinazione d'uso. Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti: a. Indice di utilizzazione Fondiaria: $UF = 0,60 \text{ mq/mq}$ Nelle aree già edificate deve essere detratta la superficie utile lorda già edificata e/o in corso di edificazione. b. Altezza massima: la media degli edifici preesistenti, ricadenti nella stessa zona B1, con arrotondamento in eccesso al multiplo di cm. 50 immediatamente superiore alla media calcolata e comunque non superiore a ml. 9,50. L'Amministrazione Comunale dovrà predeterminare in via definitiva e secondo la norma sopra specificata, l'altezza massima consentita per ogni singola zona B1 individuata e secondo perimetrazioni di cui alle tavole D1, D2, D3, D4 e D5 del P.R.G. Nelle zone B1 senza edifici preesistenti, sarà considerata come altezza massima quella calcolata nella zona B1 più vicina. c. Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti: ml. 10,00, D.M. 2.04.68. d. Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione. e. Aree di urbanizzazione secondaria: mq. 18,00 ogni 100,00 mc di volume di nuova costruzione o ampliamento e/o di cambiamento di destinazione d'uso; dette aree sono di norma monetizzate sulla base di apposito Regolamento da approvarsi da parte del C.C.. f. Distanza minima dai confini: ml.5,00. g. Distanza dalle strade: art. 4 D.M. 1.04.68. h. Costruzione a confine: solo sulla base di accurata documentazione tecnica a corredo della domanda di concessione edilizia, volta a verificare l'appartenenza dell'edificio ad un tessuto edilizio conforme, e dietro parere favorevole della Commissione edilizia, può essere concessa la facoltà di costruire a confine; previo accordo tra le parti confinanti e fermo restando il limite minimo di 10 m. tra pareti finestrate, ai sensi del regolamento edilizio comunale. L'area B1 sita tra Piazza Michelangelo e il Torrente Rubbiano, località Marina, omissis L'area sita in via Lungomare in prossimità del sottovia al km 186 (tav. D3) omissis L'area tra via dei Platani e via dei Tigli nella frazione di Marina, omissis

RELAZIONE DELLE NORME URBANISTICHE CON LA PRESENTE VALUTAZIONE: La combinazione dell'articolato con lo stato di fatto dell'immobile, come sopra evidenziato, determina una trasformabilità dell'edificio contenuta nella ristrutturazione edilizia. Ristrutturazione peraltro che vede qualsiasi modificazione strutturale afferente l'intero edificio nella sua complessità. Ne segue che un eventuale intervento di riqualificazione volto a migliorare la sicurezza sismica, le prestazioni energetiche e l'organizzazione funzionale debba considerare le quantità edilizie come non suscettive di incrementalità e necessariamente sostenute da un rilevante investimento economico-finanziario coinvolgente l'intero condominio, di cui, come si dirà in seguito, non si rilevano né le condizioni generali, né quelle locali e particolari (propensione delle proprietà attuali ad effettuare l'investimento, ovvero a cedere i beni a fronte di un programma di riferimento "premiante"). Occorre parallelamente segnalare che l'edificio esistente di riferimento è assoggettato alla disciplina speciale ex L.R. 22/2009 c.d. "Piano casa", che ammette interventi di ampliamento fino al 20% del volume esistente. Questa opportunità determinerebbe la facoltà, per l'alloggio di riferimento, di incrementare le superfici utili lorde attraverso trasformazioni di logge o balconi esistenti, ma sempre nel rispetto della normativa per la sicurezza sismica che, statisticamente, non risulta conseguibile a fronte di strutture realizzate nel periodo di riferimento (1957/60).

CONCLUSIONI: Il quadro normativo urbanistico/edilizio non ammette un vantaggio edificatorio tale da incidere sulla valutazione economica dell'immobile. Si rinvia all'elaborato (ALLEGATO 5).

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 51/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 31, Sub. 15, Categoria A2	Superficie	120,36 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione interno dell'unità abitativa risulta complessivamente buono. Risulta invero necessaria la manutenzione ordinaria di alcune serrande avvolgibili.		
Descrizione:	<p>STORIA E CARATTERISTICHE DELLA LOCALITÀ: Il Comune di Montemarciano - Provincia di Ancona - si trova a nord della foce dell'Esino. Lungo e nei pressi della fascia litoranea si sono realizzati vari insediamenti turistico-residenziali (Marcianella, Marina Verde, Gelso) che sono la diretta espansione della popolosa Frazione di Marina di Montemarciano. L'urbanizzazione ha altresì interessato, soprattutto, negli ultimi anni, anche i centri interni, a cominciare dal capoluogo e dalle Frazioni di Cassiano-Grugnaletto e Gabella. Montemarciano è al centro del triangolo formato dai tre principali Comuni della Provincia: Ancona (da cui dista circa 20 Km.), Senigallia (da cui dista circa 13 Km.) e Jesi (da cui dista circa 16 Km.) L'aeroporto nazionale "R. Sanzio" dista circa 6 Km, così come il casello autostradale "Ancona Nord".</p> <p>ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-PAESAGGISTICO: Seguendo uno schema storico-localizzativo, così come altre località Montemarciano cresce attorno al suo castello -parte del cosiddetto "incastellamento" del XIII°/XIV° secolo- posto in posizione elevata sulla collina, per crescere poi lungo la costa a seguito dello sviluppo delle linee di trasporto: SS 16 e linea ferroviaria. Dopo la distruzione della Rocca nel 1578, il centro storico ha assunto elementi monumentali del '700 e '800. Tra questi la Collegiata Chiesa parrocchiale di San Pietro Apostolo. Poco lontano la Chiesa del S.S. Sacramento edificata nel XVII secolo su una precedente chiesa cinquecentesca. In località Alberici sorge l'antico Santuario di Nostra Signora dei Lumi (anno 1596) oggetto di notevole venerazione. Nel Comune di Montemarciano è stata realizzata una vasta rete di percorsi agroturistici che attraversano il territorio in un costante e suggestivo contatto con la natura, per poi integrarsi con identici percorsi realizzati negli altri comuni vicini. Montemarciano è anche un Comune a vocazione turistica potendo disporre di circa 5 chilometri di spiaggia notevolmente attrezzata. Tale spiaggia è meta, ogni anno, di decine di migliaia di turisti "pendolari" provenienti dai Comuni dell'interno, fino all'Umbria, mentre si popolano e si vitalizzano i vari villaggi turistici della zona. Questo sintetico profilo per collocare correttamente il bene oggetto di stima, ovvero in un dinamico centro, connesso ad un sistema metropolitano costiero e dotato pertanto dei servizi di rango superiore in grado di attirare sia la residenzialità che le attività economiche e di servizio. L'edificio oggetto della presente valutazione è ricompreso nell'ambito dell'espansione delineata dai primi PRG (anni 80). Gli immobili esaminati appartengono pertanto a questo ciclo espansivo della stagione dei piani regolatori (a partire dal famoso agosto 1968) ed all'introduzione di materiali innovativi nella produzione edilizia, come il cemento armato, gli infissi in alluminio, ecc... , associati ad un basso contenuto tecnologico ed architettonico. Oggi questa parte della città costituisce il cosiddetto "tessuto consolidato", che si caratterizza appunto per un'organizzazione urbana densa e per una qualità edilizia tipologicamente caratterizzata dall'edificio in linea che, di contro, rappresenta la centralità urbana tipica dell'espansione a ridosso del centro storico e pertanto ricca di servizi e di connessioni con il medesimo centro storico.</p> <p>DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO (VIA BENEDETTO CROCE N. 19): L'immobile oggetto di pignoramento è inserito in una palazzina in linea che si sviluppa per tre piani f.t. oltre ad uno seminterrato, e presenta una copertura a terrazza; Per ogni piano sono allocati due alloggi. La palazzina si presenta sobria, e con balconi sui fronti che guardano verso il centro da un lato (NORD-OVEST) e verso la campagna dall'altro (SUD-EST). La palazzina non è dotata di spazi scoperti, al netto degli accessi carrabili/pedonali, posti ortogonalmente alla medesima via B. Croce. Per una migliore comprensione di tutto quanto sopra descritto, è utile fare riferimento alla documentazione fotografica realizzata nel corso del sopralluogo (ALLEGATO 2).</p> <p>IDENTIFICAZIONE DEL BENE: Il presente bene oggetto di esecuzione, di cui all'Atto di Pignoramento Immobiliare iscritto nel Registro Generale delle Esecuzioni al n. 51/2023 e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Ancona in data 17/03/2023 ai numeri 5682 Reg. Gen. e 3931 Reg. Part., è costituito da un'unità immobiliare a destinazione di civile abitazione, sita al piano terzo di un edificio residenziale, di cui alla Descrizione generale del fabbricato. L'appartamento in oggetto è accessibile tramite il vano scala condominiale, in corrispondenza del civico n. 19 di via Benedetto Croce, ed è ubicato al terzo ed ultimo piano. L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Montemarciano al Fog. 16 particella 31 sub.</p>		

	15, categ. A/2, classe 3, vani 6,5, con rendita catastale di Euro 570,68.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata Sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.

Bene N° 2 - Garage

Ubicazione:	Montemarciano (AN) - Via Benedetto Croce n. 19, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 31, Sub. 5, Categoria C6	Superficie	4,16 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione interno dell'unità immobiliare risulta complessivamente buono.		
Descrizione:	<p>STORIA E CARATTERISTICHE DELLA LOCALITÀ: Il Comune di Montemarciano - Provincia di Ancona - si trova a nord della foce dell'Esino. Lungo e nei pressi della fascia litoranea si sono realizzati vari insediamenti turistico-residenziali (Marcianella, Marina Verde, Gelso) che sono la diretta espansione della popolosa Frazione di Marina di Montemarciano. L'urbanizzazione ha altresì interessato, soprattutto, negli ultimi anni, anche i centri interni, a cominciare dal capoluogo e dalle Frazioni di Cassiano-Grugnaletto e Gabella. Montemarciano è al centro del triangolo formato dai tre principali Comuni della Provincia: Ancona (da cui dista circa 20 Km.), Senigallia (da cui dista circa 13 Km.) e Jesi (da cui dista circa 16 Km.) L'aeroporto nazionale "R. Sanzio" dista circa 6 Km, così come il casello autostradale "Ancona Nord".</p> <p>ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-PAESAGGISTICO: Seguendo uno schema storico-localizzativo, così come altre località Montemarciano cresce attorno al suo castello -parte del cosiddetto "incastellamento" del XIII°/XIV° secolo- posto in posizione elevata sulla collina, per crescere poi lungo la costa a seguito dello sviluppo delle linee di trasporto: SS 16 e linea ferroviaria. Dopo la distruzione della Rocca nel 1578, il centro storico ha assunto elementi monumentali del '700 e '800. Tra questi la Collegiata Chiesa parrocchiale di San Pietro Apostolo. Poco lontano la Chiesa del S.S. Sacramento edificata nel XVII secolo su una precedente chiesa cinquecentesca. In località Alberici sorge l'antico Santuario di Nostra Signora dei Lumi (anno 1596) oggetto di notevole venerazione. Nel Comune di Montemarciano è stata realizzata una vasta rete di percorsi agroturistici che attraversano il territorio in un costante e suggestivo contatto con la natura, per poi integrarsi con identici percorsi realizzati negli altri comuni vicini. Montemarciano è anche un Comune a vocazione turistica potendo disporre di circa 5 chilometri di spiaggia notevolmente attrezzata. Tale spiaggia è meta, ogni anno, di decine di migliaia di turisti "pendolari" provenienti dai Comuni dell'interno, fino all'Umbria, mentre si popolano e si vitalizzano i vari villaggi turistici della zona. Questo sintetico profilo per collocare correttamente il bene oggetto di stima, ovvero in un dinamico centro, connesso ad un sistema metropolitano costiero e dotato pertanto dei servizi di rango superiore in grado di attirare sia la residenzialità che le attività economiche e di servizio. L'edificio oggetto della presente valutazione è ricompreso nell'ambito dell'espansione delineata dai primi PRG (anni 80). Gli immobili esaminati appartengono pertanto a questo ciclo espansivo della stagione dei piani regolatori (a partire dal famoso agosto 1968) ed all'introduzione di materiali innovativi nella produzione edilizia, come il cemento armato, gli infissi in alluminio, ecc... , associati ad un basso contenuto tecnologico ed architettonico. Oggi questa parte della città costituisce il cosiddetto "tessuto consolidato", che si caratterizza appunto per un'organizzazione urbana densa e per una qualità edilizia tipologicamente caratterizzata dall'edificio in linea che, di contro, rappresenta la centralità urbana tipica dell'espansione a ridosso del centro storico e pertanto ricca di servizi e di connessioni con il medesimo centro storico.</p> <p>DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO (VIA BENEDETTO CROCE N. 19): L'immobile oggetto di pignoramento è inserito in una palazzina in linea che si sviluppa per tre piani f.t. oltre ad uno seminterrato, e presenta una copertura a terrazza; Per ogni piano sono allocati due alloggi. La palazzina si presenta sobria, e con balconi sui fronti che guardano verso il centro da un lato (NORD-OVEST) e verso la campagna dall'altro (SUD-EST). La palazzina non è dotata di spazi scoperti, al netto degli accessi carrabili/pedonali, posti ortogonalmente alla medesima via B. Croce. Per una migliore comprensione di tutto quanto sopra descritto, è utile fare riferimento alla documentazione fotografica realizzata nel corso del sopralluogo (ALLEGATO 2). IDENTIFICAZIONE DEL BENE: Il presente bene oggetto di esecuzione, di cui all'Atto di Pignoramento Immobiliare iscritto nel Registro Generale delle Esecuzioni al n. 51/2023 e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Ancona in data 17/03/2023 ai numeri 5682 Reg. Gen. e 3931 Reg. Part., è costituito da un'unità immobiliare con destinazione di autorimessa, sita al piano seminterrato di un edificio residenziale, di cui alla Descrizione generale del fabbricato. L'autorimessa in oggetto è accessibile tramite</p>		

ASTE GIUDIZIARIE®	il passo carrabile, in corrispondenza del civico n. 19 di via Benedetto Croce, ed è ubicata al piano seminterrato. L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Montemarciano al Fog. 16 particella Particella 31 sub.5, Via Benedetto Croce, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita € 44,98.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice eseguita Sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario (atto esecutivo e cautelare) – Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 18/06/2019

Reg. gen. 13148 - Reg. part. 8634

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Di seguito si riporta il riepilogo dettagliato della Nota di Trascrizione sopra indicata. **NOTA DI TRASCRIZIONE** del 18/06/2019; Reg.Gen.13148; Reg.Part.8634 Titolo: Atto giudiziario (Atto esecutivo o cautelare) Natura: Verbale di pignoramento immobili Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ancona Data Atto Giudiziario: 10/06/2019, Rep. n. 2539 A favore di: **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Unità negoziale n. 1; **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Unità negoziale n. 1; **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Unità negoziale n. 1 Contro: **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Unità Negoziale n. 1 Beni immobili: UNITA' NEGOZIALE n. 1 IMMOBILE 1 – Montemarciano (AN), Foglio 16, particella 31, sub. 15, Natura: A2 (abitazione di tipo civile), via Benedetto Croce n. 19 IMMOBILE 2 – Montemarciano (AN), Foglio 16, particella 31, sub. 5, Natura: C6 (autorimessa), via Benedetto Croce n. 19 **ONERI DI CANCELLAZIONE:** La presente formalità pregiudizievole sarà cancellata al momento della vendita, a cura e spese della procedura. Gli oneri di cancellazione di tale formalità sono pari a circa € 294,00.

- **Atto Giudiziario (atto esecutivo e cautelare) – Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 17/03/2023

Reg. gen. 5682 - Reg. part. 3931

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Di seguito si riporta il riepilogo dettagliato della Nota di Trascrizione sopra indicata. **NOTA DI TRASCRIZIONE** del 17/03/2023; Reg.Gen.5682; Reg.Part.3931 Titolo: Atto giudiziario (Atto esecutivo o cautelare) Natura: Verbale di pignoramento immobili Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ancona Data Atto Giudiziario: 24/02/2023, Rep. n. 696 Richiedente: **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, via **** Omissis **** A favore di: **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Unità negoziale n. 1 Contro: **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Unità Negoziale n. 1 Beni immobili: UNITA' NEGOZIALE n. 1 IMMOBILE 1 – Montemarciano (AN), Foglio 16, particella 31, sub. 5, Natura: C6 (autorimessa), via Benedetto Croce IMMOBILE 2 – Montemarciano (AN), Foglio 16, particella 31, sub. 15, Natura: A2 (abitazione di tipo civile), via Benedetto Croce **ULTERIORI INFORMAZIONI:** Atto di Precetto notificato in data 27/01/2023 a **** Omissis **** con il quale si intimava alla stessa di pagare nel termine di dieci giorni dalla notifica, la complessiva somma di Euro 42.252,36 oltre interessi e spese. **ONERI DI CANCELLAZIONE:** La

presente formalità pregiudizievole sarà cancellata al momento della vendita, a cura e spese della procedura. Gli oneri di cancellazione di tale formalità sono pari a circa € 294,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA BENEDETTO CROCE N. 19, PIANO 3

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario (atto esecutivo e cautelare) – Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 18/06/2019

Reg. gen. 13148 - Reg. part. 8634

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Di seguito si riporta il riepilogo dettagliato della Nota di Trascrizione sopra indicata. NOTA DI TRASCRIZIONE del 18/06/2019; Reg.Gen.13148; Reg.Part.8634 Titolo: Atto giudiziario (Atto esecutivo o cautelare) Natura: Verbale di pignoramento immobili Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ancona Data Atto Giudiziario: 10/06/2019, Rep. n. 2539 A favore di: **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Unità negoziale n. 1; **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Unità negoziale n. 1; **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Unità negoziale n. 1 Contro: **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Unità Negoziale n. 1 Beni immobili: UNITA' NEGOZIALE n. 1 IMMOBILE 1 – Montemarciano (AN), Foglio 16, particella 31, sub. 15, Natura: A2 (abitazione di tipo civile), via Benedetto Croce n. 19 IMMOBILE 2 – Montemarciano (AN), Foglio 16, particella 31, sub. 5, Natura: C6 (autorimessa), via Benedetto Croce n. 19 ONERI DI CANCELLAZIONE: La presente formalità pregiudizievole sarà cancellata al momento della vendita, a cura e spese della procedura. Gli oneri di cancellazione di tale formalità sono pari a circa € 294,00.

- **Atto Giudiziario (atto esecutivo e cautelare) – Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 17/03/2023

Reg. gen. 5682 - Reg. part. 3931

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Di seguito si riporta il riepilogo dettagliato della Nota di Trascrizione sopra indicata. NOTA DI TRASCRIZIONE del 17/03/2023; Reg.Gen.5682; Reg.Part.3931 Titolo: Atto giudiziario (Atto esecutivo o cautelare) Natura: Verbale di pignoramento immobili Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ancona Data Atto Giudiziario: 24/02/2023, Rep. n. 696 Richiedente: **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, via **** Omissis **** A favore di: **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Unità negoziale n. 1 Contro: **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Unità Negoziale n. 1 Beni immobili: UNITA' NEGOZIALE n. 1 IMMOBILE 1 – Montemarciano (AN), Foglio 16, particella 31, sub. 5, Natura: C6 (autorimessa), via Benedetto Croce IMMOBILE 2 – Montemarciano (AN), Foglio 16, particella 31, sub. 15, Natura: A2 (abitazione di tipo civile), via Benedetto Croce ULTERIORI INFORMAZIONI: Atto di Precetto notificato in data 27/01/2023 a **** Omissis **** con il quale si intimava alla stessa di pagare nel termine di dieci giorni dalla notifica, la complessiva somma di Euro 42.252,36 oltre interessi e spese. ONERI DI CANCELLAZIONE: La presente formalità pregiudizievole sarà cancellata al momento della vendita, a cura e spese della procedura. Gli oneri di cancellazione di tale formalità sono pari a circa € 294,00.

