

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lombardi Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 197/2023 del R.G.E.

contro

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



Incarico.....	8
Premessa .....	8
Lotto 1.....	9
Descrizione .....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità .....	10
Confini .....	10
Consistenza .....	10
Dati Catastali .....	11
Precisazioni.....	11
Stato conservativo .....	11
Parti Comuni.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione .....	12
Provenienze Ventennali .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	13
Lotto 2 .....	15
Descrizione .....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità .....	16
Confini .....	16
Consistenza .....	16
Dati Catastali .....	17
Precisazioni.....	17
Stato conservativo .....	17
Parti Comuni.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione .....	18
Provenienze Ventennali .....	18
Formalità pregiudizievoli .....	19
Normativa urbanistica .....	19
Regolarità edilizia .....	20
Lotto 3 .....	21
Descrizione .....	22



<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 2.....	22
<b>Bene N° 4</b> - Soffitta ubicata a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 3 .....	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 2.....	22
<b>Bene N° 4</b> - Soffitta ubicata a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 3 .....	22
Titolarità .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 2.....	22
<b>Bene N° 4</b> - Soffitta ubicata a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 3 .....	23
Confini.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 2.....	23
<b>Bene N° 4</b> - Soffitta ubicata a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 3 .....	23
Consistenza.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 2.....	23
<b>Bene N° 4</b> - Soffitta ubicata a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 3 .....	24
Dati Catastali .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 2.....	24
<b>Bene N° 4</b> - Soffitta ubicata a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 3 .....	24
Precisazioni.....	25
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 2.....	25
<b>Bene N° 4</b> - Soffitta ubicata a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 3 .....	25
Stato conservativo .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 2.....	25
Parti Comuni.....	25
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 2.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 2.....	26
<b>Bene N° 4</b> - Soffitta ubicata a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 3 .....	26
Stato di occupazione .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 2.....	26
<b>Bene N° 4</b> - Soffitta ubicata a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 3 .....	26
Provenienze Ventennali .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 2.....	26



<b>Bene N° 4</b> - Soffitta ubicata a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 3 .....	27
Formalità pregiudizievole .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 2.....	27
<b>Bene N° 4</b> - Soffitta ubicata a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 3 .....	28
Normativa urbanistica .....	29
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 2.....	29
Regolarità edilizia .....	29
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 2.....	29
<b>Bene N° 4</b> - Soffitta ubicata a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 3 .....	30
Lotto 4.....	31
Descrizione .....	32
<b>Bene N° 5</b> - Rudere ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T-1 .....	32
<b>Bene N° 6</b> - Rudere ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T.....	32
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello, piano T .....	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
<b>Bene N° 5</b> - Rudere ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T-1 .....	32
<b>Bene N° 6</b> - Rudere ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T.....	33
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello, piano T .....	33
Titolarità .....	33
<b>Bene N° 5</b> - Rudere ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T-1 .....	33
<b>Bene N° 6</b> - Rudere ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T.....	33
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello, piano T .....	33
Confini .....	34
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello, piano T .....	34
Consistenza.....	34
<b>Bene N° 5</b> - Rudere ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T-1 .....	34
<b>Bene N° 6</b> - Rudere ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T.....	34
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello, piano T .....	35
Dati Catastali .....	35
<b>Bene N° 5</b> - Rudere ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T-1 .....	35
<b>Bene N° 6</b> - Rudere ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T.....	35
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello, piano T .....	36

Precisazioni.....	36
<b>Bene N° 5</b> - Rudere ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T-1 .....	36
<b>Bene N° 6</b> - Rudere ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T.....	36
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello, piano T .....	37
Stato conservativo .....	37
<b>Bene N° 5</b> - Rudere ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T-1 .....	37
<b>Bene N° 6</b> - Rudere ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T.....	37
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello, piano T .....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
<b>Bene N° 5</b> - Rudere ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T-1 .....	37
Stato di occupazione .....	37
<b>Bene N° 5</b> - Rudere ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T-1 .....	37
<b>Bene N° 6</b> - Rudere ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T.....	37
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello, piano T .....	38
Provenienze Ventennali .....	38
<b>Bene N° 5</b> - Rudere ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T-1 .....	38
<b>Bene N° 6</b> - Rudere ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T.....	38
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello, piano T .....	39
Formalità pregiudizievoli .....	39
<b>Bene N° 5</b> - Rudere ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T-1 .....	39
<b>Bene N° 6</b> - Rudere ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T.....	40
Normativa urbanistica .....	40
<b>Bene N° 5</b> - Rudere ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T-1 .....	40
<b>Bene N° 6</b> - Rudere ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T.....	41
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello, piano T .....	43
Regolarità edilizia .....	44
<b>Bene N° 5</b> - Rudere ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T-1 .....	44
<b>Bene N° 6</b> - Rudere ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T.....	45
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello, piano T .....	45
Lotto 5.....	47
Descrizione .....	48
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n. 46, piano T.....	48



<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n. 46, piano T .....	48
Completezza documentazione ex art. 567 .....	48
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n. 46, piano T .....	48
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n. 46, piano T .....	48
Titolarità .....	48
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n. 46, piano T .....	48
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n. 46, piano T .....	49
Confini .....	49
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n. 46, piano T .....	49
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n. 46, piano T .....	49
Consistenza .....	49
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n. 46, piano T .....	49
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n. 46, piano T .....	50
Dati Catastali .....	50
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n. 46, piano T .....	50
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n. 46, piano T .....	50
Precisazioni .....	51
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n. 46, piano T .....	51
Stato conservativo .....	51
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n. 46, piano T .....	51
Servitù, censo, livello, usi civici .....	51
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n. 46, piano T .....	51
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	51
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n. 46, piano T .....	52
Stato di occupazione .....	52
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n. 46, piano T .....	52
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n. 46, piano T .....	52
Provenienze Ventennali .....	52
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n. 46, piano T .....	52
Formalità pregiudizievoli .....	53
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n. 46, piano T .....	53
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n. 46, piano T .....	53
Normativa urbanistica .....	53



<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n. 46, piano T.....	54
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n. 46, piano T.....	54
Regolarità edilizia .....	54
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n. 46, piano T.....	54
Stima / Formazione lotti.....	56
<b>Lotto 1</b> .....	56
<b>Lotto 2</b> .....	57
<b>Lotto 3</b> .....	58
<b>Lotto 4</b> .....	59
<b>Lotto 5</b> .....	60
Riepilogo bando d'asta.....	62
<b>Lotto 1</b> .....	62
<b>Lotto 2</b> .....	62
<b>Lotto 3</b> .....	62
<b>Lotto 4</b> .....	63
<b>Lotto 5</b> .....	66
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 197/2023 del R.G.E. ....	67
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 63.250,00</b> .....	67
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 74.000,00</b> .....	67
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 83.924,00</b> .....	67
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 61.135,00</b> .....	68
<b>Lotto 5</b> .....	69

All'udienza del 29/09/2023, il sottoscritto Geom. Lombardi Federico, con studio in Corso Matteotti, 57 - 60033 - Chiaravalle (AN), email geom.lombardifede@libero.it, PEC federico.lombardi@geopec.it, Tel. 333 3980294, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 2
- **Bene N° 4** - Soffitta ubicata a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 3
- **Bene N° 5** - Rudere ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T-1
- **Bene N° 6** - Rudere ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello, piano T
- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n. 46, piano T
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n. 46, piano T







LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T

## DESCRIZIONE

Appartamento al piano terra composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere e un bagno.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

L'abitazione, posta al piano terra, confina con vano scala comune e corte comune su tre lati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,00 mq	113,00 mq	1	113,00 mq	3,00 m	Terra

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>113,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>113,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	200	1		A2	3			325,37 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale redatta all'epoca di costruzione dell'edificio non riporta l'esatta corrispondenza delle aperture esterne. Si dovrà provvedere alla denuncia di variazione catastale per un costo di circa € 500.00.

## PRECISAZIONI

Il terreno su cui sorge l'edificio non ha accesso diretto dalla pubblica via essendo intercluso, ma avviene passando sulla particella confinante di proprietà dell'esecutato particella 354.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è mediocre, in fase di sopralluogo si è accertato che le finiture sono originarie dell'epoca di costruzione. Esternamente l'edificio si presenta in cattive condizioni di manutenzione.

## PARTI COMUNI

L'immobile è dotato di parti comuni, nella fattispecie è presente un sottoscala al piano terra, scala coperta, piccolo portico all'ingresso della scala, e corte circostante l'immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima è un appartamento posto al piano terra di un edificio per civile abitazione di tre piani e sottotetto comprendente un'abitazione per ogni piano.

La struttura dell'edificio è in cemento armato con tamponature in laterizio e realizzata negli anni 1974/75.

L'appartamento è dotato di impianti tecnologici e le finiture sono originarie dell'epoca di costruzione, le condizioni di manutenzione sono mediocri. Si accede all'unità per mezzo di scala condominiale chiusa.

L'abitazione è dotata di corte comune, sottoscala comune e portico comune.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/2000	**** Omissis ****	Atto notarile per cessione di quote sociali			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Guarracino	29/06/2000	17550	3562
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Registrazione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 24/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto  
Iscritto a Ancona il 11/04/2008  
Reg. gen. 9345 - Reg. part. 1915  
Importo: € 300.000,00  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto  
Iscritto a Ancona il 12/08/2009  
Reg. gen. 18535 - Reg. part. 4406  
Importo: € 328.000,00  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Atto cautelare di pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 11/09/2023  
Reg. gen. 19547 - Reg. part. 13790  
Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile ricade all'interno di una zona D1 di p.r.g. e normata dal seguente articolo delle n.t.a.:

**ART. 19/a** Sottozona D1 di completamento produttivo:

Sono parti di territorio destinate alla produzione industriale, artigianale. Attuazione diretta.

Destinazioni d'uso:

- Produttivo
- Distributivo e commercia
- Terziario

Uf : Indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq./mq

Lotto minimo: mq.500;

H : Altezza massima = 8,50 ml., esclusi volumi tecnici, silos, serbatoi ed attrezzature tecnologiche;

Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 ml.;

Ds : Distanza dalla strada = minimo 5,00 ml.;

E' consentita per ogni fabbricato, sempre nel rispetto degli indici della zona, la realizzazione di un alloggio, per il personale di custodia e/o di gestione, di superficie utile abitabile massima di 110 mq di SUL. L'alloggio del custode e/o del gestore non è compreso nel calcolo dell'utilizzo fondiario.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Immobile realizzato in forza di licenza edilizia n. 222/1973 del 15/06/1973 e dichiarato abitabile in data 29/10/1976.

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

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

Da sopralluogo effettuato e da successivi colloqui con l'ufficio tecnico comunale emerge quanto segue:

Il progetto è stato realizzato difformemente da quanto autorizzato ma essendo rilasciata abitabilità con verbale di sopralluogo l'uso ad abitazione è regolare.

Inoltre l'aggiudicatario dovrà presentare pratica SCIA in sanatoria per la corretta rappresentazione delle aperture esterne. Il costo di tale pratica si stima in circa € 1000 + € 516 di sanzione.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 1

## DESCRIZIONE

Appartamento al piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina, tinello tre camere e un bagno.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

L'abitazione, posta al piano primo, confina con vano scala comune e corte comune su tre lati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,00 mq	119,00 mq	1	119,00 mq	0,00 m	1



Balcone scoperto	29,00 mq	29,00 mq	0,25	7,25 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>126,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>126,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	200	2		A2	3			352,48 €	1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale redatta all'epoca di costruzione dell'edificio non riporta l'esatta corrispondenza delle aperture esterne, non è riportato un balcone nella parte posteriore mentre quello anteriore viene riportato con una forma diversa. Si dovrà provvedere alla denuncia di variazione catastale per un costo di circa € 500.00.

## PRECISAZIONI

Il terreno su cui sorge l'edificio non ha accesso diretto dalla pubblica via essendo intercluso, ma avviene passando sulla particella confinante di proprietà dell'esecutato particella 354.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è sufficiente, in fase di sopralluogo si è accertato che le finiture sono originarie dell'epoca di costruzione, il servizio igienico è stato rivisto. Esternamente l'edificio si presenta in cattive condizioni di manutenzione.

## PARTI COMUNI

L'immobile è dotato di parti comuni, nella fattispecie è presente un sottoscala al piano terra, scala coperta, piccolo portico all'ingresso della scala, e corte circostante l'immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima è un appartamento posto al piano primo di un edificio per civile abitazione di tre piani e sottotetto comprendente un'abitazione per ogni piano.

La struttura dell'edificio è in cemento armato con tamponature in laterizio e realizzata negli anni 1974/75.

L'appartamento è dotato di impianti tecnologici e le finiture sono originarie dell'epoca di costruzione, le condizioni di manutenzione sono sufficienti. Alla data della presente il contatore del gas metano era disattivato ma è presente l'impianto radiante. Sono inoltre presenti due pompe di calore per riscaldamento e boiler elettrico per acqua calda sanitaria.

Si accede all'unità per mezzo di scala condominiale chiusa.

L'abitazione è dotata di corte comune, sottoscala comune e portico comune.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'abitazione è occupata da soggetto diverso dal debitore che in fase di sopralluogo ha dichiarato quanto presente nel verbale di inizio operazioni allegato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/2000	**** Omissis ****	<b>Atto notarile per cessione di quote sociali</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Guarracino	29/06/2000	17550	3562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 24/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Iscritto a Ancona il 11/04/2008  
Reg. gen. 9345 - Reg. part. 1915  
Importo: € 300.000,00  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Iscritto a Ancona il 12/08/2009  
Reg. gen. 18535 - Reg. part. 4406  
Importo: € 328.000,00  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **Atto cautelare di pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 11/09/2023  
Reg. gen. 19547 - Reg. part. 13790  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno di una zona D1 di p.r.g. e normata dal seguente articolo delle n.t.a.:

ART. 19/a Sottozona D1 di completamento produttivo:

Sono parti di territorio destinate alla produzione industriale, artigianale. Attuazione diretta.

Destinazioni d'uso:

- Produttivo
- Distributivo e commercia
- Terziario

Uf : Indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq./mq

Lotto minimo: mq.500;

H : Altezza massima = 8,50 ml., esclusi volumi tecnici, silos, serbatoi ed attrezzature tecnologiche;

Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 ml.;

Ds : Distanza dalla strada = minimo 5,00 ml.;

E' consentita per ogni fabbricato, sempre nel rispetto degli indici della zona, la realizzazione di un alloggio, per il personale di custodia e/o di gestione, di superficie utile abitabile massima di 110 mq di SUL. L'alloggio del custode e/o del gestore non è compreso nel calcolo dell'utilizzo fondiario.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Immobile realizzato in forza di licenza edilizia n. 222/1973 del 15/06/1973 e dichiarato abitabile in data 29/10/1976.

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

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

Da sopralluogo effettuato e da successivi colloqui con l'ufficio tecnico comunale emerge quanto segue:

Il progetto è stato realizzato difformemente da quanto autorizzato ma essendo rilasciata abitabilità con verbale di sopralluogo l'uso ad abitazione è regolare.

Inoltre l'aggiudicatario dovrà presentare pratica SCIA in sanatoria per la corretta rappresentazione delle aperture esterne e dei balconi. Il costo di tale pratica si stima in circa € 1000 + € 516 di sanzione.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 2
- **Bene N° 4** - Soffitta ubicata a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 3

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO 2**

Appartamento al piano secondo composto da ingresso, ampia zona giorno con cucina, due camere e un bagno.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

### **BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO 3**

Soffitta allo stato grezzo, posta al piano terzo e ultimo di edificio per civile abitazione.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO 2**

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

### **BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO 3**

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

## TITOLARITÀ

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO 2**

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)

**BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, 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)

**CONFINI**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO 2**

L'abitazione, posta al piano secondo, confina con vano scala comune e corte comune su tre lati.

**BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO 3**

La soffitta, posta al piano terzo, confina con vano scala comune e corte comune su tre lati.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,00 mq	119,00 mq	1	119,00 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	29,00 mq	29,00 mq	0,25	7,25 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>126,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>126,25 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO 3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sottotetto (autonomo)	99,00 mq	109,00 mq	0,20	21,80 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>21,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>21,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO 2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	200	3		A2	3		352,48 €			

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale redatta all'epoca di costruzione dell'edificio non riporta l'esatta corrispondenza delle aperture esterne, non è riportato un balcone nella parte posteriore mentre quello anteriore viene riportato con una forma diversa. Si dovrà provvedere alla denuncia di variazione catastale per un costo di circa € 500.00.

**BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO 3**

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



				Cens.	a	nza	catastal			
	26	200	4		A2	2		69,72 €	3	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale redatta all'epoca di costruzione dell'edificio non riporta il corretto stato attuale. Si dovrà provvedere al cambio d'uso da civile abitazione (A2) a locale di deposito (C2) denuncia di variazione catastale per un costo di circa € 500.00.

### **PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO 2**

Il terreno su cui sorge l'edificio non ha accesso diretto dalla pubblica via essendo intercluso, ma avviene passando sulla particella confinante di proprietà dell'esecutato particella 354.

#### **BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO 3**

La soffitta in argomento si trova sopra l'appartamento di cui al bene n. 3 e pertanto si ritiene di accorpere i due beni in unico lotto per una migliore commerciabilità del bene.

### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO 2**

Lo stato conservativo dell'immobile è buono, in fase di sopralluogo si è accertato che sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria successivamente alla costruzione. La divisione è stata modificata, il servizio igienico, i pavimenti e i rivestimenti sono stati rifatti. Gli infissi sono originari dell'epoca. Esternamente l'edificio si presenta in cattive condizioni di manutenzione.

### **PARTI COMUNI**

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO 2**

L'immobile è dotato di parti comuni, nella fattispecie è presente un sottoscala al piano terra, scala coperta, piccolo portico all'ingresso della scala, e corte circostante l'immobile.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO 2**

Il bene oggetto di stima è un appartamento posto al piano secondo di un edificio per civile abitazione di tre piani e sottotetto comprendente un'abitazione per ogni piano.

La struttura dell'edificio è in cemento armato con tamponature in laterizio e realizzata negli anni 1974/75.

L'appartamento è dotato di impianti tecnologici e le finiture sono di buon livello, le condizioni di manutenzione sono buone. Alla data del sopralluogo il contatore del gas era disattivato ma è presente l'impianto radiante.

Si accede all'unità per mezzo di scala condominiale chiusa.

L'abitazione è dotata di corte comune, sottoscala comune e portico comune.

**BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO 3**

Soffitta allo stato grezzo, non sono presenti intonaci, massetti, pavimenti e impianti. E' presente un punto luce.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO 2**

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

L'abitazione è occupata da soggetto diverso dal debitore che in fase di sopralluogo ha dichiarato quanto presente nel verbale di inizio operazioni allegato.

**BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO 3**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

In fase di sopralluogo si è riscontrato che l'immobile viene usato dai soggetti che abitano gli appartamenti sottostanti.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/2000	**** Omissis ****	<b>Atto notarile per cessione di quote sociali</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Guarracino	29/06/2000	17550	3562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

	<b>Registrazione</b>		
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO 3**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/2009	**** Omissis ****	<b>Atto notarile per cessione di quote sociali</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Guarracino	29/06/2000	17550	3562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO 2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 24/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto  
Iscritto a Ancona il 11/04/2008  
Reg. gen. 9345 - Reg. part. 1915  
Importo: € 300.000,00  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto  
Iscritto a Ancona il 12/08/2009  
Reg. gen. 18535 - Reg. part. 4406  
Importo: € 328.000,00  
Formalità a carico della procedura

#### **Trascrizioni**

- **Atto cautelare di pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 11/09/2023  
Reg. gen. 19547 - Reg. part. 13790  
Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO 3**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 01/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto  
Iscritto a Ancona il 11/04/2008  
Reg. gen. 9345 - Reg. part. 1915  
Importo: € 300.000,00  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto  
Iscritto a Ancona il 12/08/2009  
Reg. gen. 18535 - Reg. part. 4406  
Importo: € 328.000,00  
Formalità a carico della procedura

#### **Trascrizioni**

- **Atto cautelare di pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 11/09/2023

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO 2**

---

L'immobile ricade all'interno di una zona D1 di p.r.g. e normata dal seguente articolo delle n.t.a.:

ART. 19/a Sottozona D1 di completamento produttivo:

Sono parti di territorio destinate alla produzione industriale, artigianale. Attuazione diretta.

Destinazioni d'uso:

- Produttivo
- Distributivo e commercia
- Terziario

Uf : Indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq./mq

Lotto minimo: mq.500;

H : Altezza massima = 8,50 ml., esclusi volumi tecnici, silos, serbatoi ed attrezzature tecnologiche;

Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 ml.;

Ds : Distanza dalla strada = minimo 5,00 ml.;

E' consentita per ogni fabbricato, sempre nel rispetto degli indici della zona, la realizzazione di un alloggio, per il personale di custodia e/o di gestione, di superficie utile abitabile massima di 110 mq di SUL. L'alloggio del custode e/o del gestiore non è compreso nel calcolo dell'utilizzo fondiario.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO 2**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Immobile realizzato in forza di licenza edilizia n. 222/1973 del 15/06/1973 e dichiarato abitabile in data 29/10/1976.

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

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



Da sopralluogo effettuato e da successivi colloqui con l'ufficio tecnico comunale emerge quanto segue:  
Il progetto è stato realizzato difformemente da quanto autorizzato ma essendo rilasciata abitabilità con verbale di sopralluogo l'uso ad abitazione è regolare.

Inoltre l'aggiudicatario dovrà presentare pratica SCIA in sanatoria per la corretta rappresentazione delle aperture esterne e dei balconi, nonché della corretta divisione interna. Il costo di tale pratica si stima in circa € 1000 + € 516 di sanzione.

#### **BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, 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 non risulta agibile.

Immobile realizzato in forza di licenza edilizia n. 222/1973 del 15/06/1973 e dichiarato abitabile in data 29/10/1976.

#### ***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.

Sarà a carico dell'aggiudicatario procedere ad una pratica C.i.l.a. per opere già eseguite riportando il corretto stato attuale. Il costo si stima in circa € 1000 + sanzione per € 1000.



LOTTO 4

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Rudere ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T-1
- **Bene N° 6** - Rudere ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello, piano T

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO T-1**

Porzione di edificio colonico in stato di abbandono, composto da piano terra e primo avente la destinazione di magazzino. Completa la proprietà una corte comune con il bene n. 6.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

### **BENE N° 6 - RUDERE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO T**

Edificio crollato di cui allo stato attuale non sono presenti segni visibili il loco. Completa la proprietà una corte comune con il bene n. 5.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO, PIANO T**

Appezamento di terreno in parte agricolo e in parte edificabile come da c.d.u. allegato.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### **BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO T-1**





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

**BENE N° 6 - RUDERE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO T**

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

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO, PIANO T**

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

## TITOLARITÀ

**BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO T-1**

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)

**BENE N° 6 - RUDERE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO T**

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)

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO, PIANO T**

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

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

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

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



## CONFINI

### BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO, PIANO T

Il terreno in argomento confina su tre lati con immobili di proprietà della ditta esecutata.

## CONSISTENZA

### BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	130,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	0,00 m	T-1
Cortile	950,00 mq	950,00 mq	0,01	9,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>159,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>159,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non è stato possibile accedere all'unità in argomento poichè pericolante e transennata. La consistenza è stata accertata tramite planimetria catastale.

### BENE N° 6 - RUDERE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	48,00 mq	52,00 mq	0,1	5,20 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>5,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici desunte dalla planimetria catastale a causa del crollo dell'edificio.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	662,00 mq	662,00 mq	1	662,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>662,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>662,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	358	2		C2				132,21 €	T-1	f. 26 / m. 10 / s.7

**Corrispondenza catastale**

Non è stato possibile accertare la corrispondenza catastale in quanto l'edificio è pericolante e l'accesso non è stato effettuato.

**BENE N° 6 - RUDERE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO T**

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

ASTE GIUDIZIARIE®	26	358	3		C2	1	ASTE GIUDIZIARIE®	23,1 €	T	
-------------------	----	-----	---	--	----	---	-------------------	--------	---	--

### Corrispondenza catastale

Non sono stati reperiti atti abilitativi presso gli archivi comunali.  
L'edificio non è fisicamente presente a causa di crollo.

L'aggiudicatario sarà tenuto a presentare variazione catastale per la cancellazione dell'immobile se non interessato alla sua ricostruzione.

### BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	355			T			355 mq			
	26	356			T			107 mq			

### Corrispondenza catastale

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

### PRECISAZIONI

#### BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO T-1

Il terreno su cui sorge l'edificio non ha accesso diretto dalla pubblica via essendo intercluso, ma avviene passando sulla particella confinante di proprietà dell'esecutato particella 354.

#### BENE N° 6 - RUDERE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO T

In fase di sopralluogo i soggetti presenti hanno riferito che l'edificio è crollato pochi anni fa a seguito di evento atmosferico.

Il terreno su cui sorgeva l'edificio non ha accesso diretto dalla pubblica via essendo intercluso, ma avviene passando sulla particella confinante di proprietà dell'esecutato particella 354.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO, PIANO T**

Il terreno, come da c.d.u. rilasciato dal Comune di Belvedere ostrense è in parte edificabile ad uso produttivo ed in parte agricolo. Il terreno non ha accesso diretto dalla pubblica via essendo intercluso, ma avviene passando sulla particella confinante di proprietà dell'esecutato particella 354.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO T-1**

L'edificio è pericolante e a rischio crollo.

**BENE N° 6 - RUDERE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO T**

L'edificio non è fisicamente presente sul posto causa crollo.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO, PIANO T**

Il terreno risulta non coltivato.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO T-1**

Porzione di edificio colonico di remota costruzione costituito da più corpi di fabbrica presumibilmente realizzati in epoche differenti. Appare evidente che l'epoca di costruzione sia abbondantemente prima del 1967.

Fa parte del bene una corte comune anche al bene n. 6 pertanto, facendo parte di unico lotto è da considerarsi esclusiva.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO T-1**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 6 - RUDERE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO T**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO, PIANO T**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/2008	**** Omissis ****	<b>Accatastamento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

L'immobile è stato accatastato nell'anno 2008.

**BENE N° 6 - RUDERE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/2008	**** Omissis ****	<b>Accatastamento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



L'immobile è stato accatastato nell'anno 2008.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/2000	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico - cessione di quote</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Guarracino	29/06/2000	17550	3562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 24/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto  
Iscritto a Ancona il 12/08/2009  
Reg. gen. 18535 - Reg. part. 4406  
Importo: € 328.000,00  
Formalità a carico della procedura

- **Atto cautelare di pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 11/09/2023  
Reg. gen. 19547 - Reg. part. 13790  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 6 - RUDERE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 24/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto  
Iscritto a Ancona il 12/08/2009  
Reg. gen. 18535 - Reg. part. 4406  
Importo: € 328.000,00  
Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**

- **Atto cautelare di pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 11/09/2023  
Reg. gen. 19547 - Reg. part. 13790  
Formalità a carico della procedura

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO T-1**

Ledificio ricade in zona agricola e normata dal seguente articolo delle NTA:

Art. 23/a Sottozona E0 agricola

Sono zone destinate all'agricoltura, all'allevamento del bestiame ed agli allevamenti in acquacoltura, alla selvicoltura, agli incolti produttivi, alla prima lavorazione e trasformazione di qualsiasi prodotto agricolo e forestale, alle attività agrituristiche, alle attività turistico-ricettive che possono essere esercitate nelle campagne, in base alle vigenti norme nazionali e regionali.

Le attività, sopra descritte, possono essere esercitate da produttori singoli od associati e con l'organizzazione produttiva da loro scelta, con la sola condizione che sia adeguatamente tutelato l'equilibrio ecologico, l'assetto idrogeologico e quello del paesaggio.

In zona "E 0" sono ammesse le seguenti nuove costruzioni:

- 1- abitazioni necessarie all'esercizio dell'attività agricola;
- 2- ampliamento o ricostruzione di abitazioni e/o accessori preesistenti;
- 3- attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività agricola (ricoveri, silos, serbatoi, depositi, ecc);



4- edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale; lagoni di accumulo;

5- serre;

6- costruzioni da adibire alla lavorazione dei prodotti agricoli;

7- edifici per l'industria forestale;

8- opere di pubblica utilità.

Nuove costruzioni ed il recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale sono disciplinati dalla L.R.13/90 e s.m.i.

Devono comunque essere rispettate le prescrizioni e limitazioni delle singole sottozone E.

Ogni richiesta di rilascio di concessione edilizia in tali zone dovrà essere accompagnata da documentazione fotografica adeguata, e, nel caso di ampliamenti e ristrutturazioni, dai rilievi esatti dei fabbricati esistenti; gli interventi dovranno seguire le indicazioni contenute nei paragrafi successivi.

Gli interventi edilizi in zona agricola, in conseguenza al tipo di intervento, devono rispettare le caratteristiche tipologiche morfologiche di queste zone e gli elementi di riconoscibilità architettonica, il mantenimento delle scatole volumetriche, degli skyline e dei sistemi di accorpamento.

Possono essere utilizzati, oltre quelli tipici della casa agricola, materiali compatibili con l'ambiente e comunque in linea con la proposta progettuale. Tali scelte devono essere verificate dagli organi competenti comunali.

E' consentita la reinterpretazione degli elementi peculiari dell'architettura rurale in un linguaggio contemporaneo, mantenendo la massima compatibilità con l'ambiente circostante ed il paesaggio agrario. Tali proposte devono essere concordate e autorizzate dagli organi comunali preposti al rilascio delle autorizzazioni.

Le proposte progettuali devono essere corredate da una esauriente documentazione fotografica e da un rilievo plano-altimetrico dell'area circostante.

La realizzazione dell'interrato, nei casi previsti, è consentita solo nel rispetto del sedime del fabbricato fuori terra e attraverso un collegamento con scala interna. Per ogni manufatto è consentita la realizzazione di un corpo di fabbrica accessorio fuori terra da destinare a garage e/o deposito con copertura a falda delle seguenti dimensioni: SUL 40mq. ha max colmo 3,50.

**Manufatti in zona agricola**

I manufatti, extraresidenziali, presenti nel territorio agricolo, zona omogenea E, possono essere recuperati quando esistono le condizioni previste dalla L.R.13/90. Per gli edifici adibiti ad allevamenti e/o attività di produzione o di trasformazione di prodotti agricoli il recupero a fini residenziali è consentito, oltre che nel rispetto dei requisiti previsti dalla L.R. 13/90, per un massimo del 30% della SUL esistente e comunque non superiore a 1000 mq di SUL. Ciò a condizione che:

- i manufatti vengano totalmente demoliti, indipendentemente dalla SUL recuperata.
- la superficie di ogni singolo edificio non può superare 330,00 mq di Sul corrispondenti a 1000 mc. circa
- gli edifici devono essere realizzati nel fondo di pertinenza.

E' consentita la realizzazione di un interrato di superficie max 200 mq posto al di sotto della linea di terra, con la precisazione che la linea di terra a sistemazione definitiva non potrà discordarsi dalla linea naturale del terreno per oltre ml. 1,00. Nel caso di edifici residenziali in zona agricola, la superficie dell'interrato non può superare quella del sedime del fabbricato abitativo preesistente o, in alternativa all'interrato è consentita la realizzazione di un accessorio fuori terra da destinare a garage e/o deposito con copertura a due falde delle seguenti dimensioni massime: SUL 40 mq H. max colmo ml. 3.50.

**BENE N° 6 - RUDERE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO T**

L'edificio ricade in zona agricola e normato dal seguente articolo delle n.t.a.:

Art. 23/a Sottozona E0 agricola

Sono zone destinate all'agricoltura, all'allevamento del bestiame ed agli allevamenti in acquacoltura, alla selvicoltura, agli incolti produttivi, alla prima lavorazione e trasformazione di qualsiasi prodotto agricolo e forestale, alle attività agrituristiche, alle attività turistico-ricettive che possono essere esercitate nelle campagne, in base alle vigenti norme nazionali e regionali.

Le attività, sopra descritte, possono essere esercitate da produttori singoli od associati e con l'organizzazione produttiva da loro scelta, con la sola condizione che sia adeguatamente tutelato l'equilibrio ecologico, l'assetto idrogeologico e quello del paesaggio.

In zona "E 0" sono ammesse le seguenti nuove costruzioni:

- 1- abitazioni necessarie all'esercizio dell'attività agricola;
- 2- ampliamento o ricostruzione di abitazioni e/o accessori preesistenti;
- 3- attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività agricola (ricoveri, silos, serbatoi, depositi, ecc);
- 4- edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale; lagoni di accumulo;
- 5- serre;
- 6- costruzioni da adibire alla lavorazione dei prodotti agricoli;
- 7- edifici per l'industria forestale;
- 8- opere di pubblica utilità.

Nuove costruzioni ed il recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale sono disciplinati dalla L.R.13/90 e s.m.i.

Devono comunque essere rispettate le prescrizioni e limitazioni delle singole sottozone E. Ogni richiesta di rilascio di concessione edilizia in tali zone dovrà essere accompagnata da documentazione fotografica adeguata, e, nel caso di ampliamenti e ristrutturazioni, dai rilievi esatti dei fabbricati esistenti; gli interventi dovranno seguire le indicazioni contenute nei paragrafi successivi.

Gli interventi edilizi in zona agricola, in conseguenza al tipo di intervento, devono rispettare le caratteristiche tipologiche morfologiche di queste zone e gli elementi di riconoscibilità architettonica, il mantenimento delle scatole volumetriche, degli skyline e dei sistemi di accorpamento.

Possono essere utilizzati, oltre quelli tipici della casa agricola, materiali compatibili con l'ambiente e comunque in linea con la proposta progettuale. Tali scelte devono essere verificate dagli organi competenti comunali.

E' consentita la reinterpretazione degli elementi peculiari dell'architettura rurale in un linguaggio contemporaneo, mantenendo la massima compatibilità con l'ambiente circostante ed il paesaggio agrario. Tali proposte devono essere concordate e autorizzate dagli organi comunali preposti al rilascio delle autorizzazioni.

Le proposte progettuali devono essere corredate da una esauriente documentazione fotografica e da un rilievo plano-altimetrico dell'area circostante.

La realizzazione dell'interrato, nei casi previsti, è consentita solo nel rispetto del sedime del fabbricato fuori terra e attraverso un collegamento con scala interna. Per ogni manufatto è consentita la realizzazione di un corpo di fabbrica accessorio fuori terra da destinare a garage e/o deposito con copertura a falda delle seguenti dimensioni: SUL 40mq. ha max colmo 3,50.

Manufatti in zona agricola

I manufatti, extraresidenziali, presenti nel territorio agricolo, zona omogenea E, possono essere recuperati quando esistono le condizioni previste dalla L.R.13/90. Per gli edifici adibiti ad allevamenti e/o attività di produzione o di trasformazione di prodotti agricoli il recupero a fini residenziali è consentito, oltre che nel rispetto dei requisiti previsti dalla L.R. 13/90, per un massimo del 30% della SUL esistente e comunque non superiore a 1000 mq di SUL. Ciò a condizione che:

- i manufatti vengano totalmente demoliti, indipendentemente dalla SUL recuperata.

- la superficie di ogni singolo edificio non può superare 330,00 mq di Sul corrispondenti a 1000 mc. circa
- gli edifici devono essere realizzati nel fondo di pertinenza.

E' consentita la realizzazione di un interrato di superficie max 200 mq posto al di sotto della linea di terra, con la precisazione che la linea di terra a sistemazione definitiva non potrà discordarsi dalla linea naturale del terreno per oltre ml. 1,00. Nel caso di edifici residenziali in zona agricola, la superficie dell'interrato non può superare quella del sedime del fabbricato abitativo preesistente o, in alternativa all'interrato è consentita la realizzazione di un accessorio fuori terra da destinare a garage e/o deposito con copertura a due falde delle seguenti dimensioni massime: SUL 40 mq H. max colmo ml. 3.50.

## **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO, PIANO T**

ART. 19/a Sottozona D1 di completamento produttivo:

Sono parti di territorio destinate alla produzione industriale, artigianale. Attuazione diretta.

Destinazioni d'uso:

- Produttivo
- Distributivo e commercia
- Terziario

Uf : Indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq./mq

Lotto minimo: mq.500;

H : Altezza massima = 8,50 ml., esclusi volumi tecnici, silos, serbatoi ed attrezzature tecnologiche;

Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 ml.;

Ds : Distanza dalla strada = minimo 5,00 ml.;

E' consentita per ogni fabbricato, sempre nel rispetto degli indici della zona, la realizzazione di un alloggio, per il personale di custodia e/o di gestione, di superficie utile abitabile massima di 110 mq di SUL. L'alloggio del custode e/o del gestore non è compreso nel calcolo dell'utilizzo fondiario.

Art. 23/a Sottozona E0 agricola

Sono zone destinate all'agricoltura, all'allevamento del bestiame ed agli allevamenti in acquacoltura, alla selvicoltura, agli incolti produttivi, alla prima lavorazione e trasformazione di qualsiasi prodotto agricolo e forestale, alle attività agrituristiche, alle attività turistico-ricettive che possono essere esercitate nelle campagne, in base alle vigenti norme nazionali e regionali.

Le attività, sopra descritte, possono essere esercitate da produttori singoli od associati e con l'organizzazione produttiva da loro scelta, con la sola condizione che sia adeguatamente tutelato l'equilibrio ecologico, l'assetto idrogeologico e quello del paesaggio.

In zona "E 0" sono ammesse le seguenti nuove costruzioni:

- 1- abitazioni necessarie all'esercizio dell'attività agricola;
- 2- ampliamento o ricostruzione di abitazioni e/o accessori preesistenti;
- 3- attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività agricola (ricoveri, silos, serbatoi, depositi, ecc);
- 4- edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale; lagoni di accumulo;
- 5- serre;
- 6- costruzioni da adibire alla lavorazione dei prodotti agricoli;
- 7- edifici per l'industria forestale;
- 8- opere di pubblica utilità.

Nuove costruzioni ed il recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale sono disciplinati dalla L.R.13/90 e s.m.i.

Devono comunque essere rispettate le prescrizioni e limitazioni delle singole sottozone E.

Ogni richiesta di rilascio di concessione edilizia in tali zone dovrà essere accompagnata da documentazione fotografica adeguata, e, nel caso di ampliamenti e ristrutturazioni, dai rilievi esatti

dei fabbricati esistenti; gli interventi dovranno seguire le indicazioni contenute nei paragrafi successivi.

Gli interventi edilizi in zona agricola, in conseguenza al tipo di intervento, devono rispettare le caratteristiche tipologiche morfologiche di queste zone e gli elementi di riconoscibilità architettonica, il mantenimento delle scatole volumetriche, degli skyline e dei sistemi di accorpamento.

Possono essere utilizzati, oltre quelli tipici della casa agricola, materiali compatibili con l'ambiente e comunque in linea con la proposta progettuale. Tali scelte devono essere verificate dagli organi competenti comunali.

E' consentita la reinterpretazione degli elementi peculiari dell'architettura rurale in un linguaggio contemporaneo, mantenendo la massima compatibilità con l'ambiente circostante ed il paesaggio agrario. Tali proposte devono essere concordate e autorizzate dagli organi comunali preposti al rilascio delle autorizzazioni.

Le proposte progettuali devono essere corredate da una esauriente documentazione fotografica e da un rilievo plano-altimetrico dell'area circostante.

La realizzazione dell'interrato, nei casi previsti, è consentita solo nel rispetto del sedime del fabbricato fuori terra e attraverso un collegamento con scala interna. Per ogni manufatto è consentita la realizzazione di un corpo di fabbrica accessorio fuori terra da destinare a garage e/o deposito con copertura a falda delle seguenti dimensioni: SUL 40mq. ha max colmo 3,50.

Manufatti in zona agricola

I manufatti, extraresidenziali, presenti nel territorio agricolo, zona omogenea E, possono essere recuperati quando esistono le condizioni previste dalla L.R.13/90. Per gli edifici adibiti ad allevamenti e/o attività di produzione o di trasformazione di prodotti agricoli il recupero a fini residenziali è consentito, oltre che nel rispetto dei requisiti previsti dalla L.R. 13/90, per un massimo del 30% della SUL esistente e comunque non superiore a 1000 mq di SUL. Ciò a condizione che:

- i manufatti vengano totalmente demoliti, indipendentemente dalla SUL recuperata.
- la superficie di ogni singolo edificio non può superare 330,00 mq di Sul corrispondenti a 1000 mc. circa
- gli edifici devono essere realizzati nel fondo di pertinenza.

E' consentita la realizzazione di un interrato di superficie max 200 mq posto al di sotto della linea di terra, con la precisazione che la linea di terra a sistemazione definitiva non potrà discordarsi dalla linea naturale del terreno per oltre ml. 1,00. Nel caso di edifici residenziali in zona agricola, la superficie dell'interrato non può superare quella del sedime del fabbricato abitativo preesistente o, in alternativa all'interrato è consentita la realizzazione di un accessorio fuori terra da destinare a garage e/o deposito con copertura a due falde delle seguenti dimensioni massime: SUL 40 mq H. max colmo ml. 3.50.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO T-1**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Non sono stati reperiti atti abilitativi presso l'ufficio tecnico comunale. Da intercorsi colloqui con lo stesso ufficio risulta possibile eseguire ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso in residenziale.

**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.

**BENE N° 6 - RUDERE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO 48, PIANO T**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Non sono stati reperiti atti abilitativi presso gli archivi comunali.

L'edificio è crollato e pertanto da intercorsi colloqui con l'ufficio tecnico comunale risulta possibile una ricostruzione previa verifica dei necessari standard urbanistici e basandosi sulle dimensioni riportate nella planimetria catastale.

**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.

Da un confronto con l'ufficio tecnico comunale l'aggiudicatario dovrà presentare pratica s.c.i.a. in sanatoria per l'avvenuta demolizione, il costo della pratica è stimabile in circa € 500 + sanzioni di € 516.

Solo successivamente, se si intende ricostruire il manufatto è possibile presentare richiesta di permesso di costruire.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO, PIANO T**

Il terreno risulta libero da manufatti e/o cose.







LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n. 46, piano T
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n. 46, piano T

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO N. 46, PIANO T**

Edificio avente la destinazione di locale di deposito, in mediocre stato di manutenzione, composto da unico vano avente accesso dalla Via Murello. Esiste una piccola corte pertinenziale gravata dal passaggio in favore di altri beni di proprietà dell'esecutato e oggetto di esecuzione.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO N. 46, PIANO T**

Piccolo frustolo di terreno a ridosso della Via Murello facente parte della corte dell'edificio descritto al bene N. 8.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO N. 46, PIANO T**

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

### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO N. 46, PIANO T**

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

## TITOLARITÀ

### **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO N. 46, PIANO T**



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)

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO N. 46, PIANO T**

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

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

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

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

**CONFINI**

**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO N. 46, PIANO T**

Il bene confina a sud-ovest con le particelle 355, 356 e 200 di proprietà dell'esecutato e oggetto di esecuzione; a sud est confina inoltre con la Via Murello e a nord-est e nord-ovest con altre proprietà.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO N. 46, PIANO T**

Il frustolo di terreno confina con la Via Murello e immobile di proprietà del debitore descritto al bene n. 8.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO N. 46, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	360,00 mq	364,00 mq	1	364,00 mq	0,00 m	T
Cortile	1000,00 mq	1000,00 mq	0,02	20,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>384,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>384,00 mq</b>
--	------------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO N. 46, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	29,00 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>29,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>29,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO N. 46, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	354			C2	6	349	477 mq	360,49 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste corrispondenza catastale in quanto esiste un piccolo servizio igienico in aderenza all'edificio posizionato sul lato sinistro della porta di ingresso principale.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO N. 46, PIANO T**

Catasto terreni (CT)
----------------------

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
26	353				Seminativo	1	29 mq	0,13 €	0,13 €	

#### Corrispondenza catastale

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

Non sono presenti confini ben definiti e da un esame visivo il bene è ricompreso all'interno della corte pertinenziale del bene n. 8.

#### PRECISAZIONI

##### **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO N. 46, PIANO T**

Sulla corte pertinenziale dell'edificio esiste il passaggio carrabile e pedonale per accedere alla restante proprietà dell'esecutato mappali 200, 355, 356, 358.

La copertura dell'immobile è in eternit.

Il servizio igienico esterno, realizzato in adiacenza all'edificio dovrà essere demolito poichè non può essere sanato per la mancanza delle distanze minime dal confine di proprietà.

#### STATO CONSERVATIVO

##### **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO N. 46, PIANO T**

Lo stato di conservazione è mediocre, in particolare l'immobile è privo di impianti (esiste un vecchio impianto elettrico non funzionante) e finiture.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

##### **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO N. 46, PIANO T**

Sulla corte pertinenziale dell'edificio esiste il passaggio carrabile e pedonale per accedere alla restante proprietà dell'esecutato mappali 200, 355, 356, 358.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO N. 46, PIANO T**

Trattasi di manufatto ad uso magazzino con struttura portante in ferro, tamponature in muratura e tetto in onduline di cemento amianto (eternit).

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO N. 46, PIANO T**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in possesso del debitore.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO N. 46, PIANO T**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in possesso del debitore.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO N. 46, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/2000	**** Omissis ****	<b>Atto notarile per cessione di quote sociali</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Guarracino	29/06/2000	17550	3562
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO N. 46, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 16/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 15/04/2013  
Reg. gen. 6562 - Reg. part. 1016  
Importo: € 50.000,00  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 132.295,22

#### Trascrizioni

- **Atto cautelare di pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 11/09/2023  
Reg. gen. 19547 - Reg. part. 13790  
Formalità a carico della procedura

### BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO N. 46, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 16/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **Atto cautelare di pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 11/09/2023  
Reg. gen. 19547 - Reg. part. 13790  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA



**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO N. 46, PIANO T**

ART. 19/a Sottozona D1 di completamento produttivo:

Sono parti di territorio destinate alla produzione industriale, artigianale. Attuazione diretta.

Destinazioni d'uso:

- Produttivo
- Distributivo e commercia
- Terziario

Uf : Indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq./mq

Lotto minimo: mq.500;

H : Altezza massima = 8,50 ml., esclusi volumi tecnici, silos, serbatoi ed attrezzature tecnologiche;

Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 ml.;

Ds : Distanza dalla strada = minimo 5,00 ml.;

E' consentita per ogni fabbricato, sempre nel rispetto degli indici della zona, la realizzazione di un alloggio, per il personale di custodia e/o di gestione, di superficie utile abitabile massima di 110 mq di SUL. L'alloggio del custode e/o del gestore non è compreso nel calcolo dell'utilizzo fondiario.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO N. 46, PIANO T**

ART. 19/a Sottozona D1 di completamento produttivo:

Sono parti di territorio destinate alla produzione industriale, artigianale. Attuazione diretta.

Destinazioni d'uso:

- Produttivo
- Distributivo e commercia
- Terziario

Uf : Indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq./mq

Lotto minimo: mq.500;

H : Altezza massima = 8,50 ml., esclusi volumi tecnici, silos, serbatoi ed attrezzature tecnologiche;

Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 ml.;

Ds : Distanza dalla strada = minimo 5,00 ml.;

E' consentita per ogni fabbricato, sempre nel rispetto degli indici della zona, la realizzazione di un alloggio, per il personale di custodia e/o di gestione, di superficie utile abitabile massima di 110 mq di SUL. L'alloggio del custode e/o del gestore non è compreso nel calcolo dell'utilizzo fondiario.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - VIA MURELLO N. 46, PIANO T**

Da una ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Belvedere Ostrense non sono stati reperiti documenti.

Da un confronto con la planimetria catastale risulta un piccolo servizio igienico realizzato in aderenza all'edificio ma che non può essere sanato per la ridotta distanza dal confine e pertanto dovrà essere demolito.

E' probabile che l'edificio sia stato costruito in data antecedente il 01/09/1997 e in origine sia stato destinato a deposito attrezzi a servizio del fondo agricolo.

- 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.



Per una maggiore commerciabilità dei beni oggetto della presente esecuzione si ritiene di dover costituire n. 4 lotti inquanto sono stati ipotecati 3 appartamenti in un edificio singolo, due magazzini in altro edificio ed un terreno.

Nello specifico i lotti 1 e 2 saranno composti rispettivamente gli appartamenti al piano terra e primo dell'edificio di via Murello 48, il lotto 3 sarà composto dall'appartamento al piano terzo con annessa soffitta al piano quarto, infine il lotto 4 sarà composto dai due magazzini e dal terreno.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T  
Appartamento al piano terra composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere e un bagno.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 200, Sub. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 63.250,00

Di seguito si procede a due differenti metodologie di stima, una per comparazione e una in base alla capitalizzazione dei redditi, il valore medio ricavato dalle due metodologie sarà il più probabile valore di mercato del bene.

#### STIMA PER COMPARAZIONE:

Per attribuire un valore unitario di mercato sono state svolte indagini conoscitive del territorio attraverso operatori economici della zona, professionisti tecnici, riviste di settore, banca dati agenzia delle entrate (OMI) ecc... In conseguenza si ritiene congruo attribuire un valore unitario di mercato pari ad € 500,00 / mq.

Pertanto mq. 113,00 x € 500,00 = € 56.500,00

#### STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI:

Canone mensile medio di affitto: € 250,00 x 12 = € 3.000,00

A detrarre tasse e spese nella misura del 30% = € 2.100,00

Al tasso di capitalizzazione del 3 % si ottiene € 2.100,00 : 0.03 = € 70.000,00

Mediando i due valori si ottiene un valore complessivo di € 63.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48,	113,00 mq	559,73 €/mq	€ 63.250,00	100,00%	€ 63.250,00



piano T				
			Valore di stima:	€ 63.250,00

Valore di stima: € 63.250,00

**Valore finale di stima: € 63.250,00**

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 1  
 Appartamento al piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina, tinello tre camere e un bagno.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 26, Part. 200, Sub. 2, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 74.000,00

Di seguito si procede a due differenti metodologie di stima, una per comparazione e una in base alla capitalizzazione dei redditi, il valore medio ricavato dalle due metodologie sarà il più probabile valore di mercato del bene.

### STIMA PER COMPARAZIONE:

Per attribuire un valore unitario di mercato sono state svolte indagini conoscitive del territorio attraverso operatori economici della zona, professionisti tecnici, riviste di settore, banca dati agenzia delle entrate (OMI) ecc... In conseguenza si ritiene congruo attribuire un valore unitario di mercato pari ad € 500,00 / mq.

Pertanto mq. 126,25 x € 550,00 = € 69.437,50

### STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI:

Canone mensile medio di affitto: € 280,00 x 12 = € 3.360,00

A detrarre tasse e spese nella misura del 30% = € 2.352,00

Al tasso di capitalizzazione del 3 % si ottiene € 2.352,00 : 0.03 = € 78.400,00

Mediando i due valori si ottiene un valore complessivo di € 73.918,75

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 1	126,25 mq	586,14 €/mq	€ 74.000,00	100,00%	€ 74.000,00
				Valore di stima:	€ 74.000,00

Valore di stima: € 74.000,00

**Valore finale di stima: € 74.000,00**

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 2  
 Appartamento al piano secondo composto da ingresso, ampia zona giorno con cucina, due camere e un bagno.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 200, Sub. 3, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 80.000,00  
 Di seguito si procede a due differenti metodologie di stima, una per comparazione e una in base alla capitalizzazione dei redditi, il valore medio ricavato dalle due metodologie sarà il più probabile valore di mercato del bene.

#### STIMA PER COMPARAZIONE:

Per attribuire un valore unitario di mercato sono state svolte indagini conoscitive del territorio attraverso operatori economici della zona, professionisti tecnici, riviste di settore, banca dati agenzia delle entrate (OMI) ecc... In conseguenza si ritiene congruo attribuire un valore unitario di mercato pari ad € 500,00 / mq.

Pertanto mq. 126,25 x € 600,00 = € 75.750,00

#### STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI:

Canone mensile medio di affitto: € 300,00 x 12 = € 3.600,00  
 A detrarre tasse e spese nella misura del 30% = € 2.520,00  
 Al tasso di capitalizzazione del 3 % si ottiene € 2.520,00 : 0.03 = € 84.000,00

Mediando i due valori si ottiene un valore complessivo di € 79.875,00

- Bene N° 4** - Soffitta ubicata a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 3  
 Soffitta allo stato grezzo, posta al piano terzo e ultimo di edificio per civile abitazione.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 200, Sub. 4, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 3.924,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48,	126,25 mq	633,66 €/mq	€ 80.000,00	100,00%	€ 80.000,00



piano 2					
<b>Bene N° 4</b> - Soffitta Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 3	21,80 mq	180,00 €/mq	€ 3.924,00	100,00%	€ 3.924,00
Valore di stima:					€ 83.924,00

Valore di stima: € 83.924,00

**Valore finale di stima: € 83.924,00**

#### LOTTO 4

- Bene N° 5** - Rudere ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T-1  
Porzione di edificio colonico in stato di abbandono, composto da piano terra e primo avente la destinazione di magazzino. Completa la proprietà una corte comune con il bene n. 6.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 358, Sub. 2, Categoria C2, Graffato f. 26 / m. 10 / s.7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 36.685,00  
Viene utilizzato il metodo della stima diretta.
- Bene N° 6** - Rudere ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T  
Edificio crollato di cui allo stato attuale non sono presenti segni visibili il loco. Completa la proprietà una corte comune con il bene n. 5.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 358, Sub. 3, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 520,00  
Nella determinazione del valore si ritiene corretto attribuire un prezzo alla sola area di sedime del fabbricato crollato.
- Bene N° 7** - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello, piano T  
Appezamento di terreno in parte agricolo e in parte edificabile come da c.d.u. allegato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 355, Categoria T - Fg. 26, Part. 356, Categoria T  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 23.930,00  
Si procede alla stima diretta attribuendo due differenti valori unitari:  
- Terreno agricolo € 25.00/mq per una superficie stimabile in 170 mq  
- Terreno edificabile € 40.00/mq per una superficie stimabile in 492 mq

Pertanto si determina il seguente valore:  
Terreno agricolo € 4.250,00  
Terreno edificabile € 19.680,00

TOTALE € 23.930,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 5</b> - Rudere Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T-1	159,50 mq	230,00 €/mq	€ 36.685,00	100,00%	€ 36.685,00
<b>Bene N° 6</b> - Rudere Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T	5,20 mq	100,00 €/mq	€ 520,00	100,00%	€ 520,00
<b>Bene N° 7</b> - Terreno Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello, piano T	662,00 mq	36,15 €/mq	€ 23.930,00	100,00%	€ 23.930,00
				Valore di stima:	€ 61.135,00

Valore di stima: € 61.135,00

**Valore finale di stima: € 61.135,00**

## LOTTO 5

- Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n. 46, piano T  
Edificio avente la destinazione di locale di deposito, in mediocre stato di manutenzione, composto da unico vano avente accesso dalla Via Murello. Esiste una piccola corte pertinenziale gravata dal passaggio in favore di altri beni di proprietà dell'esecutato e oggetto di esecuzione.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 26, Part. 354, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 76.800,00  
Viene utilizzato il metodo della stima diretta.
- Bene N° 9** - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n. 46, piano T  
Piccolo frustolo di terreno a ridosso della Via Murello facente parte della corte dell'edificio descritto al bene N. 8.  
Identificato al catasto Terreni - Fig. 26, Part. 353, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.160,00  
Si procede alla stima diretta del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n.	384,00 mq	200,00 €/mq	€ 76.800,00	100,00%	€ 76.800,00

46, piano T					
<b>Bene N° 9</b> - Terreno Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n. 46, piano T	29,00 mq	40,00 €/mq	€ 1.160,00	100,00%	€ 1.160,00
Valore di stima:					€ 77.960,00

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.

Chiaravalle, li 17/05/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Lombardi Federico

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Google maps
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Visure Ipotecarie

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T  
Appartamento al piano terra composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere e un bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 200, Sub. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno di una zona D1 di p.r.g. e normata dal seguente articolo delle n.t.a.: ART. 19/a Sottozona D1 di completamento produttivo: Sono parti di territorio destinate alla produzione industriale, artigianale. Attuazione diretta. Destinazioni d'uso: - Produttivo - Distributivo e commercia - Terziario Uf : Indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq./mq Lotto minimo: mq.500; H : Altezza massima = 8,50 ml., esclusi volumi tecnici, silos, serbatoi ed attrezzature tecnologiche; Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 ml.; Ds : Distanza dalla strada = minimo 5,00 ml.; E' consentita per ogni fabbricato, sempre nel rispetto degli indici della zona, la realizzazione di un alloggio, per il personale di custodia e/o di gestione, di superficie utile abitabile massima di 110 mq di SUL. L'alloggio del custode e/o del gestore non è compreso nel calcolo dell'utilizzo fondiario.

**Prezzo base d'asta: € 63.250,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 1  
Appartamento al piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina, tinello tre camere e un bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 200, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno di una zona D1 di p.r.g. e normata dal seguente articolo delle n.t.a.: ART. 19/a Sottozona D1 di completamento produttivo: Sono parti di territorio destinate alla produzione industriale, artigianale. Attuazione diretta. Destinazioni d'uso: - Produttivo - Distributivo e commercia - Terziario Uf : Indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq./mq Lotto minimo: mq.500; H : Altezza massima = 8,50 ml., esclusi volumi tecnici, silos, serbatoi ed attrezzature tecnologiche; Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 ml.; Ds : Distanza dalla strada = minimo 5,00 ml.; E' consentita per ogni fabbricato, sempre nel rispetto degli indici della zona, la realizzazione di un alloggio, per il personale di custodia e/o di gestione, di superficie utile abitabile massima di 110 mq di SUL. L'alloggio del custode e/o del gestore non è compreso nel calcolo dell'utilizzo fondiario.

**Prezzo base d'asta: € 74.000,00**

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 2  
Appartamento al piano secondo composto da ingresso, ampia zona giorno con cucina, due camere e un bagno.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 200, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno di una zona D1 di p.r.g. e normata dal seguente articolo delle n.t.a.: ART. 19/a Sottozona D1 di completamento produttivo: Sono parti di territorio destinate alla produzione industriale, artigianale. Attuazione diretta. Destinazioni d'uso: - Produttivo - Distributivo e commercia - Terziario Uf : Indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq./mq Lotto minimo: mq.500; H : Altezza massima = 8,50 ml., esclusi volumi tecnici, silos, serbatoi ed attrezzature

tecnologiche; Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 ml.; Ds : Distanza dalla strada = minimo 5,00 ml.; E' consentita per ogni fabbricato, sempre nel rispetto degli indici della zona, la realizzazione di un alloggio, per il personale di custodia e/o di gestione, di superficie utile abitabile massima di 110 mq di SUL. L'alloggio del custode e/o del gestore non è compreso nel calcolo dell'utilizzo fondiario.

- **Bene N° 4** - Soffitta ubicata a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 3  
Soffitta allo stato grezzo, posta al piano terzo e ultimo di edificio per civile abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 200, Sub. 4, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 83.924,00**

## LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Rudere ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T-1  
Porzione di edificio colonico in stato di abbandono, composto da piano terra e primo avente la destinazione di magazzino. Completa la proprietà una corte comune con il bene n. 6. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 358, Sub. 2, Categoria C2, Graffato f. 26 / m. 10 / s.7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Ledificio ricade in zona agricola e normata dal seguente articolo delle NTA: Art. 23/a Sottozona E0 agricola Sono zone destinate all'agricoltura, all'allevamento del bestiame ed agli allevamenti in acquacoltura, alla selvicoltura, agli incolti produttivi, alla prima lavorazione e trasformazione di qualsiasi prodotto agricolo e forestale, alle attività agrituristiche, alle attività turistico-ricettive che possono essere esercitate nelle campagne, in base alle vigenti norme nazionali e regionali. Le attività, sopra descritte, possono essere esercitate da produttori singoli od associati e con l'organizzazione produttiva da loro scelta, con la sola condizione che sia adeguatamente tutelato l'equilibrio ecologico, l'assetto idrogeologico e quello del paesaggio. In zona "E 0" sono ammesse le seguenti nuove costruzioni: 1- abitazioni necessarie all'esercizio dell'attività agricola; 2- ampliamento o ricostruzione di abitazioni e/o accessori preesistenti; 3- attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività agricola (ricoveri, silos, serbatoi, depositi, ecc); 4- edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale; lagoni di accumulo; 5- serre; 6- costruzioni da adibire alla lavorazione dei prodotti agricoli; 7- edifici per l'industria forestale; 8- opere di pubblica utilità. Nuove costruzioni ed il recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale sono disciplinati dalla L.R.13/90 e s.m.i. Devono comunque essere rispettate le prescrizioni e limitazioni delle singole sottozone E. Ogni richiesta di rilascio di concessione edilizia in tali zone dovrà essere accompagnata da documentazione fotografica adeguata, e, nel caso di ampliamenti e ristrutturazioni, dai rilievi esatti dei fabbricati esistenti; gli interventi dovranno seguire le indicazioni contenute nei paragrafi successivi. Gli interventi edilizi in zona agricola, in conseguenza al tipo di intervento, devono rispettare le caratteristiche tipologiche morfologiche di queste zone e gli elementi di riconoscibilità architettonica, il mantenimento delle scatole volumetriche, degli skyline e dei sistemi di accorpamento. Possono essere utilizzati, oltre quelli tipici della casa agricola, materiali compatibili con l'ambiente e comunque in linea con la proposta progettuale. Tali scelte devono essere verificate dagli organi competenti comunali. E' consentita la reinterpretazione degli elementi peculiari dell'architettura rurale in un linguaggio contemporaneo, mantenendo la massima compatibilità con l'ambiente circostante ed il paesaggio agrario. Tali proposte devono essere concordate e autorizzate dagli organi comunali preposti al rilascio delle autorizzazioni. Le proposte progettuali devono essere corredate da una esauriente documentazione fotografica e da un rilievo plano-altimetrico dell'area circostante. La realizzazione dell'interrato, nei casi previsti, è consentita solo nel rispetto del sedime del fabbricato fuori terra e attraverso un collegamento con scala interna. Per ogni manufatto è consentita la realizzazione di un corpo di fabbrica accessorio fuori terra da destinare a garage e/o deposito con copertura a falda delle seguenti dimensioni: SUL 40mq. ha max colmo 3,50. Manufatti in zona agricola I manufatti, extraresidenziali, presenti nel territorio agricolo, zona omogenea E, possono essere recuperati quando esistono le condizioni previste dalla L.R.13/90.

Per gli edifici adibiti ad allevamenti e/o attività di produzione o di trasformazione di prodotti agricoli il recupero a fini residenziali è consentito, oltre che nel rispetto dei requisiti previsti dalla L.R. 13/90, per un massimo del 30% della SUL esistente e comunque non superiore a 1000 mq di SUL. Ciò a condizione che: • i manufatti vengano totalmente demoliti, indipendentemente dalla SUL recuperata. • la superficie di ogni singolo edificio non può superare 330,00 mq di Sul corrispondenti a 1000 mc. circa • gli edifici devono essere realizzati nel fondo di pertinenza. E' consentita la realizzazione di un interrato di superficie max 200 mq posto al di sotto della linea di terra, con la precisazione che la linea di terra a sistemazione definitiva non potrà discordarsi dalla linea naturale del terreno per oltre ml. 1,00. Nel caso di edifici residenziali in zona agricola, la superficie dell'interrato non può superare quella del sedime del fabbricato abitativo preesistente o, in alternativa all'interrato è consentita la realizzazione di un accessorio fuori terra da destinare a garage e/o deposito con copertura a due falde delle seguenti dimensioni massime: SUL 40 mq H. max colmo ml. 3.50.

- **Bene N° 6** - Rudere ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T  
Edificio crollato di cui allo stato attuale non sono presenti segni visibili il loco. Completa la proprietà una corte comune con il bene n. 5. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 358, Sub. 3, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade in zona agricola e normato dal seguente articolo delle n.t.a.: Art. 23/a Sottozona E0 agricola Sono zone destinate all'agricoltura, all'allevamento del bestiame ed agli allevamenti in acquacoltura, alla selvicoltura, agli incolti produttivi, alla prima lavorazione e trasformazione di qualsiasi prodotto agricolo e forestale, alle attività agrituristiche, alle attività turistico-ricettive che possono essere esercitate nelle campagne, in base alle vigenti norme nazionali e regionali. Le attività, sopra descritte, possono essere esercitate da produttori singoli od associati e con l'organizzazione produttiva da loro scelta, con la sola condizione che sia adeguatamente tutelato l'equilibrio ecologico, l'assetto idrogeologico e quello del paesaggio. In zona "E 0" sono ammesse le seguenti nuove costruzioni: 1- abitazioni necessarie all'esercizio dell'attività agricola; 2- ampliamento o ricostruzione di abitazioni e/o accessori preesistenti; 3- attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività agricola (ricoveri, silos, serbatoi, depositi, ecc); 4- edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale; lagoni di accumulo; 5- serre; 6- costruzioni da adibire alla lavorazione dei prodotti agricoli; 7- edifici per l'industria forestale; 8- opere di pubblica utilità. Nuove costruzioni ed il recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale sono disciplinati dalla L.R.13/90 e s.m.i. Devono comunque essere rispettate le prescrizioni e limitazioni delle singole sottozone E. Ogni richiesta di rilascio di concessione edilizia in tali zone dovrà essere accompagnata da documentazione fotografica adeguata, e, nel caso di ampliamenti e ristrutturazioni, dai rilievi esatti dei fabbricati esistenti; gli interventi dovranno seguire le indicazioni contenute nei paragrafi successivi. Gli interventi edilizi in zona agricola, in conseguenza al tipo di intervento, devono rispettare le caratteristiche tipologiche morfologiche di queste zone e gli elementi di riconoscibilità architettonica, il mantenimento delle scatole volumetriche, degli skyline e dei sistemi di accorpamento. Possono essere utilizzati, oltre quelli tipici della casa agricola, materiali compatibili con l'ambiente e comunque in linea con la proposta progettuale. Tali scelte devono essere verificate dagli organi competenti comunali. E' consentita la reinterpretazione degli elementi peculiari dell'architettura rurale in un linguaggio contemporaneo, mantenendo la massima compatibilità con l'ambiente circostante ed il paesaggio agrario. Tali proposte devono essere concordate e autorizzate dagli organi comunali preposti al rilascio delle autorizzazioni. Le proposte progettuali devono essere corredate da una esauriente documentazione fotografica e da un rilievo plano-altimetrico dell'area circostante. La realizzazione dell'interrato, nei casi previsti, è consentita solo nel rispetto del sedime del fabbricato fuori terra e attraverso un collegamento con scala interna. Per ogni manufatto è consentita la realizzazione di un corpo di fabbrica accessorio fuori terra da destinare a garage e/o deposito con copertura a falda delle seguenti dimensioni: SUL 40mq. ha max colmo 3,50. Manufatti in zona agricola I manufatti, extraresidenziali, presenti nel territorio agricolo, zona omogenea E, possono essere recuperati quando esistono le condizioni previste dalla L.R.13/90. Per gli edifici adibiti ad allevamenti e/o attività di produzione o di trasformazione di prodotti agricoli il



recupero a fini residenziali è consentito, oltre che nel rispetto dei requisiti previsti dalla L.R. 13/90, per un massimo del 30% della SUL esistente e comunque non superiore a 1000 mq di SUL. Ciò a condizione che:

- i manufatti vengano totalmente demoliti, indipendentemente dalla SUL recuperata.
- la superficie di ogni singolo edificio non può superare 330,00 mq di Sul corrispondenti a 1000 mc. circa
- gli edifici devono essere realizzati nel fondo di pertinenza. E' consentita la realizzazione di un interrato di superficie max 200 mq posto al di sotto della linea di terra, con la precisazione che la linea di terra a sistemazione definitiva non potrà discordarsi dalla linea naturale del terreno per oltre ml. 1,00. Nel caso di edifici residenziali in zona agricola, la superficie dell'interrato non può superare quella del sedime del fabbricato abitativo preesistente o, in alternativa all'interrato è consentita la realizzazione di un accessorio fuori terra da destinare a garage e/o deposito con copertura a due falde delle seguenti dimensioni massime: SUL 40 mq H. max colmo ml. 3.50.

• **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello, piano T

Appezamento di terreno in parte agricolo e in parte edificabile come da c.d.u. allegato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 355, Categoria T - Fg. 26, Part. 356, Categoria T L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: ART. 19/a Sottozona D1 di completamente produttivo: Sono parti di territorio destinate alla produzione industriale, artigianale. Attuazione diretta. Destinazioni d'uso: - Produttivo - Distributivo e commercia - Terziario Uf : Indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq./mq Lotto minimo: mq.500; H : Altezza massima = 8,50 ml., esclusi volumi tecnici, silos, serbatoi ed attrezzature tecnologiche; Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 ml.; Ds : Distanza dalla strada = minimo 5,00 ml.; E' consentita per ogni fabbricato, sempre nel rispetto degli indici della zona, la realizzazione di un alloggio, per il personale di custodia e/o di gestione, di superficie utile abitabile massima di 110 mq di SUL. L'alloggio del custode e/o del gestore non è compreso nel calcolo dell'utilizzo fondiario. Art. 23/a Sottozona E0 agricola Sono zone destinate all'agricoltura, all'allevamento del bestiame ed agli allevamenti in acquacoltura, alla selvicoltura, agli incolti produttivi, alla prima lavorazione e trasformazione di qualsiasi prodotto agricolo e forestale, alle attività agrituristiche, alle attività turistico-ricettive che possono essere esercitate nelle campagne, in base alle vigenti norme nazionali e regionali. Le attività, sopra descritte, possono essere esercitate da produttori singoli od associati e con l'organizzazione produttiva da loro scelta, con la sola condizione che sia adeguatamente tutelato l'equilibrio ecologico, l'assetto idrogeologico e quello del paesaggio. In zona "E 0" sono ammesse le seguenti nuove costruzioni: 1- abitazioni necessarie all'esercizio dell'attività agricola; 2- ampliamento o ricostruzione di abitazioni e/o accessori preesistenti; 3- attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività agricola (ricoveri, silos, serbatoi, depositi, ecc); 4- edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale; lagoni di accumulo; 5- serre; 6- costruzioni da adibire alla lavorazione dei prodotti agricoli; 7- edifici per l'industria forestale; 8- opere di pubblica utilità. Nuove costruzioni ed il recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale sono disciplinati dalla L.R.13/90 e s.m.i. Devono comunque essere rispettate le prescrizioni e limitazioni delle singole sottozone E. Ogni richiesta di rilascio di concessione edilizia in tali zone dovrà essere accompagnata da documentazione fotografica adeguata, e, nel caso di ampliamenti e ristrutturazioni, dai rilievi esatti dei fabbricati esistenti; gli interventi dovranno seguire le indicazioni contenute nei paragrafi successivi. Gli interventi edilizi in zona agricola, in conseguenza al tipo di intervento, devono rispettare le caratteristiche tipologiche morfologiche di queste zone e gli elementi di riconoscibilità architettonica, il mantenimento delle scatole volumetriche, degli skyline e dei sistemi di accorpamento. Possono essere utilizzati, oltre quelli tipici della casa agricola, materiali compatibili con l'ambiente e comunque in linea con la proposta progettuale. Tali scelte devono essere verificate dagli organi competenti comunali. E' consentita la reinterpretazione degli elementi peculiari dell'architettura rurale in un linguaggio contemporaneo, mantenendo la massima compatibilità con l'ambiente circostante ed il paesaggio agrario. Tali proposte devono essere concordate e autorizzate dagli organi comunali preposti al rilascio delle autorizzazioni. Le proposte progettuali devono essere corredate da una esauriente documentazione fotografica e da un rilievo plano-altimetrico dell'area circostante. La realizzazione dell'interrato, nei casi previsti, è consentita solo nel rispetto del sedime del fabbricato fuori terra e

ASTE GIUDIZIARIE

attraverso un collegamento con scala interna. Per ogni manufatto è consentita la realizzazione di un corpo di fabbrica accessorio fuori terra da destinare a garage e/o deposito con copertura a falda delle seguenti dimensioni: SUL 40mq. ha max colmo 3,50. Manufatti in zona agricola I manufatti, extraresidenziali, presenti nel territorio agricolo, zona omogenea E, possono essere recuperati quando esistono le condizioni previste dalla L.R.13/90. Per gli edifici adibiti ad allevamenti e/o attività di produzione o di trasformazione di prodotti agricoli il recupero a fini residenziali è consentito, oltre che nel rispetto dei requisiti previsti dalla L.R. 13/90, per un massimo del 30% della SUL esistente e comunque non superiore a 1000 mq di SUL. Ciò a condizione che: • i manufatti vengano totalmente demoliti, indipendentemente dalla SUL recuperata. • la superficie di ogni singolo edificio non può superare 330,00 mq di Sul corrispondenti a 1000 mc. circa • gli edifici devono essere realizzati nel fondo di pertinenza. E' consentita la realizzazione di un interrato di superficie max 200 mq posto al di sotto della linea di terra, con la precisazione che la linea di terra a sistemazione definitiva non potrà discordarsi dalla linea naturale del terreno per oltre ml. 1,00. Nel caso di edifici residenziali in zona agricola, la superficie dell'interrato non può superare quella del sedime del fabbricato abitativo preesistente o, in alternativa all'interrato è consentita la realizzazione di un accessorio fuori terra da destinare a garage e/o deposito con copertura a due falde delle seguenti dimensioni massime: SUL 40 mq H. max colmo ml. 3.50.

**Prezzo base d'asta: € 61.135,00**

## LOTTO 5

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n. 46, piano T Edificio avente la destinazione di locale di deposito, in mediocre stato di manutenzione, composto da unico vano avente accesso dalla Via Murello. Esiste una piccola corte pertinenziale gravata dal passaggio in favore di altri beni di proprietà dell'esecutato e oggetto di esecuzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 354, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: ART. 19/a Sottozona D1 di completamento produttivo: Sono parti di territorio destinate alla produzione industriale, artigianale. Attuazione diretta. Destinazioni d'uso: - Produttivo - Distributivo e commercia - Terziario Uf : Indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq./mq Lotto minimo: mq.500; H : Altezza massima = 8,50 ml., esclusi volumi tecnici, silos, serbatoi ed attrezzature tecnologiche; Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 ml.; Ds : Distanza dalla strada = minimo 5,00 ml.; E' consentita per ogni fabbricato, sempre nel rispetto degli indici della zona, la realizzazione di un alloggio, per il personale di custodia e/o di gestione, di superficie utile abitabile massima di 110 mq di SUL. L'alloggio del custode e/o del gestore non è compreso nel calcolo dell'utilizzo fondiario.
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n. 46, piano T Piccolo frustolo di terreno a ridosso della Via Murello facente parte della corte dell'edificio descritto al bene N. 8. Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 353, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: ART. 19/a Sottozona D1 di completamento produttivo: Sono parti di territorio destinate alla produzione industriale, artigianale. Attuazione diretta. Destinazioni d'uso: - Produttivo - Distributivo e commercia - Terziario Uf : Indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq./mq Lotto minimo: mq.500; H : Altezza massima = 8,50 ml., esclusi volumi tecnici, silos, serbatoi ed attrezzature tecnologiche; Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 ml.; Ds : Distanza dalla strada = minimo 5,00 ml.; E' consentita per ogni fabbricato, sempre nel rispetto degli indici della zona, la realizzazione di un alloggio, per il personale di custodia e/o di gestione, di superficie utile abitabile massima di 110 mq di SUL. L'alloggio del custode e/o del gestore non è compreso nel calcolo dell'utilizzo fondiario.

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 197/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.250,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 200, Sub. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	113,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile è mediocre, in fase di sopralluogo si è accertato che le finiture sono originarie dell'epoca di costruzione. Esternamente l'edificio si presenta in cattive condizioni di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano terra composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere e un bagno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.000,00**

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 200, Sub. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	126,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile è sufficiente, in fase di sopralluogo si è accertato che le finiture sono originarie dell'epoca di costruzione, il servizio igienico è stato rivisto. Esternamente l'edificio si presenta in cattive condizioni di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina, tinello tre camere e un bagno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.924,00**

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 200, Sub. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	126,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile è buono, in fase di sopralluogo si è accertato che sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria successivamente alla costruzione. La divisione è stata modificata, il servizio igienico, i pavimenti e i rivestimenti sono stati rifatti. Gli infissi sono originari dell'epoca. Esternamente l'edificio si presenta in cattive condizioni di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano secondo composto da ingresso, ampia zona giorno con cucina, due camere e un bagno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 4 - Soffitta			
<b>Ubicazione:</b>	Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 200, Sub. 4, Categoria A2	<b>Superficie</b>	21,80 mq
<b>Descrizione:</b>	Soffitta allo stato grezzo, posta al piano terzo e ultimo di edificio per civile abitazione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.135,00

Bene N° 5 - Rudere			
<b>Ubicazione:</b>	Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Rudere Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 358, Sub. 2, Categoria C2, Graffato f. 26 / m. 10 / s.7	<b>Superficie</b>	159,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'edificio è pericolante e a rischio crollo.		

<b>Descrizione:</b>	Porzione di edificio colonico in stato di abbaddono, composto da piano terra e primo avente la destinazione di magazzino. Completa la proprietà una corte comune con il bene n. 6.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

<b>Bene N° 6 - Rudere</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello 48, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Rudere Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 358, Sub. 3, Categoria C2	<b>Superficie</b>	5,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'edificio non è fisicamente presente sul posto causa crollo.		
<b>Descrizione:</b>	Edificio crollato di cui allo stato attuale non sono presenti segni visibili il loco. Completa la proprietà una corte comune con il bene n. 5.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Bene N° 7 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 355, Categoria T - Fg. 26, Part. 356, Categoria T	<b>Superficie</b>	662,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno risulta non coltivato.		
<b>Descrizione:</b>	Apezzamento di terreno in parte agricolo e in parte edificabile come da c.d.u. allegato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

## LOTTO 5

<b>Bene N° 8 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n. 46, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 354, Categoria C2	<b>Superficie</b>	384,00 mq

<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione è mediocre, in particolare l'immobile è privo di impianti (esiste un vecchio impianto elettrico non funzionante) e finiture.
<b>Descrizione:</b>	Edificio avente la destinazione di locale di deposito, in mediocre stato di manutenzione, composto da unico vano avente accesso dalla Via Murello. Esiste una piccola corte pertinenziale gravata dal passaggio in favore di altri beni di proprietà dell'esecutato e oggetto di esecuzione.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in possesso del debitore.

<b>Bene N° 9 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Belvedere Ostrense (AN) - Via Murello n. 46, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 353, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	29,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Piccolo frustolo di terreno a ridosso della Via Murello facente parte della corte dell'edificio descritto al bene N. 8.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in possesso del debitore.		

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®