

TRIBUNALE DI ANCONA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Astolfi Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 265/2023 del R.G.E.

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morro d'Alba (AN) - Via Roma 75, piano 2	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Morro d'Alba (AN) - Via Roma 75, piano 1	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Morro d'Alba (AN) - Via Roma 75, piano 1	7
Bene N° 4 - Ristorante ubicato a Morro d'Alba (AN) - Via Roma 75, piano S1	7
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Morro d'Alba (AN) - Via Marciano snc,	8
Lotto 1	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	9
Confini	9
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	11
Precisazioni	11
Patti	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali	19
Lotto 2	20
Completezza documentazione ex art. 567	20
Titolarità	20
Confini	20
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali	21
Dati Catastali	21
Precisazioni	22
Patti	22



Stato conservativo.....	23
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione.....	24
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Lotto 3.....	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Titolarità.....	29
Confini.....	30
Consistenza.....	30
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Dati Catastali.....	31
Precisazioni.....	31
Patti.....	32
Stato conservativo.....	32
Parti Comuni.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione.....	34
Provenienze Ventennali.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	35
Normativa urbanistica.....	35
Regolarità edilizia.....	37
Vincoli od oneri condominiali.....	38
Lotto 4.....	39
Completezza documentazione ex art. 567.....	39
Titolarità.....	39
Confini.....	39
Consistenza.....	39
Cronistoria Dati Catastali.....	40
Dati Catastali.....	41
Precisazioni.....	42
Patti.....	42



Stato conservativo.....	43
Parti Comuni.....	43
Servitù, censo, livello, usi civici.....	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Stato di occupazione.....	44
Provenienze Ventennali.....	44
Formalità pregiudizievoli.....	48
Normativa urbanistica.....	49
Regolarità edilizia.....	50
Vincoli od oneri condominiali	51
Lotto 5.....	51
Completezza documentazione ex art. 567.....	52
Titolarità.....	52
Confini	52
Consistenza	52
Cronistoria Dati Catastali	53
Dati Catastali.....	53
Precisazioni.....	53
Patti	54
Stato conservativo.....	54
Parti Comuni.....	54
Servitù, censo, livello, usi civici.....	54
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	54
Stato di occupazione.....	54
Provenienze Ventennali.....	54
Formalità pregiudizievoli.....	56
Normativa urbanistica.....	56
Regolarità edilizia.....	58
Vincoli od oneri condominiali	58
Stima / Formazione lotti.....	58
Lotto 1	59
Lotto 2	61
Lotto 3	64
Lotto 4	66
Lotto 5	68
Riserve e particolarità da segnalare	70
Riepilogo bando d'asta.....	71
Lotto 1	73



Lotto 2	74
Lotto 3	75
Lotto 4	77
Lotto 5	78
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 265/2023 del R.G.E.....	80
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 38.493,00	80
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 8.464,90	80
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 6.740,50	81
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 114.028,00	81
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 8.295,28	82



In data 12/01/2024, il sottoscritto Ing. Astolfi Alessio, con studio in Via Trentino, 10 - 60015 - Falconara Marittima (AN), email astolfialessio@libero.it, PEC alessio.astolfi@ingpec.eu, Tel. 3393839976, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Morro d'Alba (AN) - Via Roma 75, piano 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Morro d'Alba (AN) - Via Roma 75, piano 1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Morro d'Alba (AN) - Via Roma 75, piano 1
- **Bene N° 4** - Ristorante ubicato a Morro d'Alba (AN) - Via Roma 75, piano S1
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Morro d'Alba (AN) - Via Marciano snc

ASTE
GIUDIZIARIE®
DESCRIZIONE**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORRO D'ALBA (AN) - VIA ROMA 75, PIANO 2**

Gli immobili oggetto del presente Lotto 1 sono un appartamento ubicato al piano secondo di via Roma 75 (Sub 8) più un terrazzo e una soffitta sempre ubicati al piano secondo di via Roma 75 (Sub 20) alla stessa quota dell'appartamento (Sub 8). I due immobili in oggetto fanno parte di un complesso edilizio realizzato su un appezzamento di terreno in pendenza da ovest ad est che fa sì che ad ovest il complesso edilizio sia costituito da tre piani fuori terra mentre ad est da cinque piani fuori terra. L'accesso al corpo di fabbrica avviene tramite una scala esterna condominiale a forma elicoidale ubicata all'interno del selciato esterno condominiale. All'interno della proprietà condominiale è presente un selciato condominiale utilizzato come parcheggio esterno, non sono previsti parcheggi dedicati, quindi il selciato ad uso parcheggio è di proprietà comune a tutto il complesso edilizio. Lungo la strada principale di accesso Via Roma non ci sono parcheggi pubblici, l'immobile dista circa a cinque minuti a piedi dal centro di Morro d'Alba e da tutti i servizi principali del luogo. Le città più grandi vicine a Morro d'Alba sono Chiaravalle a circa 17 minuti di automobile e la Cittadina di Ostra a 12 minuti di Automobile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MORRO D'ALBA (AN) - VIA ROMA 75, PIANO 1

L'immobile oggetto del presente Lotto 2 è un appartamento ubicato al piano primo di via Roma 75 (Sub 19). L'appartamento in oggetto fa parte di un complesso edilizio realizzato su un appezzamento di terreno in pendenza da ovest ad est che fa sì che ad ovest il complesso edilizio sia costituito da tre piani fuori terra mentre ad est da cinque piani fuori terra. L'accesso al corpo di fabbrica avviene tramite una scala esterna condominiale a forma elicoidale ubicata all'interno del selciato esterno condominiale. All'interno della proprietà condominiale è presente un selciato condominiale utilizzato come parcheggio esterno, non sono previsti parcheggi dedicati, quindi il selciato ad uso parcheggio è di proprietà comune a tutto il complesso edilizio. Lungo la strada principale di accesso Via Roma non ci sono parcheggi pubblici, l'immobile dista circa a cinque minuti a piedi dal centro di Morro d'Alba e da tutti i servizi principali del luogo. Le città più grandi vicine a Morro d'Alba sono Chiaravalle a circa 17 minuti di automobile e la Cittadina di Ostra a 12 minuti di Automobile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MORRO D'ALBA (AN) - VIA ROMA 75, PIANO 1

L'immobili oggetto del presente Lotto 3 è un appartamento ubicato al piano primo di via Roma 75 (Sub 18). L'appartamento in oggetto fa parte di un complesso edilizio realizzato su un appezzamento di terreno in pendenza da ovest ad est che fa sì che ad ovest il complesso edilizio sia costituito da tre piani fuori terra mentre ad est da cinque piani fuori terra. L'accesso al corpo di fabbrica avviene tramite una scala esterna condominiale a forma elicoidale ubicata all'interno del selciato esterno condominiale. All'interno della proprietà condominiale è presente un selciato condominiale utilizzato come parcheggio esterno, non sono previsti parcheggi dedicati, quindi il selciato ad uso parcheggio è di proprietà comune a tutto il complesso edilizio. Lungo la strada principale di accesso Via Roma non ci sono parcheggi pubblici, l'immobile dista circa a cinque minuti a piedi dal centro di Morro d'Alba e da tutti i servizi principali del luogo. Le città più grandi vicine a Morro d'Alba sono Chiaravalle a circa 17 minuti di automobile e la Cittadina di Ostra a 12 minuti di Automobile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

BENE N° 4 - RISTORANTE UBICATO A MORRO D'ALBA (AN) - VIA ROMA 75, PIANO S1

Gli immobili oggetto del presente Lotto 4 sono un ristorante ubicato al piano seminterrato di via Roma 75 (Sub 9) più due magazzini ubicati al piano secondo seminterrato di via Roma 75 (Sub 10 e sub 11) più il sub 7 che al catasto risulta come garage ma che invece in loco ad oggi non esiste più, probabilmente demolito in passato per lasciare posto all'area all'aperto coperta del ristorante. I quattro immobili oggetto del pignoramento fanno parte di un complesso edilizio realizzato su un appezzamento di terreno in pendenza da ovest ad est che fa sì che ad ovest il complesso edilizio sia costituito da tre piani fuori terra mentre ad est da cinque piani fuori terra.

L'accesso principale al lotto 4 avviene dal selciato condominiale del complesso edilizio scendendo per una rampa carrabile in discesa, sul prospetto a sud del fabbricato, il secondo accesso al lotto 4 avviene dal prospetto a nord sempre percorrendo una rampa carrabile. Il selciato condominiale è utilizzato come parcheggio esterno da tutto il complesso edilizio, non sono previsti parcheggi dedicati, quindi il selciato ad uso parcheggio è di proprietà comune. Lungo la strada principale di accesso Via Roma non ci sono parcheggi pubblici, l'immobile dista circa a cinque minuti a piedi dal centro di Morro d'Alba e da tutti i servizi principali del luogo. Le città più grandi vicine a Morro d'Alba sono Chiaravalle a circa 17 minuti di automobile e la Cittadina di Ostra a 12 minuti di Automobile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MORRO D'ALBA (AN) - VIA MARCIANO SNC

L'immobile oggetto del presente Lotto 5 è un terreno ubicato lungo via Marciano (Foglio 12 part 399). Il terreno a destinazione agricola fa parte del Comune di Morro d'Alba. Il terreno ad oggi è coltivato ad orto, ma catastalmente ha una qualità catastale a seminativo.

Trattasi di appezzamento di forma regolare posto lungo la via Marciano che conduce da Morro d'Alba a Monte san Vito e Chiaravalle, il lato lungo del terreno è disposto perpendicolarmente al tracciato della via Marciano.

Il terreno ha giacitura in leggero declivio verso sud. Catastalmente il terreno ha l'accesso diretto dalla strada come si può evincere dalla mappa catastale. Il terreno dista circa quindici minuti a piedi dal centro di Morro d'Alba e da tutti i servizi principali del luogo. Le città più grandi vicine a Morro d'Alba sono Chiaravalle a circa 17 minuti di automobile e la Cittadina di Ostra a 12 minuti di Automobile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Morro d'Alba (AN) - Via Roma 75, piano 2 (Sub 8 più il Sub 20)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2) del sub 8
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4) del sub 20

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2) del sub 8
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4) del sub 20

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile Lotto 1 oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- SUB 8 - Appartamento ubicato a Morro d'alba (AN) - Via Roma 75 al piano secondo -**** Omissis **** e -**** Omissis ****
- SUB 20 – Soffitta più terrazza ubicati a Morro d'alba (AN)- Via Roma 75 al piano secondo sottotetto - **** Omissis **** e -**** Omissis ****

L'immobile Lotto 1 viene posto in vendita per i seguenti diritti

- Sub 08 - Appartamento ubicato a Morro d'alba (AN)**** Omissis ****
- Sub 20 – Soffitta più terrazza ubicati a Morro d'alba (AN) –**** Omissis ****

CONFINI

L'immobile Lotto 1 al piano secondo del complesso immobiliare nel suo complesso nei suoi quattro lati non ha confinanti, mentre per quanto riguarda il selciato condominiale BCNC confina a nord, sud ed est con selciato e recinto di altro proprietario ad ovest con via Roma.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	138,00 mq	154,00 mq	1	154,00 mq	3,00 m	2
Terrazza	95,60 mq	95,60 mq	0,30	28,68 mq	0,00 m	2
Locale di deposito	8,28 mq	9,20 mq	1	9,20 mq	2,70 m	2
Soffitta	62,00 mq	69,00 mq	0,33	22,77 mq	1,40 m	2

Totale superficie convenzionale:	214,65 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	214,65 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il lotto 1 è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morro d'alba (AN) - Sub 08 - Via Roma 75 al piano secondo
- Bene N° 2 - Soffitta più terrazza ubicati a Morro d'alba (AN) - Sub 20 - Via Roma 75 al piano secondo sottotetto

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/1999 al 26/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 321, Sub. 3 Categoria D2 Graffato 329,330
Dal 26/11/2012 al 23/11/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 329, Sub. 20 Categoria C2
Dal 26/11/2012 al 16/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 329, Sub. 8 Categoria A2
Dal 16/05/2018 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 329, Sub. 8 Categoria A2

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma c.p.c. Dopo aver reperito presso gli uffici Comunali di Morro d'alba la documentazione progettuale della concessione edilizia originale e di variante le pratiche urbanistiche sono state confrontate, con la documentazione catastale e lo stato attuale dei luoghi (vedi rilievo sopralluogo in allegato); dal confronto si evince quanto segue: L'ingresso dell'appartamento (sub 8) rispetto a quanto depositato sia al Comune sia al catasto presenta ad oggi delle difformità inerenti la suddivisione delle tramezzature interne. Per la regolarizzazione catastale, avendo riscontrato delle difformità dello stato attuale rispetto a quello dichiarato al catasto, sarà necessario provvedere ad una regolarizzazione catastale tramite una variazione catastale con relativo sopralluogo e rilievo dettagliato da parte di un tecnico abilitato, le spese ammontano a circa €. 1.600,00 più cassa previdenziale (4%) ed I.V.A. (22%), oltre al pagamento dei diritti catastali di €. 50,00, per un ammontare stimato arrotondato di complessivi €. 2.080,00

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	329	8		A2	2	7 VANI	162 mq	379,6 €	2	
	17	329	20		C2	2	80	55 mq	82,63 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma c.p.c. Dopo aver reperito presso gli uffici Comunali di Morro d'alba la documentazione progettuale della concessione edilizia originale e di variante le pratiche urbanistiche sono state confrontate, con la documentazione catastale e lo stato attuale dei luoghi (vedi rilievo sopralluogo in allegato); dal confronto si evince quanto segue: L'ingresso dell'appartamento (sub 8) rispetto a quanto depositato sia al Comune sia al catasto presenta ad oggi delle difformità inerenti la suddivisione delle tramezzature interne. Per la regolarizzazione catastale, avendo riscontrato delle difformità dello stato attuale rispetto a quello dichiarato al catasto, sarà necessario provvedere ad una regolarizzazione catastale tramite una variazione catastale con relativo sopralluogo e rilievo dettagliato da parte di un tecnico abilitato, le spese ammontano a circa €. 1.600,00 più cassa previdenziale (4%) ed I.V.A. (22%), oltre al pagamento dei diritti catastali di €. 50,00, per un ammontare stimato arrotondato di complessivi €. 2.080,00

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa e c'è congruenza - al momento del sopralluogo del pignoramento - tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Per la regolarizzazione edilizia, avendo riscontrato delle difformità dello stato attuale rispetto a quello dichiarato al comune, sarà necessario provvedere ad una regolarizzazione comunale tramite una SCIA in sanatoria da parte di un tecnico abilitato. Per tale sanatoria trattandosi di interventi compiuti in assenza di SCIA o difformità da essa, si può presentare SCIA in sanatoria, di cui all'articolo 22, commi 1 e 2 DPR 380/01 gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti; b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio; c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c. 2. La sanzione pecuniaria - SCIA in sanatoria art. 37.4 DPR 380/01 è decisa e stabilita dal funzionario comunale responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio da un importo minimo di 516,00 € ad un importo massimo di 5.164,00 €.

Non è calcolabile in questa fase della perizia estimativa ma deve essere tenuta in considerazione da chi acquista l'immobile.

PATTI

Al momento del sopralluogo si rileva che gli esecutati occupano ed utilizzano entrambi i subalterni del lotto 1 (Sub 8 e Sub 20). Non si è a conoscenza se la proprietaria **** Omissis **** utilizzi o meno il sub 20 di sua proprietà per **** Omissis ****.

È presente sul terrazzo del sub 20 (porzione di solaio piano di copertura del complesso edilizio) una antenna telefonica probabilmente un ripetitore per il traffico mobile dei cellulari. L'antenna è funzionante e ad oggi i condomini del complesso edilizio percepiscono un canone da parte della compagnia telefonica. Si rimanda al verbale del custode depositato agli atti il 11/04/2024 che ne descrive la tipologia e la natura giuridica del contratto tra le parti interessate.

Nella suddetta scrittura privata si è stabilito un canone annuo **** Omissis **** da corrispondersi in rate trimestrali posticipate da **** Omissis **** da versarsi a cura della **** Omissis **** a mezzo bonifico nel modo che segue: **** Omissis ****

Dunque, nella suddetta scrittura privata la suddivisione del canone di locazione non tiene conto della quota di effettiva titolarità della proprietà dell'area locata, ovvero **** Omissis **** né il pagamento del canone viene effettuato **** Omissis **** in favore di tutte le parti firmatarie, essendo esso corrisposto e, quindi, suddiviso **** Omissis ****

Vedi nel merito anche Allegato.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** e l'appartamento è in buono stato di usura e di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il subalterno 8 e 20 sono di fatto uniti dal punto di vista edilizio e urbanistico dato che le finestre del sub 8 si affacciano sul terrazzo facente parte del sub 20. I subalterni 8 e 20 non hanno parti comuni con altri subalterni a parte il selciato condominiale che circonda il complesso immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

È presente sul terrazzo del sub 20 (porzione di solaio piano di copertura del complesso edilizio) una antenna telefonica probabilmente un ripetitore per il traffico mobile dei cellulari. L'antenna è funzionante e ad oggi i condomini del complesso edilizio percepiscono un canone da parte della compagnia telefonica. Si rimanda al verbale del custode depositato agli atti il 11/04/2024 che ne descrive la tipologia e la natura giuridica del contratto tra le parti interessate.

Nella suddetta scrittura privata si è stabilito un canone annuo **** Omissis **** da corrispondersi in rate trimestrali posticipate da **** Omissis **** da versarsi a cura della **** Omissis **** a mezzo bonifico nel modo che segue: **** Omissis ****

Dunque, nella suddetta scrittura privata la suddivisione del canone di locazione non tiene conto della quota di effettiva titolarità della proprietà dell'area locata, ovvero **** Omissis **** né il pagamento del canone viene effettuato **** Omissis **** in favore di tutte le parti firmatarie, essendo esso corrisposto e, quindi, suddiviso **** Omissis ****

Vedi nel merito anche Allegato.

Gli immobili eseguiti (Sub 8 e Sub 20) Lotto 1 sono un appartamento, un terrazzo e una soffitta ubicati al piano secondo di un complesso edilizio realizzato su un appezzamento di terreno in pendenza da ovest ad est che fa sì che ad ovest il complesso edilizio sia costituito da tre piani fuori terra mentre ad est da cinque piani fuori terra. Il lotto 1 oggetto di esecuzione ha un ingresso dalla scala elicoidale condominiale nel prospetto a Nord con il quale si accede direttamente all'appartamento (sub 8) e un ingresso secondario su una scala condominiale con accesso dal prospetto Sud da cui si accede al terrazzo al piano secondo dell'immobile (sub 20). Il lotto 1 è così costituito: - (Sub 8) L'appartamento ubicato al piano secondo del complesso immobiliare con ingresso dalla scala elicoidale del prospetto Nord abbiamo l'accesso principale all'abitazione, entrati al piano tramite un portone di ingresso, troviamo il salotto con area living, subito a seguire su altro ambiente separato troviamo la cucina abitabile, proseguendo verso est dell'appartamento troviamo un corridoio dal quale si può accedere alla zona notte dove troviamo due camere matrimoniali una cameretta e due bagni, più uno sgabuzzino/disimpegno.

- (Sub 20) Questo subalterno è costituito da un grande terrazzo (dove è ubicata una antenna/ripetitore per i cellulari destinata alla popolazione civile della zona) al quale si può accedere passando dal salotto dal Sub 8 oppure tramite l'ingresso secondario condominiale del prospetto a Sud con ingresso dal disimpegno della soffitta. Oltre al terrazzo troviamo una soffitta alla stessa quota del sub 8 ma ubicata più a ovest. L'accesso alla soffitta avviene tramite una porta in ferro dalla terrazza. Il sub 20 è completato da un ripostiglio e un bagnetto ubicati a ridosso del sub 8, questi ultimi due vani descritti vengono oggi utilizzati da chi risiede nel sub 8 come disimpegno lavanderia/stireria, l'accesso a questi vani avviene dal terrazzo. Gli infissi esterni sono in tutto l'appartamento realizzati in PVC con vetro doppio, con avvolgibili esterne in PVC. Gli infissi interni sono in legno tamburato a pannello liscio, mentre tutti i pavimenti sono in parquet tranne nella cucina e nei bagni dove sono in ceramica di diverse tipologie.

Dal rilievo si evince che l'appartamento è dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico e l'impianto termico autonomo a metano, la caldaia è collocata nel disimpegno dell'appartamento. I corpi scaldanti dell'impianto termico sono in ghisa e si presentano in buono stato di conservazione. I locali rilevati grazie al sopralluogo effettuato durante le operazioni peritali dell'appartamento sono consultabili nell'allegato fotografico).

Nel sub 20 all'interno della soffitta, è presente una caldaia a metano autonoma che serve ed alimenta un altro appartamento ubicato al piano sottostante, (in caso di vendita del Lotto 1 il proprietario della caldaia dovrà rimuoverla).

La struttura principale del fabbricato è in c.a. con solai in laterizio, la muratura di tamponamento esterna visto il periodo del fabbricato si ipotizza che sia realizzata "a cassetta" un sistema costituito da due pareti, separate da una camera d'aria (intercapedine) al cui interno può essere inserito uno strato isolante. Il Manto di copertura a falde è realizzato con tegole tranne che in una porzione della copertura della soffitta che risulta essere realizzata con pannelli di eternit (lastre coibenti in fibre di amianto), è necessaria la sua rimozione e bonifica. Esternamente tutto il fabbricato è intonacato e tinteggiato. Gli impianti sono sottotraccia e le acque nere sono convogliate nelle canalizzazioni rispettive fino al piano terra nei relativi pozzetti prima di essere convogliate nella fognatura comunale. Per una maggior comprensione si rimanda alla raffigurazione grafica dello stato ad oggi rilevato in fase di sopralluogo (vedi allegato) e lo stato autorizzato rilevabile, dai dati catastali (vedi allegato) e dai disegni plano/altimetrici rilevati grazie all'accesso agli atti presso il Comune di Morro d'Alba vedi Allegato. Non sono rilevabili dissesti importanti nelle strutture a parte una lesione in prossimità della cucina su un tramezzo. È presente nel vano scala in prossimità della copertura della stessa una macchia di umidità causata sicuramente da una infiltrazione d'acqua dalla copertura. Nel complesso l'edificio si trova in un sufficiente stato di conservazione senza evidenti segni di degrado sia delle facciate esterne che della copertura a falda e piana. Sona da manutentare e ritinteggiare i cornicioni del complesso immobiliare, i frontalini dei balconi ed è da verificare lo stato dell'impermeabilizzazione di porzione della copertura della scala condominiale.

L'abitazione oggetto di stima si trova ad oggi in uno stato di conservazione interno discreto e non serve nell'immediato nessun intervento manutentivo per la sua funzionalità ed utilizzabilità. Lo stato generale dell'immobile può quindi considerarsi in un sufficiente stato di conservazione.

Si segnala nello specifico la presenza di lastre in eternit sulla copertura della soffitta sub 20 da rimuovere.

È presente sul terrazzo del sub 20 (porzione di solaio piano di copertura del complesso edilizio) una antenna telefonica probabilmente un ripetitore per il traffico mobile dei cellulari. L'antenna è funzionante e ad oggi i condomini del complesso edilizio percepiscono un canone da parte della compagnia telefonica. Si rimanda al verbale del custode depositato agli atti il 11/04/2024 che ne descrive la tipologia e la natura giuridica del contratto tra le parti interessate.

Nella suddetta scrittura privata si è stabilito un canone annuo **** Omissis **** da corrispondersi in rate trimestrali posticipate da **** Omissis **** da versarsi a cura della **** Omissis **** a mezzo bonifico nel modo che segue: **** Omissis ****

Dunque, nella suddetta scrittura privata la suddivisione del canone di locazione non tiene conto della quota di effettiva titolarità della proprietà dell'area locata, ovvero **** Omissis **** né il pagamento del canone viene effettuato **** Omissis **** in favore di tutte le parti firmatarie, essendo esso corrisposto e, quindi, suddiviso **** Omissis ****

Vedi nel merito anche Allegato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999	**** Omissis ****	(SUB 20) DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 09/07/1999	**** Omissis ****	(SUB 8) DENUNCIA SUCCESSIONE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/1999	**** Omissis ****	(SUB 20) VARIAZIONE FRF VSI VDE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/2012	**** Omissis ****	(SUB 8) DENUNCIA DI SUCCESSIONE E TESTAMENTO OLOGRAFO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/2012	**** Omissis ****	(SUB 20) DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2018	**** Omissis ****	(SUB 8) PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Avendo il seguente lotto 1 due subalterni il numero 8 e 20 vengono riportati in tabella gli atti riferiti ad entrambi. La provenienza ventennale è anche descritta nel certificato ipotecario e catastale ventennale presente agli atti

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 03/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a ANCONA il 19/09/2017
 Reg. gen. 17145 - Reg. part. 2830
 Importo: € 60.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 29.383,39

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
 Trascritto a ANCONA il 21/12/2023
 Reg. gen. 28096 - Reg. part. 19986
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

Inquadramento urbanistico dell'area a) Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona territoriale omogenea ZTO B zone residenziali di completamento a media densità (art. 28) consultabili dalle NTA del PRG di Morro d'alba con la seguente definizioni riassunte: - categoria d'uso prevalente / funzione territoriale Residenze;

- categoria o destinazione d'uso complementari c1; c3; EdV, M1/A, M1/E; M2/A, M2/E, s2; s5; s9; AS; aa1; t6 - modalità d'attuazione Diretta categorie d'intervento:

MO - Manutenzione ordinaria

MS - Manutenzione straordinaria

MI - Modifiche interne

R - Restauro

RC - Risanamento conservativo

RE - Ristrutturazione edilizia

DR - Demolizione e ricostruzione

D - Demolizione

NE - Nuova edificazione

- grandezze, indici e parametri urbanistico edilizi

H max = 8,50 m

If = 2,0 mc/mq

Dc = 5,0 m

De = 10,0 m

Ds = con un minimo di 5 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada, oppure con allineamento agli edifici esistenti

- standards urbanistici Aree pubbliche per gli standard: Gli standard vanno applicati per le nuove costruzioni o per le demolizioni con ricostruzione. In dette zone ogni intervento di nuova edificazione è soggetto a cessione degli standard nelle quantità e modalità previste per le zone C ridotti della metà ossia: 6,00 mq/ab per verde pubblico, 1,25 mq/ab per parcheggi, 3,25 per attrezzature collettive, detti standard vanno in aggiunta a quanto previsto dalla L. 122/89. Qualora vi sia una documentata impossibilità alla cessione di dette aree se ne potrà richiedere la monetizzazione Aree per la sosta autoveicoli: 1 mq ogni 10 mc di Volume (v. art.74 NTA), di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico, ai margini di ciascun edificio e nel rispetto della l.n. 122/89; l'uso pubblico dei parcheggi non esime il beneficiario della concessione dalla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come previsto dalla legislazione vigente in materia. Le aree destinate ai parcheggi di uso pubblico dovranno essere in diretta contiguità fisica e funzionale con il manufatto oggetto della concessione. Queste dotazioni per la sosta a servizio della residenza sono parcheggi privati di uso pubblico (la cui gestione e manutenzione è a totale carico del privato), su suolo privato, e come tali devono risultare facilmente accessibili e/o adiacenti agli assi viari. I parcheggi possono essere individuati su aree private (anche con titolarità diversa da quella del richiedente), ad uso pubblico, ed appositamente individuate in sede d'atto autorizzativo (permesso a costruire, ecc ...) con atto d'obbligo. Le superfici per la sosta dovranno essere dotate di apposita segnaletica verticale ed orizzontale e corredate di idonea pavimentazione.

- prescrizione e note particolari:

1^ Prescrizione: Nuove autorimesse. All'interno della Zona B2, in interventi che non prevedono DR - Demolizione autorimesse, realizzati ad unico piano fuori terra, nei casi di abitazioni sprovviste di autorimesse alla data dell'adozione del vigente PRG. Sono consentite le autorimesse (un posto auto per appartamento), nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- SUL (per autorimessa) = 25,00 mq
- Hmax (copertura a falde inclinate) = 2,20 m
- Hmax (copertura piana) = 2,40 m

• Dc (minimo) = 3,00 m

• Dc (con accordo tra confinanti) = 0,00 m

• Ds (minimo) = 0,00 m

• Df (minimo) = 6,00 m

• Df (con accordo tra confinanti) = 0,00 m

• Df (tra pareti di cui almeno una finestrata) = 10,00 m Il volume è da considerarsi aggiuntivo al massimo volume consentito nel lotto di appartenenza del fabbricato di cui fa parte l'abitazione a cui è attribuita l'autorimessa con vincolo pertinenziale

• Sono fatti salvi i contenuti della Legge 24 marzo 1989, n.122 e le vigenti norme sismiche, nonché il vigente Codice della strada. Inoltre, è fatto obbligo di presentare, per il ritiro del permesso di costruire apposito vincolo pertinenziale relativo all'alloggio registrato e trascritto.

2^ Prescrizione: Impianti tecnologici. Nel caso di lavori di ristrutturazione, qualora non sia disponibile volumetria residua, sono consentiti, per una sola volta al fine dell'adeguamento tecnologico dell'edificio, gli ampliamenti volumetrici necessari e documentati, per accogliere gli impianti tecnici mancanti o da adeguare.

3^ Prescrizione: Zona B2/A. Per la zona identificata in cartografia come zona B2/A (area Consorzio agrario lungo Via Roma) valgono tutte le norme di cui al presente articolo, con le seguenti possibilità:

• l'intera volumetria potrà essere destinata ad attività commerciale e di servizio secondo quanto consentito dal presente articolo

• anche nel caso di demolizione e ricostruzione possono essere realizzate le autorimesse, qualora siano presenti gli alloggi secondo quanto previsto

• l'altezza Massimo (Hmax) può essere portata a m. 10,50

• nell'area è possibile prevedere un servizio di distribuzione carburante e attività affini, nel rispetto delle vigenti normative

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Concessione edilizia 189/73 prot. N 02423 9/07/73 Variante alla Concessione edilizia 189/73 prot. 7217

Concessione edilizia gratuita 332/79 prot n. 3256/79 Concessione edilizia gratuita 425/81 prot n. 3511/81

Concessione variazione di destinazione d'uso n. 77 prat 634/86

Concessione edilizia in sanatoria n. 72 prot. 1228 del 28/03/1986

Concessione edilizia n. 560/88 prot n. 422 del 10/02/88 (respinta)

Concessione edilizia n. 940027 del 11/05/1994

Concessione edilizia n. 98026 del 02/09/1998

Concessione edilizia n. 98028 del 04/09/1998

Agibilità n. 980032 del 18/05/1998

Concessione edilizia n. 990025 del 24/05/1999

Concessione edilizia n. 99040 del 08/06/1999

Concessione edilizia n. 99014 del 28/08/1999

Concessione edilizia n. 44 del 19/05/2001

Permesso a costruire n. 76 del 27/11/2003

Permesso a costruire n. 77 del 23/03/2004

DIA n. 37 del 18/06/2009

Permesso a costruire n. 01 prot. 986 del 05/03/2014

SCIA n. 2015/23 del 25/11/2015

SCIA n. 28/19 del 18/04/2019 prot 1667

È stata riscontrata durante l'accesso agli atti al Comune di Morro d'Alba l'autorizzazione d'uso dell'immobili prot n. 1145/67 - 3107/67 pratica n. 115 del 01/02/1968

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.

Al Comune di Morro d'alba non risulta presente alcuna certificazione energetica dell'immobile ai sensi del D. Lgs 192/05 e ss.mm.ii. L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi del D. Lgs 192/05 e ss.mm.ii. Così come modificato dal D.L. 63/2013 e la Legge del 03/08/13 n. 90 è stato redatto dal CTU su incarico del G.E. e trasmesso all'Enea sistema informatico APE Marche dal sito <https://www.apemarche.enea.it> in data 20/04/2024 con il codice identificativo: 20240420-042031-16956. L'immobile risulta in classe energetica "G"; l'attestato di prestazione energetica con protocollo viene riportato in copia vedi allegato. Dopo aver reperito presso gli uffici Comunali di Morro d'alba la documentazione progettuale della concessione edilizia originale e di variante le pratiche urbanistiche sono state confrontate, con la documentazione catastale e lo stato attuale dei luoghi (vedi rilievo sopralluogo in allegato); dal confronto si evince quanto segue: L'ingresso dell'appartamento (sub 8) rispetto a quanto depositato sia al Comune sia al catasto presenta ad oggi delle difformità inerenti la suddivisione delle tramezzature interne in prossimità del salotto e del corridoio.

Per la regolarizzazione edilizia, avendo riscontrato delle difformità dello stato attuale rispetto a quello dichiarato al comune, sarà necessario provvedere ad una regolarizzazione comunale tramite una SCIA in sanatoria da parte di un tecnico abilitato. Per tale sanatoria trattandosi di interventi compiuti in assenza di SCIA o difformità da essa, si può presentare SCIA in sanatoria, di cui all'articolo 22, commi 1 e 2 DPR 380/01 gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti; b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio; c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c. 2. La sanzione pecuniaria - SCIA in sanatoria art. 37.4 DPR 380/01 è decisa e stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio da un importo minimo di 516,00 € ad un importo massimo di 5.164,00 €. Le spese del tecnico che dovrà realizzare la pratica di sanatoria ammontano a circa €. 2.000,00 più cassa previdenziale (4%) ed I.V.A. (22%), oltre al pagamento dei diritti di segreteria di €. 77,47, per un ammontare stimato arrotondato di complessivi €. 2.615,00. Inoltre, dato che si rileva la presenza sulla copertura della soffitta del sub 20 del materiale isolante in lastre di eternit (superficie 7,00 mq), si prescrive la sua rimozione e rifacimento con pannelli in alluminio o pvc computando un costo stimato di circa 150 €/mq (comprensivo di rimozione, smaltimento, rifacimento, spese tecniche pratiche urbanistiche ed edilizie) per un totale di 150,00 €/mq x 7 mq = 1.050,00 €

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

ASTE
GIUDIZIARIE® LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Morro d'Alba (AN) - Via Roma 75, piano 1

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 1/4) sub 19

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4) sub 19

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile Lotto 2 oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- SUB 19 - Appartamento ubicato a Morro d'alba (AN) - Via Roma 75 al piano primo -**** Omissis **** e -**** Omissis ****

CONFINI

L'immobile Lotto 2 al piano primo del complesso immobiliare confina a nord e est con l'esterno a sud con il subalterno 18 mentre ad est con un corridoio comune condominiale da quale si accede all'appartamento, mentre per quanto riguarda il selciato condominiale BCNC confina a nord, sud ed est con selciato e recinto di altro proprietario ad ovest con via Roma.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	3,00 m	1
Terrazza	24,40 mq	24,40 mq	0,40	9,76 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	8,28 mq	1,88 mq	0,25	0,47 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				85,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il lotto 2 è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morro d'alba (AN) - Sub 19 - Via Roma 75 al piano primo

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/1999 al 26/10/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 321, Sub. 3 Categoria D2 Graffato 329/12, 330/3
Dal 26/10/1999 al 21/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 321, Sub. 3 Categoria D2 Graffato 329,330
Dal 21/10/2005 al 23/11/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 329, Sub. 19 Categoria A2

Sussiste corrispondenza catastale.

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	329	19		A2	2	4 VANI	84 mq	216,91 €	1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa e c'è congruenza - al momento del sopralluogo del pignoramento - tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Per la regolarizzazione edilizia, avendo riscontrato delle difformità dello stato attuale rispetto a quello dichiarato al comune, sarà necessario provvedere ad una regolarizzazione comunale tramite una SCIA in sanatoria da parte di un tecnico abilitato. Per tale sanatoria trattandosi di interventi compiuti in assenza di SCIA o difformità da essa, si può presentare SCIA in sanatoria, di cui all'articolo 22, commi 1 e 2 DPR 380/01 gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti; b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio; c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c. 2. La sanzione pecuniaria - SCIA in sanatoria art. 37.4 DPR 380/01 è decisa e stabilita dal funzionario comunale responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio da un importo minimo di 516,00 € ad un importo massimo di 5.164,00 €.

Non è calcolabile in questa fase della perizia estimativa ma deve essere tenuta in considerazione da chi acquista l'immobile.

PATTI

Al momento del sopralluogo si rileva che l'appartamento è stato dato in locazione alla **** Omissis ****, si allega il contratto di locazione ad uso abitativo tipo agevolato vedi allegato.

È presente sul terrazzo del sub 20 (porzione di solaio piano di copertura del complesso edilizio) una antenna telefonica probabilmente un ripetitore per il traffico mobile dei cellulari. L'antenna è funzionante e ad oggi i condomini del complesso edilizio percepiscono un canone da parte della compagnia telefonica. Si rimanda al verbale del custode depositato agli atti il 11/04/2024 che ne descrive la tipologia e la natura giuridica del contratto tra le parti interessate.

Nella suddetta scrittura privata si è stabilito un canone annuo **** Omissis **** da corrispondersi in rate trimestrali posticipate da **** Omissis **** da versarsi a cura della **** Omissis **** a mezzo bonifico nel modo che segue: **** Omissis ****

Dunque, nella suddetta scrittura privata la suddivisione del canone di locazione non tiene conto della quota di effettiva titolarità della proprietà dell'area locata, ovvero **** Omissis **** né il pagamento del canone viene effettuato **** Omissis **** in favore di tutte le parti firmatarie, essendo esso corrisposto e, quindi, suddiviso **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla sig. **** Omissis **** con contratto di locazione vedi allegato e l'appartamento è in buono stato di usura e di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'appartamento non ha parti comuni con altri subalterni a parte il selciato condominiale che circonda il complesso immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

È presente sul terrazzo del sub 20 (porzione di solaio piano di copertura del complesso edilizio) una antenna telefonica probabilmente un ripetitore per il traffico mobile dei cellulari. L'antenna è funzionante e ad oggi i condomini del complesso edilizio percepiscono un canone da parte della compagnia telefonica. Si rimanda al verbale del custode depositato agli atti il 11/04/2024 che ne descrive la tipologia e la natura giuridica del contratto tra le parti interessate.

Nella suddetta scrittura privata si è stabilito un canone annuo **** Omissis **** da corrisondersi in rate trimestrali posticipate da **** Omissis **** da versarsi a cura della **** Omissis **** a mezzo bonifico nel modo che segue: **** Omissis ****

Dunque, nella suddetta scrittura privata la suddivisione del canone di locazione non tiene conto della quota di effettiva titolarità della proprietà dell'area locata, ovvero **** Omissis **** né il pagamento del canone viene effettuato **** Omissis **** in favore di tutte le parti firmatarie, essendo esso corrisposto e, quindi, suddiviso **** Omissis ****

Vedi nel merito anche Allegato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile (Sub 19) Lotto 2 è un appartamento ubicato al piano primo di un complesso edilizio realizzato su un appezzamento di terreno in pendenza da ovest ad est che fa sì che ad ovest il complesso edilizio sia costituito da tre piani fuori terra mentre ad est da cinque piani fuori terra. Il lotto 2 oggetto di esecuzione ha un ingresso dalla scala elicoidale condominiale nel prospetto a Nord con il quale si accede direttamente all'appartamento. L'appartamento è così costituito: (Sub 19), ubicato al piano primo del complesso immobiliare con ingresso dalla scala elicoidale del prospetto Nord abbiamo l'accesso principale all'abitazione, e tramite un corridoio condominiale si accede tramite un portone di ingresso all'appartamento, una volta entrati troviamo il vano sala/soggiorno e sul prospetto nord un cucinino, subito a seguire verso est c'è un disimpegno dal quale si può accedere alla zona notte dove troviamo due camere una matrimoniale e una singola più il bagno di servizio, a completamento dell'appartamento troviamo sul prospetto nord un terrazzo e un balcone rispettivamente con l'accesso dalla zona pranzo e dalla camera e dalla camera matrimoniale.

Gli infissi esterni sono vecchi infissi in alluminio con vetro singolo, con avvolgibili esterne in PVC. Gli infissi interni sono in legno tamburato a pannello liscio, mentre tutti i pavimenti sono in ceramica.

Dal rilievo si evince che l'appartamento è dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico e l'impianto termico autonomo a metano, la caldaia è collocata esternamente nel terrazzo. I corpi scaldanti dell'impianto termico sono in ghisa e si presentano in buono stato di conservazione. I locali rilevati grazie al sopralluogo effettuato



durante le operazioni peritali dell'appartamento sono consultabili nell'allegato fotografico.

La struttura principale del fabbricato è in c.a. con solai in laterizio, la muratura di tamponamento esterna visto il periodo del fabbricato si ipotizza che sia realizzata "a cassetta" un sistema costituito da due pareti, separate da una camera d'aria (intercapedine) al cui interno può essere inserito uno strato isolante. Il Manto di copertura a falde è realizzato con tegole. Esternamente tutto il fabbricato è intonacato e tinteggiato. Gli impianti sono sottotraccia e le acque nere sono convogliate nelle canalizzazioni rispettive fino al piano terra nei relativi pozzetti prima di essere convogliate nella fognatura comunale. Per una maggior comprensione si rimanda alla raffigurazione grafica dello stato ad oggi rilevato in fase di sopralluogo (vedi allegato) e lo stato autorizzato rilevabile, dai dati catastali (vedi allegato) e dai disegni plano/altimetrici rilevati grazie all'accesso agli atti presso il Comune di Morro d'Alba vedi Allegato. Non sono rilevabili dissesti importanti nelle strutture. E' presente nel vano scala in prossimità della copertura della stessa una macchia di umidità causata sicuramente da una infiltrazione d'acqua dalla copertura. Nel complesso l'edificio si trova in un sufficiente stato di conservazione senza evidenti segni di degrado sia delle facciate esterne che della copertura a falda e piana. Sona da manutentare e ritinteggiare i cornicioni del complesso immobiliare, i frontalini dei balconi ed è da verificare lo stato dell'impermeabilizzazione di porzione della copertura della scala condominiale.

L'abitazione oggetto di stima si trova ad oggi in uno stato di conservazione interno discreto e non serve nell'immediato nessun intervento manutentivo per la sua funzionalità ed utilizzabilità. Lo stato generale dell'immobile può quindi considerarsi in un sufficiente stato di conservazione.

È presente sul terrazzo del sub 20 (porzione di solaio piano di copertura del complesso edilizio) una antenna telefonica probabilmente un ripetitore per il traffico mobile dei cellulari. L'antenna è funzionante e ad oggi i condomini del complesso edilizio percepiscono un canone da parte della compagnia telefonica. Si rimanda al verbale del custode depositato agli atti il 11/04/2024 che ne descrive la tipologia e la natura giuridica del contratto tra le parti interessate.

Nella suddetta scrittura privata si è stabilito un canone annuo **** Omissis **** da corrispondersi in rate trimestrali posticipate da **** Omissis **** da versarsi a cura della **** Omissis **** a mezzo bonifico nel modo che segue: **** Omissis ****

Dunque, nella suddetta scrittura privata la suddivisione del canone di locazione non tiene conto della quota di effettiva titolarità della proprietà dell'area locata, ovvero **** Omissis **** né il pagamento del canone viene effettuato **** Omissis **** in favore di tutte le parti firmatarie, essendo esso corrisposto e, quindi, suddiviso **** Omissis ****

Vedi nel merito anche Allegato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo si rileva che l'appartamento è stato dato in locazione alla **** Omissis ****, si allega il contratto di locazione ad uso abitativo tipo agevolato vedi allegato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 09/07/1999	**** Omissis ****	DENUNCIA SUCCESSIONE

		Rogante				Data				Repertorio N°				Raccolta N°			
		Trascrizione															
		Presso				Data				Reg. gen.				Reg. part.			
		Registrazione															
		Presso				Data				Reg. N°				Vol. N°			
Dal 26/10/1999	**** Omissis ****	VARIAZIONE FRF VSI VDE															
		Rogante				Data				Repertorio N°				Raccolta N°			
		Trascrizione															
		Presso				Data				Reg. gen.				Reg. part.			
		Registrazione															
		Presso				Data				Reg. N°				Vol. N°			
Dal 26/11/2012	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE															
		Rogante				Data				Repertorio N°				Raccolta N°			
		Trascrizione															
		Presso				Data				Reg. gen.				Reg. part.			
		Registrazione															
		Presso				Data				Reg. N°				Vol. N°			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 03/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ANCONA il 19/09/2017
Reg. gen. 17145 - Reg. part. 2830
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 29.383,39

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ANCONA il 21/12/2023
Reg. gen. 28096 - Reg. part. 19986
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Inquadramento urbanistico dell'area a) Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona territoriale omogenea ZTO B zone residenziali di completamento a media densità (art. 28) consultabili dalle NTA del PRG di Morro d'alba con la seguente definizioni riassunte: - categoria d'uso prevalente / funzione territoriale Residenze;

- categoria o destinazione d'uso complementari c1; c3; EdV, M1/A, M1/E; M2/A, M2/E, s2; s5;s9; AS; aa1; t6 - modalità d'attuazione Diretta categorie d'intervento:

MO - Manutenzione ordinaria

MS - Manutenzione straordinaria

MI - Modifiche interne

R - Restauro

RC - Risanamento conservativo

RE - Ristrutturazione edilizia

DR - Demolizione e ricostruzione

D - Demolizione

NE - Nuova edificazione

- grandezze, indici e parametri urbanistico edilizi

H max = 8,50 m

If = 2,0 mc/mq

Dc = 5,0 m

De = 10,0 m

Ds = con un minimo di 5 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada, oppure con allineamento agli edifici esistenti



- standards urbanistici Aree pubbliche per gli standard: Gli standard vanno applicati per le nuove costruzioni o per le demolizioni con ricostruzione. In dette zone ogni intervento di nuova edificazione è soggetto a cessione degli standard nelle quantità e modalità previste per le zone C ridotti della metà ossia: 6,00 mq/ab per verde pubblico, 1,25 mq/ab per parcheggi, 3,25 per attrezzature collettive, detti standard vanno in aggiunta a quanto previsto dalla L. 122/89. Qualora vi sia una documentata impossibilità alla cessione di dette aree se ne potrà richiedere la monetizzazione Aree per la sosta autoveicoli: 1 mq ogni 10 mc di Volume (v. art.74 NTA), di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico, ai margini di ciascun edificio e nel rispetto della l.n. 122/89; l'uso pubblico dei parcheggi non esime il beneficiario della concessione dalla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come previsto dalla legislazione vigente in materia. Le aree destinate ai parcheggi di uso pubblico dovranno essere in diretta contiguità fisica e funzionale con il manufatto oggetto della concessione. Queste dotazioni per la sosta a servizio della residenza sono parcheggi privati di uso pubblico (la cui gestione e manutenzione è a totale carico del privato), su suolo privato, e come tali devono risultare facilmente accessibili e/o adiacenti agli assi viari. I parcheggi possono essere individuati su aree private (anche con titolarità diversa da quella del richiedente), ad uso pubblico, ed appositamente individuate in sede d'atto autorizzativo (permesso a costruire, ecc ...) con atto d'obbligo. Le superfici per la sosta dovranno essere dotate di apposita segnaletica verticale ed orizzontale e corredate di idonea pavimentazione.

- prescrizione e note particolari:

1^ Prescrizione: Nuove autorimesse. All'interno della Zona B2, in interventi che non prevedono DR - Demolizione autorimesse, realizzati ad unico piano fuori terra, nei casi di abitazioni sprovviste di autorimesse alla data dell'adozione del vigente PRG. Sono consentite le autorimesse (un posto auto per appartamento), nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- SUL (per autorimessa) = 25,00 mq
- Hmax (copertura a falde inclinate) = 2,20 m
- Hmax (copertura piana) = 2,40 m
- Dc (minimo) = 3,00 m
- Dc (con accordo tra confinanti) = 0,00 m
- Ds (minimo) = 0,00 m
- Df (minimo) = 6,00 m
- Df (con accordo tra confinanti) = 0,00 m
- Df (tra pareti di cui almeno una finestrata) = 10,00 m Il volume è da considerarsi aggiuntivo al massimo volume consentito nel lotto di appartenenza del fabbricato di cui fa parte l'abitazione a cui è attribuita l'autorimessa con vincolo pertinenziale
- Sono fatti salvi i contenuti della Legge 24 marzo 1989, n.122 e le vigenti norme sismiche, nonché il vigente Codice della strada. Inoltre, è fatto obbligo di presentare, per il ritiro del permesso di costruire apposito vincolo pertinenziale relativo all'alloggio registrato e trascritto.

2^ Prescrizione: Impianti tecnologici. Nel caso di lavori di ristrutturazione, qualora non sia disponibile volumetria residua, sono consentiti, per una sola volta al fine dell'adeguamento tecnologico dell'edificio, gli ampliamenti volumetrici necessari e documentati, per accogliere gli impianti tecnici mancanti o da adeguare.

3^ Prescrizione: Zona B2/A. Per la zona identificata in cartografia come zona B2/A (area Consorzio agrario lungo Via Roma) valgono tutte le norme di cui al presente articolo, con le seguenti possibilità:

- l'intera volumetria potrà essere destinata ad attività commerciale e di servizio secondo quanto consentito dal presente articolo
- anche nel caso di demolizione e ricostruzione possono essere realizzate le autorimesse, qualora siano presenti gli alloggi secondo quanto previsto
- l'altezza Massima (Hmax) può essere portata a m. 10,50
- nell'area è possibile prevedere un servizio di distribuzione carburante e attività affini, nel rispetto delle vigenti normative

L'immobile non 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.

Concessione edilizia 189/73 prot. n. 02423 9/07/73 Variante alla Concessione edilizia 189/73 prot. 7217
Concessione edilizia gratuita 332/79 prot n. 3256/79 Concessione edilizia gratuita 425/81 prot n. 3511/81
Concessione variazione di destinazione d'uso n. 77 prat 634/86
Concessione edilizia in sanatoria n. 72 prot. 1228 del 28/03/1986
Concessione edilizia n. 560/88 prot n. 422 del 10/02/88 (respinta)
Concessione edilizia n. 940027 del 11/05/1994
Concessione edilizia n. 98026 del 02/09/1998
Concessione edilizia n. 98028 del 04/09/1998
Agibilità n. 980032 del 18/05/1998
Concessione edilizia n. 990025 del 24/05/1999
Concessione edilizia n. 99040 del 08/06/1999
Concessione edilizia n. 99014 del 28/08/1999
Concessione edilizia n. 44 del 19/05/2001
Permesso a costruire n. 76 del 27/11/2003
Permesso a costruire n. 77 del 23/03/2004
DIA n. 37 del 18/06/2009
Permesso a costruire n. 01 prot. 986 del 05/03/2014
SCIA n. 2015/23 del 25/11/2015
SCIA n. 28/19 del 18/04/2019 prot 1667
Atto notarile di compravendita del 13/08/1965

È stata riscontrata durante l'accesso agli atti al Comune di Morro d'Alba l'autorizzazione d'uso dell'immobili prot n. 1145/67 - 3107/67 pratica n. 115 del 01/02/1968

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.

Al Comune di Morro d'alba non risulta presente alcuna certificazione energetica dell'immobile ai sensi del D. Lgs 192/05 e ss.mm.ii. L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi del D. Lgs 192/05 e ss.mm.ii., così come modificato dal D.L. 63/2013 e la Legge del 03/08/13 n. 90 è stato redatto dal CTU su incarico del G.E. e trasmesso all'Enea sistema informatico APE Marche dal sito <https://www.apemarche.enea.it> in data 20/04/2024 con il codice identificativo: 20240420-042031-16959. L'immobile risulta in classe energetica "G"; l'attestato di prestazione energetica con protocollo viene riportato in copia vedi allegato. Dopo aver reperito presso gli uffici Comunali di Morro d'alba la documentazione progettuale della concessione edilizia originale e di variante le pratiche urbanistiche sono state confrontate, con la documentazione catastale e lo stato attuale

dei luoghi (vedi rilievo sopralluogo in allegato); dal confronto si evince quanto segue: L'appartamento (sub 19) rispetto a quanto depositato al Comune presenta ad oggi delle difformità inerenti la suddivisione delle tramezzature interne in prossimità di tutti i vani. Non si è riuscito ad individuare al Comune la pratica edilizia con la quale l'appartamento è stato diviso rispetto agli elaborati presenti.

Per la regolarizzazione edilizia, avendo riscontrato delle difformità dello stato attuale rispetto a quello dichiarato al comune, sarà necessario provvedere ad una regolarizzazione comunale tramite una SCIA in sanatoria da parte di un tecnico abilitato. Per tale sanatoria trattandosi di interventi compiuti in assenza di SCIA o difformità da essa, si può presentare SCIA in sanatoria, di cui all'articolo 22, commi 1 e 2 DPR 380/01 gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti; b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio; c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c. 2. La sanzione pecuniaria - SCIA in sanatoria art. 37.4 DPR 380/01 è decisa e stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio da un importo minimo di 516,00 € ad un importo massimo di 5.164,00 €. Le spese del tecnico che dovrà realizzare la pratica di sanatoria ammontano a circa €. 2.000,00 più cassa previdenziale (4%) ed I.V.A. (22%), oltre al pagamento dei diritti di segreteria di €. 77,47, per un ammontare stimato arrotondato di complessivi €. 2.615,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Morro d'Alba (AN) - Via Roma 75, piano 1

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 1/4) sub 18

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4) sub 18

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile Lotto 3 oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- SUB 18 - Appartamento ubicato a Morro d'alba (AN) - Via Roma 75 al piano primo -**** Omissis **** e -**** Omissis ****

CONFINI

L'immobile Lotto 3 al piano primo del complesso immobiliare confina a nord e est con il sub 19 a sud con l'esterno del fabbricato mentre ad est con altra U.I., all'appartamento si accede da corridoio comune. Mentre per quanto riguarda il selciato condominiale BCNC confina a nord, sud ed est con selciato e recinto di altro proprietario ad ovest con via Roma.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,00 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto 1	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto 2	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto 3	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto 4	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				74,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il lotto 3 è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morro d'alba (AN) - Sub 18 - Via Roma 75 al piano primo

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/1999 al 26/10/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 17, Part. 321, Sub. 3 Categoria D2 Graffato 329/12, 330/3
Dal 26/10/1999 al 21/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 17, Part. 329, Sub. 12 Categoria D2 Graffato sub 15, sub 16
Dal 21/10/2005 al 23/11/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 17, Part. 329, Sub. 18 Categoria A2

Sussiste corrispondenza catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	329	18		A2	2	4 VANI	78 mq	216,91 €	1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa e c'è congruenza - al momento del sopralluogo del pignoramento - tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Per la regolarizzazione edilizia, avendo riscontrato delle difformità dello stato attuale rispetto a quello dichiarato al comune, sarà necessario provvedere ad una regolarizzazione comunale tramite una SCIA in sanatoria da parte di un tecnico abilitato. Per tale sanatoria trattandosi di interventi compiuti in assenza di SCIA o difformità da essa, si può presentare SCIA in sanatoria, di cui all'articolo 22, commi 1 e 2 DPR 380/01 gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti; b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio; c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c. 2. La sanzione pecuniaria - SCIA in sanatoria art. 37.4 DPR 380/01 è decisa e stabilita dal funzionario comunale responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del

territorio da un importo minimo di 516,00 € ad un importo massimo di 5.164,00 €.

Non è calcolabile in questa fase della perizia estimativa ma deve essere tenuta in considerazione da chi acquista l'immobile.

PATTI

Al momento del sopralluogo si rileva che l'appartamento è stato dato in locazione al **** Omissis ****, si allega il contratto di locazione ad uso abitativo tipo agevolato vedi allegato.

È presente sul terrazzo del sub 20 (porzione di solaio piano di copertura del complesso edilizio) una antenna telefonica probabilmente un ripetitore per il traffico mobile dei cellulari. L'antenna è funzionante e ad oggi i condomini del complesso edilizio percepiscono un canone da parte della compagnia telefonica. Si rimanda al verbale del custode depositato agli atti il 11/04/2024 che ne descrive la tipologia e la natura giuridica del contratto tra le parti interessate.

Nella suddetta scrittura privata si è stabilito un canone annuo **** Omissis **** da corrispondersi in rate trimestrali posticipate da **** Omissis **** da versarsi a cura della **** Omissis **** a mezzo bonifico nel modo che segue: **** Omissis ****

Dunque, nella suddetta scrittura privata la suddivisione del canone di locazione non tiene conto della quota di effettiva titolarità della proprietà dell'area locata, ovvero **** Omissis **** né il pagamento del canone viene effettuato **** Omissis **** in favore di tutte le parti firmatarie, essendo esso corrisposto e, quindi, suddiviso **** Omissis ****

Vedi nel merito anche Allegato.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla sig. **** Omissis **** con contratto di locazione vedi allegato e l'appartamento è in sufficiente stato di usura e di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'appartamento non ha parti comuni con altri subalterni a parte il selciato condominiale che circonda il complesso immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

È presente sul terrazzo del sub 20 (porzione di solaio piano di copertura del complesso edilizio) una antenna telefonica probabilmente un ripetitore per il traffico mobile dei cellulari. L'antenna è funzionante e ad oggi i condomini del complesso edilizio percepiscono un canone da parte della compagnia telefonica. Si rimanda al verbale del custode depositato agli atti il 11/04/2024 che ne descrive la tipologia e la natura giuridica del contratto tra le parti interessate.

Nella suddetta scrittura privata si è stabilito un canone annuo **** Omissis **** da corrispondersi in rate trimestrali posticipate da **** Omissis **** da versarsi a cura della **** Omissis **** a mezzo bonifico nel modo che segue: **** Omissis ****

Dunque, nella suddetta scrittura privata la suddivisione del canone di locazione non tiene conto della quota di effettiva titolarità della proprietà dell'area locata, ovvero **** Omissis **** né il pagamento del canone viene effettuato **** Omissis **** in favore di tutte le parti firmatarie, essendo esso corrisposto e, quindi,

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile (Sub 18) Lotto 3 è un appartamento ubicato al piano primo di un complesso edilizio realizzato su un appezzamento di terreno in pendenza da ovest ad est che fa sì che ad ovest il complesso edilizio sia costituito da tre piani fuori terra mentre ad est da cinque piani fuori terra. Il lotto 3 oggetto di esecuzione ha un ingresso dalla scala elicoidale condominiale nel prospetto a Nord con il quale si accede direttamente all'appartamento. L'appartamento è così costituito: (Sub 18), ubicato al piano primo del complesso immobiliare con ingresso dalla scala elicoidale del prospetto Nord abbiamo l'accesso principale all'abitazione, e tramite un corridoio condominiale si accede tramite un portone di ingresso all'appartamento, una volta entrati troviamo il vano sala/soggiorno e sul prospetto sud un cucinino, subito a seguire verso est c'è un disimpegno dal quale si può accedere alla zona notte dove troviamo due camere una matrimoniale e una singola più il bagno di servizio. A completamento dell'appartamento troviamo sul prospetto sud tre balconcini e sul prospetto ad est un altro balconcino rispettivamente con l'accesso dalla zona pranzo, dalle camere e dal bagno.

Gli infissi esterni sono vecchi infissi in alluminio con vetro singolo, con avvolgibili esterne in PVC. Gli infissi interni sono in legno tamburato a pannello liscio, mentre tutti i pavimenti sono in ceramica.

Dal rilievo si evince che l'appartamento è dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico e l'impianto termico autonomo a metano, la caldaia è collocata esternamente nel terrazzo. I corpi scaldanti dell'impianto termico sono in ghisa e si presentano in buono stato di conservazione. I locali rilevati grazie al sopralluogo effettuato durante le operazioni peritali dell'appartamento sono consultabili nell'allegato fotografico.

La struttura principale del fabbricato è in c.a. con solai in laterizio, la muratura di tamponamento esterna visto il periodo del fabbricato si ipotizza che sia realizzata "a cassetta" un sistema costituito da due pareti, separate da una camera d'aria (intercapedine) al cui interno può essere inserito uno strato isolante. Il Manto di copertura a falde è realizzato con tegole. Esternamente tutto il fabbricato è intonacato e tinteggiato. Gli impianti sono sottotraccia e le acque nere sono convogliate nelle canalizzazioni rispettive fino al piano terra nei relativi pozzetti prima di essere convogliate nella fognatura comunale. Per una maggior comprensione si rimanda alla raffigurazione grafica dello stato ad oggi rilevato in fase di sopralluogo (vedi allegato) e lo stato autorizzato rilevabile, dai dati catastali (vedi allegato) e dai disegni plano/altimetrici rilevati grazie all'accesso agli atti presso il Comune di Morro d'Alba vedi Allegato. Non sono rilevabili dissesti importanti nelle strutture. E' presente nel vano scala in prossimità della copertura della stessa una macchia di umidità causata sicuramente da una infiltrazione d'acqua dalla copertura. Nel complesso l'edificio si trova in un sufficiente stato di conservazione senza evidenti segni di degrado sia delle facciate esterne che della copertura a falda e piana. Sona da manutentare e ritinteggiare i cornicioni del complesso immobiliare, i frontalini dei balconi ed è da verificare lo stato dell'impermeabilizzazione di porzione della copertura della scala condominiale. L'abitazione oggetto di stima si trova ad oggi in uno stato di conservazione interno sufficiente e non serve nell'immediato nessun intervento manutentivo per la sua funzionalità ed utilizzabilità. Lo stato generale dell'immobile può quindi considerarsi in un sufficiente stato di conservazione.

È presente sul terrazzo del sub 20 (porzione di solaio piano di copertura del complesso edilizio) una antenna telefonica probabilmente un ripetitore per il traffico mobile dei cellulari. L'antenna è funzionante e ad oggi i condomini del complesso edilizio percepiscono un canone da parte della compagnia telefonica. Si rimanda al verbale del custode depositato agli atti il 11/04/2024 che ne descrive la tipologia e la natura giuridica del contratto tra le parti interessate.

Nella suddetta scrittura privata si è stabilito un canone annuo **** Omissis **** da corrisondersi in rate trimestrali posticipate da **** Omissis **** da versarsi a cura della **** Omissis **** a mezzo bonifico nel modo che segue: **** Omissis ****

Dunque, nella suddetta scrittura privata la suddivisione del canone di locazione non tiene conto della quota di effettiva titolarità della proprietà dell'area locata, ovvero **** Omissis **** né il pagamento del canone viene

effettuato **** Omissis **** in favore di tutte le parti firmatarie, essendo esso corrisposto e, quindi, suddiviso **** Omissis ****
 Vedi nel merito anche Allegato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo si rileva che l'appartamento è stato dato in locazione alla **** Omissis ****, si allega il contratto di locazione ad uso abitativo tipo agevolato vedi allegato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999	**** Omissis ****	DENUNCIA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 26/10/1999	**** Omissis ****	VARIAZIONE FRF VSI VDE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/2012	**** Omissis ****			DENUNCIA DI SUCCESSIONE	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione	
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione	
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 03/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ANCONA il 19/09/2017
Reg. gen. 17145 - Reg. part. 2830
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 29.383,39

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ANCONA il 21/12/2023
Reg. gen. 28096 - Reg. part. 19986
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Inquadramento urbanistico dell'area a) Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona territoriale omogenea ZTO B zone residenziali di completamento a media densità (art. 28) consultabili dalle NTA del PRG di MORRO D'ALBA con la seguente definizioni riassunte: - categoria d'uso prevalente / funzione territoriale Residenze;

- categoria o destinazione d'uso complementari c1; c3; EdV, M1/A, M1/E; M2/A, M2/E, s2; s5;s9; AS; aa1; t6 - modalità d'attuazione Diretta categorie d'intervento:

MO - Manutenzione ordinaria

MS - Manutenzione straordinaria

MI - Modifiche interne

R - Restauro

RC - Risanamento conservativo

RE - Ristrutturazione edilizia

DR - Demolizione e ricostruzione

D - Demolizione

NE - Nuova edificazione

- grandezze, indici e parametri urbanistico edilizi

H max = 8,50 m

If = 2,0 mc/mq

Dc = 5,0 m

De = 10,0 m

Ds = con un minimo di 5 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada, oppure con allineamento agli edifici esistenti

- standards urbanistici Aree pubbliche per gli standard: Gli standard vanno applicati per le nuove costruzioni o per le demolizioni con ricostruzione. In dette zone ogni intervento di nuova edificazione è soggetto a cessione degli standard nelle quantità e modalità previste per le zone C ridotti della metà ossia: 6,00 mq/ab per verde pubblico, 1,25 mq/ab per parcheggi, 3,25 per attrezzature collettive, detti standard vanno in aggiunta a quanto previsto dalla L. 122/89. Qualora vi sia una documentata impossibilità alla cessione di dette aree se ne potrà richiedere la monetizzazione Aree per la sosta autoveicoli: 1 mq ogni 10 mc di Volume (v. art.74 NTA), di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico, ai margini di ciascun edificio e nel rispetto della l.n. 122/89; l'uso pubblico dei parcheggi non esime il beneficiario della concessione dalla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come previsto dalla legislazione vigente in materia. Le aree destinate ai parcheggi di uso pubblico dovranno essere in diretta contiguità fisica e funzionale con il manufatto oggetto della concessione. Queste dotazioni per la sosta a servizio della residenza sono parcheggi privati di uso pubblico (la cui gestione e manutenzione è a totale carico del privato), su suolo privato, e come tali devono risultare facilmente accessibili e/o adiacenti agli assi viari. I parcheggi possono essere individuati su aree private (anche con titolarità diversa da quella del richiedente), ad uso pubblico, ed appositamente individuate in sede d'atto autorizzativo (permesso a costruire, ecc ...) con atto d'obbligo. Le superfici per la sosta dovranno essere dotate di apposita segnaletica verticale ed orizzontale e corredate di idonea pavimentazione.

- prescrizione e note particolari:

1^ Prescrizione: Nuove autorimesse. All'interno della Zona B2, in interventi che non prevedono DR - Demolizione autorimesse, realizzati ad unico piano fuori terra, nei casi di abitazioni sprovviste di autorimesse alla data dell'adozione del vigente PRG. Sono consentite le autorimesse (un posto auto per appartamento), nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- SUL (per autorimessa) = 25,00 mq
- Hmax (copertura a falde inclinate) = 2,20 m
- Hmax (copertura piana) = 2,40 m
- Dc (minimo) = 3,00 m
- Dc (con accordo tra confinanti) = 0,00 m
- Ds (minimo) = 0,00 m
- Df (minimo) = 6,00 m
- Df (con accordo tra confinanti) = 0,00 m

- Df (tra pareti di cui almeno una finestrata) =10,00 m Il volume è da considerarsi aggiuntivo al massimo volume consentito nel lotto di appartenenza del fabbricato di cui fa parte l'abitazione a cui è attribuita l'autorimessa con vincolo pertinenziale
- Sono fatti salvi i contenuti della Legge 24 marzo 1989, n.122 e le vigenti norme sismiche, nonché il vigente Codice della strada. Inoltre, è fatto obbligo di presentare, per il ritiro del permesso di costruire apposito vincolo pertinenziale relativo all'alloggio registrato e trascritto.

2^ Prescrizione: Impianti tecnologici. Nel caso di lavori di ristrutturazione, qualora non sia disponibile volumetria residua, sono consentiti, per una sola volta al fine dell'adeguamento tecnologico dell'edificio, gli ampliamenti volumetrici necessari e documentati, per accogliere gli impianti tecnici mancanti o da adeguare.

3^ Prescrizione: Zona B2/A. Per la zona identificata in cartografia come zona B2/A (area Consorzio agrario lungo Via Roma) valgono tutte le norme di cui al presente articolo, con le seguenti possibilità:

- l'intera volumetria potrà essere destinata ad attività commerciale e di servizio secondo quanto consentito dal presente articolo
- anche nel caso di demolizione e ricostruzione possono essere realizzate le autorimesse, qualora siano presenti gli alloggi secondo quanto previsto
- l'altezza Massimo (Hmax) può essere portata a m. 10,50
- nell'area è possibile prevedere un servizio di distribuzione carburante e attività affini, nel rispetto delle vigenti normative

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Concessione edilizia 189/73 prot. n 02423 9/07/73 Variante alla Concessione edilizia 189/73 prot. 7217
 Concessione edilizia gratuita 332/79 prot n. 3256/79 Concessione edilizia gratuita 425/81 prot n. 3511/81
 Concessione variazione di destinazione d'uso n. 77 prat 634/86
 Concessione edilizia in sanatoria n. 72 prot. 1228 del 28/03/1986
 Concessione edilizia n. 560/88 prot n. 422 del 10/02/88 (respinta)
 Concessione edilizia n. 940027 del 11/05/1994
 Concessione edilizia n. 98026 del 02/09/1998
 Concessione edilizia n. 98028 del 04/09/1998
 Agibilità n. 980032 del 18/05/1998
 Concessione edilizia n. 990025 del 24/05/1999
 Concessione edilizia n. 99040 del 08/06/1999
 Concessione edilizia n. 99014 del 28/08/1999
 Concessione edilizia n. 44 del 19/05/2001
 Permesso a costruire n. 76 del 27/11/2003
 Permesso a costruire n. 77 del 23/03/2004
 DIA n. 37 del 18/06/2009
 Permesso a costruire n. 01 prot. 986 del 05/03/2014
 SCIA n. 2015/23 del 25/11/2015
 SCIA n. 28/19 del 18/04/2019 prot 1667
 Atto notarile di compravendita del 13/08/1965

È stata riscontrata durante l'accesso agli atti al Comune di Morro d'Alba l'autorizzazione d'uso dell'immobili prot n. 1145/67 - 3107/67 pratica n. 115 del 01/02/1968

- 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.

Al Comune di Morro d'alba non risulta presente alcuna certificazione energetica dell'immobile ai sensi del D. Lgs 192/05 e ss.mm.ii. L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi del D. Lgs 192/05 e ss.mm.ii., così come modificato dal D.L. 63/2013 e la Legge del 03/08/13 n. 90 è stato redatto dal CTU su incarico del G.E. e trasmesso all'Enea sistema informatico APE Marche dal sito <https://www.apemarche.enea.it> in data 20/04/2024 con il codice identificativo: 20240420-042031-16962. L'immobile risulta in classe energetica "G"; l'attestato di prestazione energetica con protocollo viene riportato in copia vedi allegato. Dopo aver reperito presso gli uffici Comunali di Morro d'alba la documentazione progettuale della concessione edilizia originale e di variante le pratiche urbanistiche sono state confrontate, con la documentazione catastale e lo stato attuale dei luoghi (vedi rilievo sopralluogo in allegato); dal confronto si evince quanto segue: L'appartamento (sub 18) rispetto a quanto depositato al Comune presenta ad oggi delle difformità inerenti la suddivisione delle tramezzature interne in prossimità di tutti i vani. Non si è riuscito ad individuare al Comune la pratica edilizia con la quale l'appartamento è stato diviso rispetto agli elaborati presenti.

Per la regolarizzazione edilizia, avendo riscontrato delle difformità dello stato attuale rispetto a quello dichiarato al comune, sarà necessario provvedere ad una regolarizzazione comunale tramite una SCIA in sanatoria da parte di un tecnico abilitato. Per tale sanatoria trattandosi di interventi compiuti in assenza di SCIA o difformità da essa, si può presentare SCIA in sanatoria, di cui all'articolo 22, commi 1 e 2 DPR 380/01 gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti; b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio; c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c. 2. La sanzione pecuniaria - SCIA in sanatoria art. 37.4 DPR 380/01 è decisa e stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio da un importo minimo di 516,00 € ad un importo massimo di 5.164,00 €. Le spese del tecnico che dovrà realizzare la pratica di sanatoria ammontano a circa €. 2.000,00 più cassa previdenziale (4%) ed I.V.A. (22%), oltre al pagamento dei diritti di segreteria di €. 77,47, per un ammontare stimato arrotondato di complessivi €. 2.615,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Ristorante ubicato a Morro d'Alba (AN) - Via Roma 75, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il Lotto 4 oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- SUB 9, sub 10 e sub 11 - Ristorante al piano S1 più i magazzini al piano S2 ubicati a Morro d'alba (AN) - Via Roma 75 al piano secondo -**** Omissis ****
- SUB 7 che ad oggi non esiste più – Garage intestato al catasto - **** Omissis **** e -**** Omissis ****

Gli immobili che sono posti in vendita sono quelli esistenti per i seguenti diritti

- SUB 9, sub 10 e sub 11 - Ristorante al piano S1 più i magazzini al piano S2 ubicati a Morro d'alba (AN) - Via Roma 75 al piano secondo -**** Omissis ****

CONFINI

L'immobile Lotto 4 al piano seminterrato del complesso immobiliare nel suo complesso nei suoi tre lati non ha confinanti, mentre per quanto riguarda il selciato condominiale BCNC confina a nord, sud ed est con selciato e recinto di altro proprietario ad ovest con via Roma.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ristorante (Sub 9)	309,00 mq	344,50 mq	1	344,50 mq	3,25 m	S1

Area ristorante all'aperto coperta (Sub 9)	75,00 mq	75,00 mq	0,30	22,50 mq	3,00 m	S1
Portico 1 (Sub 9)	8,70 mq	8,70 mq	0,30	2,61 mq	2,95 m	S1
Portico 2 (Sub 9)	17,30 mq	17,30 mq	0,30	5,19 mq	2,95 m	S1
Autorimessa (Sub 7)	0,00 mq	0,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Magazzino (Sub 10)	54,00 mq	62,00 mq	0,20	12,40 mq	1,55 m	S2
Magazzino (Sub 11)	15,15 mq	19,00 mq	0,20	3,80 mq	1,50 m	S2
Totale superficie convenzionale:				391,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				391,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il lotto 4 è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Morro d'alba (AN) - Sub 09 - Via Roma 75 al piano primo seminterrato
- Bene N° 2 - Autorimessa non più esistente - Sub 07
- Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Morro d'alba (AN) - Sub 10 - Via Roma 75 al piano secondo seminterrato
- Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Morro d'alba (AN) - Sub 11 - Via Roma 75 al piano secondo seminterrato

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/06/2000 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 329, Sub. 11 Categoria C2
Dal 06/06/2000 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 329, Sub. 10 Categoria C2
Dal 06/06/2000 al 12/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 329, Sub. 9 Categoria C1
Dal 26/11/2012 al 16/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 329, Sub. 7 Categoria C6

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma c.p.c. Dopo aver reperito presso gli uffici Comunali di Morro d'alba la documentazione progettuale della concessione edilizia originale e di variante le pratiche urbanistiche sono state confrontate, con la documentazione catastale e lo stato attuale dei luoghi (vedi rilievo sopralluogo in allegato); dal confronto

si evince quanto segue:

- Il ristorante (Sub 9) nel prospetto a sud ha ad oggi un'area ristorante all'aperto - coperta non accatastata
- Il garage (Sub 7) presente ad oggi al catasto non esiste più nella realtà è stato presumibilmente demolito per lasciare spazio all'area ristorante all'aperto - coperta non accatastata

Per la regolarizzazione catastale di entrambi i subalterni, avendo riscontrato delle difformità dello stato attuale rispetto a quello dichiarato al catasto, sarà necessario per quando riguarda sia il sub 9 che il sub 7 provvedere ad una regolarizzazione catastale tramite una variazione catastale con relativo sopralluogo e rilievo dettagliato da parte di un tecnico abilitato che dovrà presentare un nuovo Tipo Mappale, e/o nuovo mappale per Variazione (TM).

Le spese ammontano a circa €. 2.500,00 più cassa previdenziale (4%) ed I.V.A. (22%), oltre al pagamento dei diritti catastali di €. 100,00, per un ammontare stimato arrotondato di complessivi €. 3.272,00

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	329	9		C1	1	275 mq	315 mq	2897,32 €	S1	
	17	329	10		C2	1	58 mq	37 mq	50,92 €	S1	
	17	329	11		C2	1	16 mq	20 mq	14,05 €	S1	
	17	329	7		C6	4	18 mq	22 mq	18,59 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma c.p.c. Dopo aver reperito presso gli uffici Comunali di Morro d'alba la documentazione progettuale della concessione edilizia originale e di variante le pratiche urbanistiche sono state confrontate, con la documentazione catastale e lo stato attuale dei luoghi (vedi rilievo sopralluogo in allegato); dal confronto si evince quanto segue:

- Il ristorante (Sub 9) nel prospetto a sud ha ad oggi un'area ristorante all'aperto - coperta non accatastata
- Il garage (Sub 7) presente ad oggi al catasto non esiste più nella realtà è stato presumibilmente demolito per lasciare spazio all'area ristorante all'aperto - coperta non accatastata

Per la regolarizzazione catastale di entrambi i subalterni, avendo riscontrato delle difformità dello stato attuale rispetto a quello dichiarato al catasto, sarà necessario per quando riguarda sia il sub 9 che il sub 7 provvedere ad una regolarizzazione catastale tramite una variazione catastale con relativo sopralluogo e rilievo dettagliato da parte di un tecnico abilitato che dovrà presentare un nuovo Tipo Mappale, e/o nuovo mappale per Variazione (TM).

Le spese ammontano a circa €. 2.500,00 più cassa previdenziale (4%) ed I.V.A. (22%), oltre al pagamento dei diritti catastali di €. 100,00, per un ammontare stimato arrotondato di complessivi €. 3.272,00

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa e c'è congruenza - al momento del sopralluogo del pignoramento - tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma c.p.c. Dopo aver reperito presso gli uffici Comunali di Morro d'alba la documentazione progettuale della concessione edilizia originale e di variante le pratiche urbanistiche sono state confrontate, con la documentazione catastale e lo stato attuale dei luoghi (vedi rilievo sopralluogo in allegato); dal confronto si evince quanto segue:

- Il ristorante (Sub 9) nel prospetto a sud ha ad oggi un'area ristorante all'aperto - coperta non accatastata
- Il garage (Sub 7) presente ad oggi al catasto non esiste più nella realtà è stato presumibilmente demolito per lasciare spazio all'area ristorante all'aperto - coperta non accatastata

Per la regolarizzazione catastale di entrambi i subalterni, avendo riscontrato delle difformità dello stato attuale rispetto a quello dichiarato al catasto, sarà necessario per quando riguarda sia il sub 9 che il sub 7 provvedere ad una regolarizzazione catastale tramite una variazione catastale con relativo sopralluogo e rilievo dettagliato da parte di un tecnico abilitato che dovrà presentare un nuovo Tipo Mappale, e/o nuovo mappale per Variazione (TM).

Le spese ammontano a circa €. 2.500,00 più cassa previdenziale (4%) ed I.V.A. (22%), oltre al pagamento dei diritti catastali di €. 100,00, per un ammontare stimato arrotondato di complessivi €. 3.272,00

PATTI

Al momento del sopralluogo si rileva che il ristorante è vuoto e non utilizzato da nessuno, gli esecutati quindi non utilizzano l'immobile.

È presente sul terrazzo del sub 20 (porzione di solaio piano di copertura del complesso edilizio) una antenna telefonica probabilmente un ripetitore per il traffico mobile dei cellulari. L'antenna è funzionante e ad oggi i condomini del complesso edilizio percepiscono un canone da parte della compagnia telefonica. Si rimanda al verbale del custode depositato agli atti il 11/04/2024 che ne descrive la tipologia e la natura giuridica del contratto tra le parti interessate.

Nella suddetta scrittura privata si è stabilito un canone annuo **** Omissis **** da corrispondersi in rate trimestrali posticipate da **** Omissis **** da versarsi a cura della **** Omissis **** a mezzo bonifico nel modo che segue: **** Omissis ****

Dunque, nella suddetta scrittura privata la suddivisione del canone di locazione non tiene conto della quota di effettiva titolarità della proprietà dell'area locata, ovvero **** Omissis **** né il pagamento del canone viene effettuato **** Omissis **** in favore di tutte le parti firmatarie, essendo esso corrisposto e, quindi, suddiviso **** Omissis ****

Vedi nel merito anche Allegato.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero da cose e persone, l'esecutato **** Omissis **** risiede nello stesso complesso edilizio ma al piano secondo dello stabile.

Il ristorante in oggetto e i suoi annessi sono in un discreto stato conservativo interno mentre la struttura esterna pergolato e prospetto dell'edificio in generale, non è in buone condizioni di manutenzione e richiede dei lavori di manutenzione.

PARTI COMUNI

I subalterni del lotto 4 in oggetto non hanno parti comuni con altri subalterni a parte il selciato condominiale che circonda il complesso immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

È presente sul terrazzo del sub 20 (porzione di solaio piano di copertura del complesso edilizio) una antenna telefonica probabilmente un ripetitore per il traffico mobile dei cellulari. L'antenna è funzionante e ad oggi i condomini del complesso edilizio percepiscono un canone da parte della compagnia telefonica. Si rimanda al verbale del custode depositato agli atti il 11/04/2024 che ne descrive la tipologia e la natura giuridica del contratto tra le parti interessate.

Nella suddetta scrittura privata si è stabilito un canone annuo **** Omissis **** da corrisponderci in rate trimestrali posticipate da **** Omissis **** da versarsi a cura della **** Omissis **** a mezzo bonifico nel modo che segue: **** Omissis ****

Dunque, nella suddetta scrittura privata la suddivisione del canone di locazione non tiene conto della quota di effettiva titolarità della proprietà dell'area locata, ovvero **** Omissis **** né il pagamento del canone viene effettuato **** Omissis **** in favore di tutte le parti firmatarie, essendo esso corrisposto e, quindi, suddiviso **** Omissis ****

Vedi nel merito anche Allegato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili eseguiti del Lotto 4 (Sub 9, 10, 11 e 7) sono un ristorante, due magazzini e un garage per autovetture non più esistente ubicati ai piani seminterrati di un complesso edilizio realizzato su un appezzamento di terreno in pendenza da ovest ad est che fa sì che ad ovest il complesso edilizio sia costituito da tre piani fuori terra mentre ad est da cinque piani fuori terra. Al lotto 4 oggetto di esecuzione si accede dal selciato condominiale attraverso due rampe carrabili ai lati dei prospetti nord e sud del complesso edilizio.

Il lotto 4 è così costituito:

- (Sub 9) Un ristorante ubicato al piano primo seminterrato del complesso immobiliare con due ingressi uno principale dal prospetto a Nord e uno secondario dal prospetto Sud. Una volta entrati dal portico principale si accede direttamente dentro il ristorante dove troviamo l'ampia sala ristorante con sei colonne centrali, proseguendo verso ovest accediamo tramite una scala alla sala bar e ai servizi igienici a Nord ovest del ristorante sono ubicate la cucina del ristorante con la sala dove si preparava la pizza con il forno, mentre a Sud ovest troviamo un grande locale destinato in passato a dispensa.
- (Sub 10 e Sub 11) Questi due subalterni sono due piccoli magazzini situati nel prospetto ad est al piano secondo seminterrato oggi non utilizzati da nessuno e chiusi con una porta in ferro e una rete metallica plastificata (vedi fotografie).
- (Sub 7) Catastalmente e urbanisticamente è un garage che ad oggi non esiste più sul posto, probabilmente è stato demolito in passato per lasciare posto al locale esterno del ristorante al coperto.

Gli infissi esterni sono in tutto il ristorante realizzati in alluminio con vetro doppio, con avvolgibili esterne in PVC. Gli infissi interni sono in legno tamburato a pannello liscio, mentre i pavimenti sono in ceramica su tutto il locale.

Dal rilievo si evince che l'appartamento è dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico e l'impianto termico autonomo a metano, la caldaia è collocata nel disimpegno del ristorante. Il riscaldamento avviene tramite una aereazione canalizzata proveniente dal soffitto in uno stato manutentivo non buono. I locali rilevati grazie al sopralluogo effettuato durante le operazioni peritali dell'appartamento sono consultabili nell'allegato fotografico).

La struttura principale del fabbricato è in c.a. con solai in laterizio, la muratura di tamponamento esterna visto il periodo del fabbricato si ipotizza che sia realizzata "a cassetta" un sistema costituito da due pareti, separate da una camera d'aria (intercapedine) al cui interno può essere inserito uno strato isolante. Il Manto di copertura a falde è realizzato con tegole. Esternamente tutto il fabbricato è intonacato e tinteggiato. Gli impianti sono in parte sottotraccia e in parte nel controsoffitto e le acque nere sono convogliate nelle canalizzazioni rispettive fino al piano terra nei relativi pozzetti prima di essere convogliate nella fognatura comunale. Per una maggior comprensione si rimanda alla raffigurazione grafica dello stato ad oggi rilevato in fase di sopralluogo (vedi allegato) e lo stato autorizzato rilevabile, dai dati catastali (vedi allegato) e dai disegni plano/altimetrici rilevati grazie all'accesso agli atti presso il Comune di Morro d'Alba vedi Allegato. Non sono rilevabili dissesti importanti nelle strutture. Nel complesso l'edificio si trova in un sufficiente stato di conservazione a parte il controsoffitto del ristorante che risulta in parte mancanti sono presenti segni di degrado sia delle facciate esterne che nei cornicioni della copertura e i frontalini dei balconi.

L'abitazione oggetto di stima si trova ad oggi in uno stato di conservazione interno sufficiente. Lo stato generale dell'immobile può quindi considerarsi in un sufficiente stato di conservazione.

E' presente sul terrazzo del sub 20 (porzione di solaio piano di copertura del complesso edilizio) una antenna telefonica probabilmente un ripetitore per il traffico mobile dei cellulari. L'antenna è funzionante e ad oggi i condomini del complesso edilizio percepiscono un canone da parte della compagnia telefonica. Si rimanda al verbale del custode depositato agli atti il 11/04/2024 che ne descrive la tipologia e la natura giuridica del contratto tra le parti interessate.

Nella suddetta scrittura privata si è stabilito un canone annuo **** Omissis **** da corrispondersi in rate trimestrali posticipate da **** Omissis **** da versarsi a cura della **** Omissis **** a mezzo bonifico nel modo che segue: **** Omissis ****

Dunque, nella suddetta scrittura privata la suddivisione del canone di locazione non tiene conto della quota di effettiva titolarità della proprietà dell'area locata, ovvero **** Omissis **** né il pagamento del canone viene effettuato **** Omissis **** in favore di tutte le parti firmatarie, essendo esso corrisposto e, quindi, suddiviso **** Omissis ****

Vedi nel merito anche Allegato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta non occupato. Libero da persone e cose.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Dal 09/07/1999	**** Omissis ****	(SUB 11) DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/1999	**** Omissis ****	(SUB 9) DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/1999	**** Omissis ****	(SUB 10) DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/1999	**** Omissis ****	(SUB 7) DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/1999	**** Omissis ****	(SUB 10) VARIAZIONE FRF VSI VDE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/1999	**** Omissis ****	(SUB 11) VARIAZIONE FRF VSI VDE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/1999	**** Omissis ****	(SUB 9) VARIAZIONE FRF VSI VDE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/2000	**** Omissis ****	(SUB 9) COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/2000	**** Omissis ****	(SUB 10) COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/2000	**** Omissis ****	(SUB 11) COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/2012	**** Omissis ****	(SUB 7) TESTAMENTO OLAGRAFO SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Avendo il seguente lotto 4 quattro subalterni il numero 7, 9, 10, e 11 vengono riportati in tabella gli atti riferiti a tutti e quattro. La provenienza ventennale è anche descritta nel certificato ipotecario e catastale ventennale presente agli atti. Si ricorda che il sub 7 (Garage) ad oggi non esiste più presumibilmente demolito.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 14/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 05/03/2013
Reg. gen. 4337 - Reg. part. 638
Importo: € 700.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Note: Per i sub 9,10 e 11
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ANCONA il 19/09/2017
Reg. gen. 17145 - Reg. part. 2830
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 29.383,39

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 15/11/2019
Reg. gen. 26560 - Reg. part. 17636
Note: Per i sub 9,10 e 11
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ANCONA il 21/12/2023

NORMATIVA URBANISTICA

Inquadramento urbanistico dell'area a) Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona territoriale omogenea ZTO B zone residenziali di completamento a media densità (art. 28) consultabili dalle NTA del PRG di Morro d'alba con la seguente definizioni riassunte: - categoria d'uso prevalente / funzione territoriale Residenze;

- categoria o destinazione d'uso complementari c1; c3; EdV, M1/A, M1/E; M2/A, M2/E, s2; s5;s9; AS; aa1; t6 - modalità d'attuazione Diretta categorie d'intervento:

MO - Manutenzione ordinaria

MS - Manutenzione straordinaria

MI - Modifiche interne

R - Restauro

RC - Risanamento conservativo

RE - Ristrutturazione edilizia

DR - Demolizione e ricostruzione

D - Demolizione

NE - Nuova edificazione

- grandezze, indici e parametri urbanistico edilizi

H max = 8,50 m

If = 2,0 mc/mq

Dc = 5,0 m

De = 10,0 m

Ds = con un minimo di 5 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada, oppure con allineamento agli edifici esistenti

- standards urbanistici Aree pubbliche per gli standard: Gli standard vanno applicati per le nuove costruzioni o per le demolizioni con ricostruzione. In dette zone ogni intervento di nuova edificazione è soggetto a cessione degli standard nelle quantità e modalità previste per le zone C ridotti della metà ossia: 6,00 mq/ab per verde pubblico, 1,25 mq/ab per parcheggi, 3,25 per attrezzature collettive, detti standard vanno in aggiunta a quanto previsto dalla L. 122/89. Qualora vi sia una documentata impossibilità alla cessione di dette aree se ne potrà richiedere la monetizzazione Aree per la sosta autoveicoli: 1 mq ogni 10 mc di Volume (v. art.74 NTA), di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico, ai margini di ciascun edificio e nel rispetto della l.n. 122/89; l'uso pubblico dei parcheggi non esime il beneficiario della concessione dalla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come previsto dalla legislazione vigente in materia. Le aree destinate ai parcheggi di uso pubblico dovranno essere in diretta contiguità fisica e funzionale con il manufatto oggetto della concessione. Queste dotazioni per la sosta a servizio della residenza sono parcheggi privati di uso pubblico (la cui gestione e manutenzione è a totale carico del privato), su suolo privato, e come tali devono risultare facilmente accessibili e/o adiacenti agli assi viari. I parcheggi possono essere individuati su aree private (anche con titolarità diversa da quella del richiedente), ad uso pubblico, ed appositamente individuate in sede d'atto autorizzativo (permesso a costruire, ecc ...) con atto d'obbligo. Le superfici per la sosta dovranno essere dotate di apposita segnaletica verticale ed orizzontale e corredate di idonea pavimentazione.

- prescrizione e note particolari:

1^ Prescrizione: Nuove autorimesse. All'interno della Zona B2, in interventi che non prevedono DR - Demolizione autorimesse, realizzati ad unico piano fuori terra, nei casi di abitazioni sprovviste di autorimesse alla data dell'adozione del vigente PRG. Sono consentite le autorimesse (un posto auto per appartamento), nel

rispetto delle seguenti prescrizioni:

- SUL (per autorimessa) = 25,00 mq
- Hmax (copertura a falde inclinate) = 2,20 m
- Hmax (copertura piana) = 2,40 m
- Dc (minimo) = 3,00 m
- Dc (con accordo tra confinanti) = 0,00 m
- Ds (minimo) = 0,00 m
- Df (minimo) = 6,00 m
- Df (con accordo tra confinanti) = 0,00 m
- Df (tra pareti di cui almeno una finestrata) = 10,00 m Il volume è da considerarsi aggiuntivo al massimo volume consentito nel lotto di appartenenza del fabbricato di cui fa parte l'abitazione a cui è attribuita l'autorimessa con vincolo pertinenziale
- Sono fatti salvi i contenuti della Legge 24 marzo 1989, n.122 e le vigenti norme sismiche, nonché il vigente Codice della strada. Inoltre, è fatto obbligo di presentare, per il ritiro del permesso di costruire apposito vincolo pertinenziale relativo all'alloggio registrato e trascritto.

2^ Prescrizione: Impianti tecnologici. Nel caso di lavori di ristrutturazione, qualora non sia disponibile volumetria residua, sono consentiti, per una sola volta al fine dell'adeguamento tecnologico dell'edificio, gli ampliamenti volumetrici necessari e documentati, per accogliere gli impianti tecnici mancanti o da adeguare.

3^ Prescrizione: Zona B2/A. Per la zona identificata in cartografia come zona B2/A (area Consorzio agrario lungo Via Roma) valgono tutte le norme di cui al presente articolo, con le seguenti possibilità:

- l'intera volumetria potrà essere destinata ad attività commerciale e di servizio secondo quanto consentito dal presente articolo
- anche nel caso di demolizione e ricostruzione possono essere realizzate le autorimesse, qualora siano presenti gli alloggi secondo quanto previsto
- l'altezza Massimo (Hmax) può essere portata a m. 10,50
- nell'area è possibile prevedere un servizio di distribuzione carburante e attività affini, nel rispetto delle vigenti normative

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Concessione edilizia 189/73 prot. n. 02423 9/07/73 Variante alla Concessione edilizia 189/73 prot. 7217

Concessione edilizia gratuita 332/79 prot n. 3256/79 Concessione edilizia gratuita 425/81 prot n. 3511/81

Concessione variazione di destinazione d'uso n. 77 prot 634/86

Concessione edilizia in sanatoria n. 72 prot. 1228 del 28/03/1986

Concessione edilizia n. 560/88 prot n. 422 del 10/02/88 (respinta)

Concessione edilizia n. 940027 del 11/05/1994

Concessione edilizia n. 98026 del 02/09/1998

Concessione edilizia n. 98028 del 04/09/1998

Agibilità n. 980032 del 18/05/1998

Concessione edilizia n. 990025 del 24/05/1999

Concessione edilizia n. 99040 del 08/06/1999

Concessione edilizia n. 99014 del 28/08/1999

Concessione edilizia n. 44 del 19/05/2001

Permesso a costruire n. 76 del 27/11/2003

Permesso a costruire n. 77 del 23/03/2004

DIA n. 37 del 18/06/2009

Permesso a costruire n. 01 prot. 986 del 05/03/2014
SCIA n. 2015/23 del 25/11/2015
SCIA n. 28/19 del 18/04/2019 prot 1667
Atto notarile di compravendita del 13/08/1965

È stata riscontrata durante l'accesso agli atti al Comune di Morro d'Alba l'autorizzazione d'uso dell'immobili prot n. 1145/67 - 3107/67 pratica n. 115 del 01/02/1968

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Al Comune di Morro d'alba non risulta presente alcuna certificazione energetica dell'immobile ai sensi del D. Lgs 192/05 e ss.mm.ii. L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi del D. Lgs 192/05 e ss.mm.ii., così come modificato dal D.L. 63/2013 e la Legge del 03/08/13 n. 90 è stato redatto dal CTU su incarico del G.E. e trasmesso all'Enea sistema informatico APE Marche dal sito <https://www.apemarche.enea.it> in data 20/04/2024 con il codice identificativo: 20240420-042031-16968. L'immobile risulta in classe energetica "G"; l'attestato di prestazione energetica con protocollo viene riportato in copia vedi allegato. Dopo aver reperito presso gli uffici Comunali di Morro d'alba la documentazione progettuale della concessione edilizia originale e di variante le pratiche urbanistiche sono state confrontate, con la documentazione catastale e lo stato attuale dei luoghi (vedi rilievo sopralluogo in allegato); Dal punto di vista edilizio il ristorante e i magazzini sono in regola mentre risulta da verificare se il garage presente catastalmente ne è stata dichiarata la demolizione al Comune. Il lotto 4 quindi va' regolarizzato catastalmente mentre a livello edilizio va solo approfondita la questione del garage. Non è in grado di stabilire la spesa per la denuncia della demolizione del garage al Comune.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Morro d'Alba (AN) - Via Marciano snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile Lotto 5 oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- Terreno ubicato a Morro d'alba (AN) - Via Marciano snc Foglio 12 part 399 -**** Omissis **** - **** Omissis **** - **** Omissis ****

CONFINI

Il terreno Lotto 5 confina a nord con la strada via Marciano a sud ed ovest con la particella di terreno **** Omissis **** e est con varie altre proprietà con destinazione d'uso a terreni agricoli e con annessi edifici rurali.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5713,00 mq	5713,00 mq	1	5713,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5713,00 mq		
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				5713,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il lotto 5 è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Terreno ubicato a Morro d'alba (AN) - Foglio 12 part 399 - Via Marciano snc

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/10/1987 al 13/09/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 84 Qualità Seminativo Reddito dominicale € 9.268,00 Reddito agrario € 11.795,00
Dal 13/09/1993 al 24/10/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 399 Qualità Seminativo Reddito dominicale € 16,23 Reddito agrario € 20,65

Il reddito dominicale e agrario della vecchia particella è espresso in lire

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	399				Seminativo	3	0 57 13 mq	16,23 €	20,65 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa e c'è congruenza - al momento del sopralluogo del pignoramento - tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Non ci sono particolari questioni rilevanti da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il terreno risulta in un buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Il terreno non ha parti comuni con altre particelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto del presente Lotto 5 è un terreno ubicato lungo via Marciano (Foglio 12 part 399). Il terreno a destinazione agricola fa parte del Comune di Morro d'Alba. Il terreno ad oggi è coltivato ad orto, ma catastalmente ha una qualità catastale a seminativo.

Trattasi di appezzamento di forma regolare posto lungo la via Marciano che conduce da Morro d'Alba a Monte san Vito e Chiaravalle, il lato lungo del terreno è disposto perpendicolarmente al tracciato della via Marciano.

Il terreno ha giacitura in leggero declivio verso sud. Catastalmente il terreno ha l'accesso diretto dalla strada come si può evincere dalla mappa catastale. Il terreno dista circa quindici minuti a piedi dal centro di Morro d'Alba e da tutti i servizi principali del luogo. Le città più grandi vicine a Morro d'Alba sono Chiaravalle a circa 17 minuti di automobile e la Cittadina di Ostra a 12 minuti di Automobile. Urbanisticamente è collocato in zona E "Zona agricola" nello specifico una parte di esso è catalogato in zona E Zona ad attività agricola produttiva, mentre una porzione è in zona E3 "Zone con elementi diffusi del paesaggio agrario di interesse storico ambientale (vedi NTE del Comune di Morro d'alba) e lo stralcio al capitolo norme urbanistiche della presente relazione

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo si rileva che l'appartamento è utilizzato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/08/1976	**** Omissis ****	DENUNCIA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/04/1977	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/1994	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/1994	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione Presso Data Reg. N° Vol. N°			
Dal 24/11/2003	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 03/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ANCONA il 21/12/2023
Reg. gen. 28096 - Reg. part. 19986
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Art. 12 E Zone ad attività agricola produttiva

Sono le aree del territorio extraurbano in cui si rilevano le caratteristiche delle zone destinate ad uso agricolo, gestite in maniera intensiva o con metodi e/o colture di recente introduzione.

In queste zone si applica la normativa regionale sul territorio agricolo (l.r. 13/90 Norme edilizie per il territorio agricolo, sue successive modificazioni nonché norme regionali collegate (disciplina del turismo rurale, ecc...); il subentro di nuove normative regionali in materia non costituisce variante di Piano e trova immediata applicazione nella disciplina normativa delle presenti NTA.

Categorie d'uso ammesse: US; AG; AI; AD, r1.

Per gli edifici riportati nel censimento dei manufatti extraurbani di cui al capo 2.1.2, valgono le specifiche norme riferite ad ogni edificio censito.

Art. 15 E3 Zone con elementi del paesaggio agrario di interesse storico ambientale

Nelle zone E3 sono comprese le aree delle "Unità di paesaggio d'interesse storico ambientale" (art.64) sia ricadenti nella delimitazione definitiva del Paesaggio agrario di interesse storico ambientale (Unità di paesaggio delle colline argillose - sabbiose del settore meridionale) e parte dell'unità di paesaggio del settore settentrionale.

In tale zona ricadano anche le aree riguardanti il sottosistema geologico - geomorfologico: In particolare i crinali

In queste zone si applica la normativa regionale sul territorio agricolo [l.r. 13/90 Norme edilizie per il territorio agricolo, sue successive modificazioni nonché norme regionali collegate (disciplina del turismo rurale, ecc...)]; il subentro di nuove normative regionali in materia non costituisce variante di Piano e trova immediata applicazione nella disciplina normativa delle presenti NTA.

Alla disciplina sopra citata si applicano, comunque, le limitazioni di seguito elencate, in relazione alla tutela orientata che vige su queste aree.

In relazione all'art. 3 della l.r. 13/90, non sono consentiti gli interventi di seguito elencati:

- I seguenti e specifici interventi edificatori di nuovo insediamento, relativi alle attrezzature:
 - silos, ad eccezione di quelli aventi altezza massima pari alle strutture aziendali esistenti nel fondo al momento dell'adozione del Piano, da realizzarsi, comunque, con trattamenti delle superfici a vista idonei all'inserimento paesistico;
 - interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli: depositi agricoli di rilevante entità, edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
 - lagoni di accumulo, anche per la raccolta dei liquami di origine zootecnica; gli stessi sono invece consentiti nel caso in cui le Autorità Sanitarie competenti, sulla base delle normative vigenti, ne facciano esplicita richiesta;
 - edifici per industrie forestali;
 - l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente ivi comprese le testimonianze di particolari tecniche agricolo-produttive e storiche, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. n. 6/2005 e successive integrazioni e modificazioni, nonché dalle normative silvi-colturali vigenti;
 - l'inizio delle nuove attività estrattive;
 - la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali;
 - i movimenti di terra, che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale;
 - le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, fatte salve le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche;
- Sono fatte salve le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

- Categorie d'uso ammesse: US, AG e AI con le limitazioni di cui sopra; t3; R

Sulla categoria R sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'articolo 31 l.n.457/78, inoltre sono consentiti il cambio d'uso ed il frazionamento, salvo gli interventi previsti nelle schede

dei fabbricati extraurbani oggetto di censimento.

Per gli edifici riportati nel censimento dei manufatti extraurbani di cui al capo 2.1.2 sono consentiti gli interventi così come specificatamente riportati per gli edifici di Classe R, di cui all'art. 17. Sono consentiti, qualora siano presenti in tale zona, gli interventi sugli edifici di Classe M (art. 18), ad eccezione di quanto previsto al comma 18.4. Per tutti gli altri edifici eventualmente classificati B (art. 19) ed N (art. 20), N/CV (art. 21) e N/CP (art. 22) possono essere realizzati solo gli interventi previsti per gli edifici di classe B.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di un terreno non ci sono atti edilizi comunali

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Vista la specificità dell'immobile e la tipologia delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, si è deciso di formare cinque lotti così costituiti:

- Lotto 1 (Foglio 17 particella 329 sub. 8 e 20);
- Lotto 2 (Foglio 17 particella 329 sub. 19);
- Lotto 3 (Foglio 17 particella 329 sub. 18);
- Lotto 4 (Foglio 17 particella 329 sub. 7, 9, 10 e 11);
- Lotto 5 (Foglio 12 particella 399);

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Morro d'Alba (AN) - Via Roma 75, piano 2

Gli immobili oggetto del presente Lotto 1 sono un appartamento ubicato al piano secondo di via Roma 75 (Sub 8) più un terrazzo e una soffitta sempre ubicati al piano secondo di via Roma 75 (Sub 20) alla stessa quota dell'appartamento (Sub 8). I due immobili in oggetto fanno parte di un complesso edilizio realizzato su un appezzamento di terreno in pendenza da ovest ad est che fa sì che ad ovest il complesso edilizio sia costituito da tre piani fuori terra mentre ad est da cinque piani fuori terra. L'accesso al corpo di fabbrica avviene tramite una scala esterna condominiale a forma elicoidale ubicata all'interno del selciato esterno condominiale. All'interno della proprietà condominiale è presente un selciato condominiale utilizzato come parcheggio esterno, non sono previsti parcheggi dedicati; quindi, il selciato ad uso parcheggio è di proprietà comune a tutto il complesso edilizio. Lungo la strada principale di accesso Via Roma non ci sono parcheggi pubblici, l'immobile dista circa a cinque minuti a piedi dal centro di Morro d'Alba e da tutti i servizi principali del luogo. Le città più grandi vicine a Morro d'Alba sono Chiaravalle a circa 17 minuti di automobile e la Cittadina di Ostra a 12 minuti di Automobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 329, Sub. 8, Categoria A2 - Fg. 17, Part. 329, Sub. 20, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà rispettivamente come segue:

Sub 8 per la quota di (1/2) e Sub 20 per la quota di (1/4)

Valore di stima finale del bene indiviso: € 38.493,00.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto 1 così costituito:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morro d'alba (AN) - Sub 08 - Via Roma 75 al piano secondo
- Bene N° 2 - Soffitta più terrazza ubicati a Morro d'alba (AN) - Sub 20 - Via Roma 75 al piano secondo sottotetto

• Gli immobili oggetto del presente Lotto 1 sono un appartamento ubicato al piano secondo di via Roma 75 (Sub 8) più un terrazzo e una soffitta sempre ubicati al piano secondo di via Roma 75 (Sub 20) alla stessa quota dell'appartamento (Sub 8). I due immobili in oggetto fanno parte di un grande complesso edilizio realizzato su un appezzamento di terreno in pendenza da ovest ad est che fa sì che ad ovest il complesso edilizio sia costituito da tre piani fuori terra mentre ad est da cinque piani fuori terra. L'accesso al corpo di fabbrica avviene tramite una scala esterna condominiale a forma elicoidale ubicata all'interno del selciato esterno condominiale. Identificati rispettivamente al catasto Fabbricati

- Fg. 17, Part. 329, sub 8, Categoria A/2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà dell'esecutato pari a (1/2)

- Fg. 17, Part. 329, sub 20, Categoria C/2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà dell'esecutato pari a (1/4)

Valore finale di stima del bene della parte eseguita Lotto 1, considerando il bene indiviso e le detrazioni per regolarizzazioni catastali ed urbanistiche: € 38.493,00

VALUTAZIONE DEL BENE Criteri di stima per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento. La stima del

valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale, cioè, ottenuta ragguagliando con opportuni coefficienti la superficie degli accessori a quella dell'appartamento, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero e nella sua interezza. Fonti di informazione - Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; - Acquisizione dei dati di mercato desunti sia dagli annunci di vendita immobiliare proposti sul Web che da una personale verifica del mercato attuale effettuata acquisendo in loco informazioni sulle quotazioni di compravendita attuale degli immobili simili a quello in oggetto. Valutazione Viste le caratteristiche del bene da stimare, la situazione attuale del mercato immobiliare e il segmento di mercato immobiliare di riferimento, la stima è stata effettuata applicando l'aspetto economico del valore di mercato, utilizzando la comparazione con beni di prezzo noto aventi caratteristiche simili, con valori desunti da banche dati e con valori medi noti ricavati da indagini di mercato. OMI (2023) – Semestre 2; Tipologia Abitazioni di tipo civili; Stato conservativo Normale; (vedi allegato) Renge 640,00€/880,00€; Indagine di mercato ribassata di un 20% dovuta alla contrattazione e presenza antenna per ricezione segnale cellulari sul tetto che ne abbassa l'appetibilità media di mercato con un rengo da 650,00€ a 692,00€. Tenuto conto della posizione del fabbricato rispetto al centro di Morro d'Alba, l'età, la tipologia del fabbricato, del normale stato di conservazione dell'appartamento e del normale stato di conservazione del fabbricato esterno, lo scrivente ritiene congruo, sulla base di quanto sopra esposto, appare equo adottare applicare il valore medio di € 600,00 al metro quadro di superficie virtuale.

Considerando la superficie commerciale dell'immobile è pari Tot Lotto 1 a 214,65 mq; Subalterno 08 mq 154,00; Subalterno 20 mq 60,65.

Essendo il bene indiviso e considerando che ogni subalterno del lotto 1 ha le quote dell'esecutato differenti per ogni sub andremo a calcolare il suo valore e su quello troveremo il valore del bene indiviso. Infine, per trovare il valore venale complessivo del bene al netto delle spese a carico dell'acquirente del lotto 1 riporteremo il valore venale totale del lotto 1.

Valore Subalterno 08 = mq 154,00 x € 600,00 = 92.400,00 €

Valore Subalterno 20 = mq 60,65 x € 600,00 = 36.390,00 €

Valore di stima totale del bene Lotto 1: € 128.790,00 (diconsi euro centoventottomilasettecentonovanta/00).

Sub 8

Stima dei soli 1/2 del bene indiviso

Nel caso si voglia valutare il valore dei soli 1/2 del bene in quota indivisa, la stima viene effettuata a partire dal valore complessivo del bene di cui al punto precedente, considerando un coefficiente riduttivo c1 per la presenza di proprietà indivise pari a 0.8.

Quindi:

€ 92.400,00 € x 1/2 x 0.8 = € 36.960,00 (diconsi euro trentaseimilanovecentosessanta/00).

Sub 20

Stima dei soli 1/4 del bene indiviso

Nel caso si voglia valutare il valore dei soli 1/4 del bene in quota indivisa, la stima viene effettuata a partire dal valore complessivo del bene di cui al punto precedente, considerando un coefficiente riduttivo c1 per la presenza di proprietà indivise pari a 0.8.

Quindi:

€ 36.390,00 € x 1/4 x 0.8 = € 7.278,00 (diconsi euro settemiladuecentosettantotto/00).

TOT QUOTA INDIVISA (€ 36.960,00 + € 7.278,00) = € 44.238,00 (diconsi euro quarantaquattromiladuecentotrentotto/00).

SPESE A CARICO ACQUIRENTE (Costi per la regolarizzazione edilizia e catastale): = (€ 2.080,00 + € 2.615,00) = € 4.695,00.

SPESE A CARICO ACQUIRENTE per rimozione amianto in copertura presente in copertura e la sua ricostituzione con dei pannelli in lamiera o PVC costo totale stimato 1.050,00 euro.

Valore finale di stima del bene indiviso ed esecutato: (€ 44.238,00 - € 4.695,00 - € 1.050,00) = € 38.493,00 (diconsi euro trentottomilaquattrocentonovantatre/00)

SI SPECIFICA INOLTRE CHE IL Valore di stima totale del bene Lotto 1: € 128.790,00 (diconsi euro centoventottomilasettecentonovanta/00) e il valore venale complessivo del LOTTO 1 detratte le spese per la regolarizzazione ammonta a (€ 128.790,00 - € 4.695,00 - € 1.050,00) = € 123.045,00 (diconsi euro centoventitremilaquarantacinque/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Morro d'Alba (AN) - Via Roma 75, piano 2	214,65 mq	600,00 €/mq	€ 128.790,00	34,35%	€ 44.238,00
Valore di stima:					€ 44.238,00

Valore di stima: € 44.238,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per la regolarizzazione edilizia e catastale	4695,00	€
Rimozione dell'amianto presente in copertura	1050,00	€

Valore finale di stima: € 38.493,00

SPESE A CARICO ACQUIRENTE (Costi per la regolarizzazione edilizia e catastale): = (€ 2.080,00 + € 2.615,00) = € 4.695,00.

Per il sub 20 c'è anche da considerare il costo per la rimozione dell'amianto presente in copertura e la sua ricostituzione con dei pannelli in lamiera o PVC costo totale stimato 1.050,00 euro.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Morro d'Alba (AN) - Via Roma 75, piano 1
L'immobili oggetto del presente Lotto 2 è un appartamento ubicato al piano primo di via Roma 75 (Sub 19). L'appartamento in oggetto fa parte di un complesso edilizio realizzato su un appezzamento di terreno in pendenza da ovest ad est che fa sì che ad ovest il complesso edilizio sia costituito da tre piani

fuori terra mentre ad est da cinque piani fuori terra. L'accesso al corpo di fabbrica avviene tramite una scala esterna condominiale a forma elicoidale ubicata all'interno del selciato esterno condominiale. All'interno della proprietà condominiale è presente un selciato condominiale utilizzato come parcheggio esterno, non sono previsti parcheggi dedicati; quindi, il selciato ad uso parcheggio è di proprietà comune a tutto il complesso edilizio. Lungo la strada principale di accesso Via Roma non ci sono parcheggi pubblici, l'immobile dista circa a cinque minuti a piedi dal centro di Morro d'Alba e da tutti i servizi principali del luogo. Le città più grandi vicine a Morro d'Alba sono Chiaravalle a circa 17 minuti di automobile e la Cittadina di Ostra a 12 minuti di Automobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 329, Sub. 19, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima finale del bene indiviso: € 8.464,90

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto 2 così costituito:

- Appartamento ubicato a Morro d'alba (AN) - Sub 19 - Via Roma 75 al piano primo

L'immobile oggetto del presente Lotto 2 è un appartamento ubicato al piano primo di via Roma 75 (Sub 19). L'appartamento in oggetto fa parte di un grande complesso edilizio realizzato su un appezzamento di terreno in pendenza da ovest ad est che fa sì che ad ovest il complesso edilizio sia costituito da tre piani fuori terra mentre ad est da cinque piani fuori terra. L'accesso al corpo di fabbrica avviene tramite una scala esterna condominiale a forma elicoidale ubicata all'interno del selciato esterno condominiale. Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 17, Part. 329, sub 19, Categoria A/2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà dell'esecutato pari a (1/4)

Valore finale di stima del bene della parte eseguita Lotto 2, considerando il bene indiviso e le detrazioni per regolarizzazioni catastali ed urbanistiche: € 8.464,90

VALUTAZIONE DEL BENE Criteri di stima per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale, cioè, ottenuta ragguagliando con opportuni coefficienti la superficie degli accessori a quella dell'appartamento, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero e nella sua interezza. Fonti di informazione - Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; - Acquisizione dei dati di mercato desunti sia dagli annunci di vendita immobiliare proposti sul Web che da una personale verifica del mercato attuale effettuata acquisendo in loco informazioni sulle quotazioni di compravendita attuale degli immobili simili a quello in oggetto. Valutazione Viste le caratteristiche del bene da stimare, la situazione attuale del mercato immobiliare e il segmento di mercato immobiliare di riferimento, la stima è stata effettuata applicando l'aspetto economico del valore di mercato, utilizzando la comparazione con beni di prezzo noto aventi caratteristiche simili, con valori desunti da banche dati e con valori medi noti ricavati da indagini di mercato. OMI (2023) - Semestre 2; Tipologia Abitazioni di

tipo civili; Stato conservativo Normale; (vedi allegato) Renge 640,00€/880,00€; Indagine di mercato ribassata di un 20% dovuta alla contrattazione e presenza antenna per ricezione segnale cellulari sul tetto che ne abbassa l'appetibilità media di mercato con un renga da 650,00€ a 692,00€. Tenuto conto della posizione del fabbricato rispetto al centro di Morro d'Alba, l'età, la tipologia del fabbricato, del normale stato di conservazione dell'appartamento e del normale stato di conservazione del fabbricato esterno, lo scrivente ritiene congruo, sulla base di quanto sopra esposto, appare equo adottare applicare il valore medio di € 650,00 al metro quadro di superficie virtuale.

Considerando la superficie commerciale dell'immobile è pari Tot Lotto 2 a 85,23 mq;
Essendo il bene indiviso e considerando per trovare il valore venale complessivo del bene al netto delle spese a carico dell'acquirente del lotto 2 riporteremo il valore venale totale del lotto 2.

Valore Subalterno 19 = mq 85.23 x € 650,00 = 55.399,50 €

Valore di stima totale del bene Lotto 2: € 55.399,50 (diconsi euro cinquantacinquemilatrecentonovantanove/50).

Stima dei soli 1/4 del bene indiviso

Nel caso si voglia valutare il valore dei soli 1/4 del bene in quota indivisa, la stima viene effettuata a partire dal valore complessivo del bene di cui al punto precedente, considerando un coefficiente riduttivo c1 per la presenza di proprietà indivise pari a 0.8.

Quindi:

€ 55.399,50 € x 1/4 x 0.8 = € 11.079,90 (diconsi euro undicimilaesettantanove/90).

SPESE A CARICO ACQUIRENTE (Costi per la regolarizzazione edilizia): = € 2.615,00

Valore finale di stima indiviso ed esecutato detratte le spese per la regolarizzazione edilizia:(€ 11.079,90 - € 2.615,00) = € 8.464,90 (diconsi euro ottomilaquattrocentosessantaquattro/90).

NE CONSEGUE INVECE CHE IL VALORE VENALE DI STIMA COMPLESSIVO DEL SUB 19, TOLTA LE SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA È PARI A: 55.399,50 € - 2.615,00 €. = 52.784,50 € (diconsi euro cinquantaduemilasettecentottantaquattro/50).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Morro d'Alba (AN) - Via Roma 75, piano 2	85,23 mq	650,00 €/mq	€ 55.399,50	20,00%	€ 11.079,90
Valore di stima:					€ 11.079,90

Valore di stima: € 11.079,90

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Costi per la regolarizzazione edilizia	2615,00	€
--	---------	---

Valore finale di stima: € 8.464,90

SPESE A CARICO ACQUIRENTE (Costi per la regolarizzazione edilizia): = € 2.615,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Morro d'Alba (AN) - Via Roma 75, piano 1

L'immobile oggetto del presente Lotto 3 è un appartamento ubicato al piano primo di via Roma 75 (Sub 18). L'appartamento in oggetto fa parte di un complesso edilizio realizzato su un appezzamento di terreno in pendenza da ovest ad est che fa sì che ad ovest il complesso edilizio sia costituito da tre piani fuori terra mentre ad est da cinque piani fuori terra. L'accesso al corpo di fabbrica avviene tramite una scala esterna condominiale a forma elicoidale ubicata all'interno del selciato esterno condominiale. All'interno della proprietà condominiale è presente un selciato condominiale utilizzato come parcheggio esterno, non sono previsti parcheggi dedicati; quindi, il selciato ad uso parcheggio è di proprietà comune a tutto il complesso edilizio. Lungo la strada principale di accesso Via Roma non ci sono parcheggi pubblici, l'immobile dista circa a cinque minuti a piedi dal centro di Morro d'Alba e da tutti i servizi principali del luogo. Le città più grandi vicine a Morro d'Alba sono Chiaravalle a circa 17 minuti di automobile e la Cittadina di Ostra a 12 minuti di Automobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 329, Sub. 18, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene finale indiviso: € 6.740,50

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto 3 così costituito:

- Appartamento ubicato a Morro d'alba (AN) - Sub 18 - Via Roma 75 al piano primo

L'immobile oggetto del presente Lotto 3 è un appartamento ubicato al piano primo di via Roma 75 (Sub 18). L'immobile in oggetto fa parte di un grande complesso edilizio realizzato su un appezzamento di terreno in pendenza da ovest ad est che fa sì che ad ovest il complesso edilizio sia costituito da tre piani fuori terra mentre ad est da cinque piani fuori terra. L'accesso al corpo di fabbrica avviene tramite una scala esterna condominiale a forma elicoidale ubicata all'interno del selciato esterno condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 17, Part. 329, sub 18, Categoria A/2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà dell'esecutato pari a (1/4)

Valore finale di stima del bene della parte esecutata Lotto 3, considerando il bene indiviso e le detrazioni per regolarizzazioni catastali ed urbanistiche: € 6.740,50

VALUTAZIONE DEL BENE Criteri di stima per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale, cioè, ottenuta ragguagliando con opportuni coefficienti la superficie degli accessori a quella dell'appartamento, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero e nella sua interezza. Fonti di informazione - Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; - Acquisizione dei dati di mercato desunti sia dagli annunci di vendita immobiliare proposti sul Web che da una personale verifica del mercato attuale effettuata acquisendo in loco informazioni sulle quotazioni di compravendita attuale degli immobili simili a quello in oggetto. Valutazione Viste le caratteristiche del bene da stimare, la situazione attuale del mercato immobiliare e il segmento di mercato immobiliare di riferimento, la stima è stata effettuata applicando l'aspetto economico del valore di mercato, utilizzando la comparazione con beni di prezzo noto aventi caratteristiche simili, con valori desunti da banche dati e con valori medi noti ricavati da indagini di mercato. OMI (2023) - Semestre 2; Tipologia Abitazioni di tipo civili; Stato conservativo Normale; (vedi allegato) Renge 640,00€/880,00€; Indagine di mercato ribassata di un 20% dovuta alla contrattazione e presenza antenna per ricezione segnale cellulari sul tetto che ne abbassa l'appetibilità media di mercato con un rengo da 650,00€ a 692,00€. Tenuto conto della posizione del fabbricato rispetto al centro di Morro d'Alba, l'età, la tipologia del fabbricato, del normale stato di conservazione dell'appartamento e del normale stato di conservazione del fabbricato esterno, lo scrivente ritiene congruo, sulla base di quanto sopra esposto, appare equo adottare applicare il valore medio di € 630,00 al metro quadro di superficie virtuale.

Considerando la superficie commerciale dell'immobile è pari Tot Lotto 3 a 74,25 mq;

Essendo il bene indiviso e considerando per trovare il valore venale complessivo del bene al netto delle spese a carico dell'acquirente del lotto 3 riporteremo il valore venale totale del lotto 3.

Valore Subalterno 18 = mq 74.25 x € 630,00 = 46.777,50 €

Valore di stima totale del bene Lotto 3: € 46.777,50 (diconsi euro quarantaseimilasettecentosettantasette/50).

Stima dei soli 1/4 del bene indiviso

Nel caso si voglia valutare il valore dei soli 1/4 del bene in quota indivisa, la stima viene effettuata a partire dal valore complessivo del bene di cui al punto precedente, considerando un coefficiente riduttivo c1 per la presenza di proprietà indivise pari a 0.8.

Quindi:

€. 46.777,50 € x 1/4 x 0.8 = € 9.355,50 (diconsi euro novemilatrecentocinquantacinque/50).

SPESE A CARICO ACQUIRENTE (Costi per la regolarizzazione edilizia): = €. 2.615,00

Valore finale di stima del bene esecutato ed indiviso: (€ 9.355,50 - €. 2.615,00) = € 6.740,50 (diconsi euro seimilasettecentoquaranta/50).

NE CONSEGUE CHE IL VALORE DI STIMA VENALE COMPLESSIVO DEL LOTTO 3, TOLTA LE SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA È PARI A: 46.777,50 € - 2.615,00 €. = 44.162,50 € (diconsi euro quarantaquattromilacentosessantadue/50).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Morro d'Alba (AN) - Via Roma 75, piano 2	74,25 mq	630,00 €/mq	€ 46.777,50	20,00%	€ 9.355,50
Valore di stima:					€ 9.355,50

Valore di stima: € 9.355,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per la regolarizzazione edilizia	2615,00	€

Valore finale di stima: € 6.740,50

SPESE A CARICO ACQUIRENTE (Costi per la regolarizzazione edilizia): = € 2.615,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Ristorante ubicato a Morro d'Alba (AN) - Via Roma 75, piano S1

Gli immobili oggetto del presente Lotto 4 sono un ristorante ubicato al piano seminterrato di via Roma 75 (Sub 9) più due magazzini ubicati al piano secondo seminterrato di via Roma 75 (Sub 10 e sub 11) più il sub 7 che al catasto risulta come garage ma che invece in loco ad oggi non esiste più, probabilmente demolito in passato per lasciare posto all'area all'aperto coperta del ristorante. I quattro immobili oggetto del pignoramento fanno parte di un complesso edilizio realizzato su un appezzamento di terreno in pendenza da ovest ad est che fa sì che ad ovest il complesso edilizio sia costituito da tre piani fuori terra mentre ad est da cinque piani fuori terra. L'accesso principale al lotto 4 avviene dal selciato condominiale del complesso edilizio scendendo per una rampa carrabile in discesa, sul prospetto a sud del fabbricato, il secondo accesso al lotto 4 avviene dal prospetto a nord sempre percorrendo una rampa carrabile. Il selciato condominiale è utilizzato come parcheggio esterno da tutto il complesso edilizio, non sono previsti parcheggi dedicati; quindi, il selciato ad uso parcheggio è di proprietà comune. Lungo la strada principale di accesso Via Roma non ci sono parcheggi pubblici, l'immobile dista circa a cinque minuti a piedi dal centro di Morro d'Alba e da tutti i servizi principali del luogo. Le città più grandi vicine a Morro d'Alba sono Chiaravalle a circa 17 minuti di automobile e la Cittadina di Ostra a 12 minuti di Automobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 329, Sub. 9, Categoria C1 - Fg. 17, Part. 329, Sub. 10, Categoria C2 - Fg. 17, Part. 329, Sub. 11, Categoria C2 - Fg. 17, Part. 329, Sub. 7, Categoria C6

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

Valore di stima finale del bene: € 114.028,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto 4 così costituito:

- Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Morro d'alba (AN) - Sub 09 - Via Roma 75 al piano seminterrato -1
- Bene N° 2 - Magazzino n°1 a Morro d'alba (AN) - Sub 10 - Via Roma 75 al piano seminterrato -1
- Bene N° 3 - Magazzino n°2 a Morro d'alba (AN) - Sub 11 - Via Roma 75 al piano seminterrato -1
- Bene N° 4 - Garage a Morro d'alba (AN) - Sub 7 - Via Roma 75 al piano seminterrato T Non più esistente demolito in passato per lasciare posto al pergolato esterno del ristorante.

I quattro immobili in oggetto fanno parte di un grande complesso edilizio realizzato su un appezzamento di terreno in pendenza da ovest ad est che fa sì che ad ovest il complesso edilizio sia costituito da tre piani fuori terra mentre ad est da cinque piani fuori terra. L'accesso al Lotto 4 avviene attraverso due rampe carrabili con partenza dal selciato condominiale a Ovest del complesso edilizio. I beni del Lotto 4 sono identificati rispettivamente al catasto Fabbricati

- Fg. 17, Part. 329, sub 9, Categoria C/1 - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà dell'esecutato pari a (1/1)

- Fg. 17, Part. 329, sub 10, Categoria C/2 - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà dell'esecutato pari a (1/1)

- Fg. 17, Part. 329, sub 11, Categoria C/2 - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà dell'esecutato pari a (1/1)

- Fg. 17, Part. 329, sub 7, Categoria C/6 - L'immobile non può essere messo in vendita dato che ad oggi non esiste più.

Nel calcolo del valore della stima i magazzini sono stati considerati annessi al ristorante e gli è stato dato il valore di ponderazione relativo. (Vedi capitolo consistenza dell'immobile).

Valore finale di stima del bene della parte eseguita Lotto 4, considerando il bene indiviso e le detrazioni per regolarizzazioni catastali ed urbanistiche: € 114.028,00

VALUTAZIONE DEL BENE Criteri di stima per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale, cioè, ottenuta ragguagliando con opportuni coefficienti la superficie degli accessori a quella dell'appartamento, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero e nella sua interezza. Fonti di informazione - Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; - Acquisizione dei dati di mercato desunti sia dagli annunci di vendita immobiliare proposti sul Web che da una personale verifica del mercato attuale effettuata acquisendo in loco informazioni sulle quotazioni di compravendita attuale degli immobili simili a quello in oggetto. Valutazione Viste le caratteristiche del bene da stimare, la situazione attuale del mercato immobiliare e il segmento di mercato immobiliare di riferimento, la stima è stata effettuata applicando l'aspetto economico del valore di mercato, utilizzando la comparazione con beni di prezzo noto aventi caratteristiche simili, con valori desunti da banche dati e con valori medi noti ricavati da indagini di mercato. OMI (2023) - Semestre 2; Tipologia Negozi che è comparabile con quello a destinazione d'uso a ristorante; Stato conservativo Normale; (vedi allegato) Renge 400,00€/580,00€; Indagine di mercato ribassata di un 20% dovuta alla contrattazione e

presenza antenna per ricezione segnale cellulari sul tetto che ne abbassa l'appetibilità media di mercato con un range da 400,00€ a 530,00€. Tenuto conto della posizione del fabbricato rispetto al centro di Morro d'Alba, l'età, la tipologia del fabbricato, del normale stato di conservazione del ristorante non buono e del non buono stato di conservazione del fabbricato esterno, lo scrivente ritiene congruo, sulla base di quanto sopra esposto, adottare il valore medio di € 300,00 al metro quadro di superficie virtuale.

Considerando la superficie commerciale dell'immobile è pari Tot Lotto 4 a 391,00 mq;

N.B. Il garage dato che non è più esistente ha come valore 0,00 € (zero/00 euro) la superficie dello stesso non è stata considerata ai fine della stima e nella superficie convenzionale.

Il valore del bene del lotto 4 è pari a:

Valore Lotto 4= mq 391,00 x € 300,00 = 117.300,00 € (diconsi euro centodiciassettemilaetrecento/00).

SPESE A CARICO ACQUIRENTE (Costi per la regolarizzazione catastale): = €. 3.272,00

NE CONSEGUE CHE IL VALORE FINALE VENALE COMPLESSIVO DI STIMA NON ESSENDO IL BENE INDIVISO DEL Lotto 4 detratte le spese per la regolarizzazione catastale:

117.300,00 € - 3.272,00 €. = 114.028.00 € (diconsi euro centoquattordicimilaeventotto/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Ristorante Morro d'Alba (AN) - Via Roma 75, piano S1	391,00 mq	300,00 €/mq	€ 117.300,00	100,00%	€ 117.300,00
				Valore di stima:	€ 117.300,00

Valore di stima: € 117.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
regolarizzazione catastale	3272,00	€

Valore finale di stima: € 114.028,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Morro d'Alba (AN) - Via Marciano snc
L'immobile oggetto del presente Lotto 5 è un terreno ubicato lungo via Marciano (Foglio 12 part 399). Il terreno a destinazione agricola fa parte del Comune di Morro d'Alba. Il terreno ad oggi è coltivato ad orto, ma catastalmente ha una qualità catastale a seminativo. Trattasi di appezzamento di forma regolare posto lungo la via Marciano che conduce da Morro d'Alba a Monte san Vito e Chiaravalle, l lato lungo del terreno è disposto perpendicolarmente al tracciato della via Marciano. Il terreno ha giacitura

in leggero declivio verso sud. Catastalmente il terreno ha l'accesso diretto dalla strada come si può evincere dalla mappa catastale. Il terreno dista circa quindici minuti a piedi dal centro di Morro d'Alba e da tutti i servizi principali del luogo. Le città più grandi vicine a Morro d'Alba sono Chiaravalle a circa 17 minuti di automobile e la Cittadina di Ostra a 12 minuti di Automobile.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 399, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 8.295,28

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del terreno, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, qualità della coltura in essere nel terreno ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto 5 così costituito:

- Terreno ubicato a Morro d'alba (AN) - Foglio 12 Particella 399 - lungo via Marciano snc

L'immobile oggetto del presente Lotto 5 è un terreno a destinazione agricola e fa parte del Comune di Morro d'Alba. Il terreno ad oggi è coltivato ad orto, ma catastalmente ha una qualità catastale a seminativo.

Trattasi di appezzamento di forma regolare posto lungo la via Marciano che conduce da Morro d'Alba a Monte san Vito e Chiaravalle, il lato lungo del terreno è disposto perpendicolarmente al tracciato della via Marciano.

Il terreno ha giacitura in leggero declivio verso sud. Catastalmente il terreno ha l'accesso diretto dalla strada come si può evincere dalla mappa catastale. Il terreno dista circa quindici minuti a piedi dal centro di Morro d'Alba e da tutti i servizi principali del luogo. Le città più grandi vicine a Morro d'Alba sono Chiaravalle a circa 17 minuti di automobile e la Cittadina di Ostra a 12 minuti di Automobile.

Identificato al catasto terreni

- Fg. 12, Part. 399, Qualità Seminativo superficie 0 ha 57 are e 13 ca - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà dell'esecutato pari a (1/3)

Valore finale di stima del bene della parte eseguita Lotto 5, considerando il bene indiviso: € 8.295,28

VALUTAZIONE DEL BENE Criteri di stima per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, nonché dello stato di conservazione e manutenzione. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero e nella sua interezza. Fonti di informazione - Acquisizione dei dati di mercato desunti sia dagli annunci di vendita immobiliare proposti sul Web che da una personale verifica del mercato attuale effettuata acquisendo in loco informazioni sulle quotazioni di compravendita attuale dei terreni simili a quello in oggetto. Valutazione Viste le caratteristiche del bene da stimare, la situazione attuale del mercato immobiliare e il segmento di mercato immobiliare di riferimento, la stima è stata effettuata applicando l'aspetto economico del valore di mercato, utilizzando la comparazione con beni di prezzo noto aventi caratteristiche simili. Dall'indagine di mercato ribassata di un 20% dovuta alla contrattazione fa oscillare il valore di €/mq da 5,00 a 6,00. Tenuto conto, infine, la posizione del Terreno rispetto al centro di Morro d'Alba, la tipologia, lo scrivente ritiene congruo, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore medio di €/mq 5,50 di superficie.

Considerando la superficie commerciale del terreno è pari Tot Lotto 5 a 5.713,00 mq;
Essendo il bene indiviso e considerando per trovare il valore venale complessivo del bene al netto delle spese a carico dell'acquirente del lotto 2 riporteremo il valore venale totale del lotto 5.
Valore Lotto 5 = 5.713,00 mq x €/mq 5,50 = 31.421,50 €

Valore di stima totale del bene Lotto 5: € 31.421,50 € (diconsi euro trentunomilaquattrocentoventuno/50).

Stima dei soli 1/3 del bene indiviso

Nel caso si voglia valutare il valore dei soli 1/3 del bene in quota indivisa, la stima viene effettuata a partire dal valore complessivo del bene di cui al punto precedente, considerando un coefficiente riduttivo c1 per la presenza di proprietà indivise pari a 0.8.

Quindi:

€ 31.421,50 x 1/3 x 0.8 = € 8.295,28 (diconsi euro ottomiladuecentonovantacinque/28).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Morro d'Alba (AN) - Via Marciano snc, piano 2	5713,00 mq	5,50 €/mq	€ 31.421,50	26,40%	€ 8.295,28
Valore di stima:					€ 8.295,28

Valore di stima: € 8.295,28

Valore finale di stima: € 8.295,28

Valore di stima totale del bene Lotto 5: € 31.421,50 € (diconsi euro trentunomilaquattrocentoventuno/50).

Stima dei soli 1/3 del bene indiviso

Nel caso si voglia valutare il valore dei soli 1/3 del bene in quota indivisa, la stima viene effettuata a partire dal valore complessivo del bene di cui al punto precedente, considerando un coefficiente riduttivo c1 per la presenza di proprietà indivise pari a 0.8.

Quindi:

€ 31.421,50 x 1/3 x 0.8 = € 8.295,28 (diconsi euro ottomiladuecentonovantacinque/28).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Durante il sopralluogo si è rilevato che nel lotto 1 Foglio 17 part 329 sub 20 è presente una antenna/ripetitore per i telefoni cellulari mobili a servizio della collettività dove gli attuali proprietari percepiscono un reddito per la sua ubicazione da parte della società proprietaria dell'antenna che paga una indennità di occupazione all'esecutato. L'antenna è funzionante e ad oggi i condomini del complesso edilizio percepiscono un canone da

parte della compagnia telefonica. Si rimanda al verbale del custode depositato agli atti il 11/04/2024 che ne descrive la tipologia e la natura giuridica del contratto tra le parti interessate.

Nella suddetta scrittura privata si è stabilito un canone annuo **** Omissis **** da corrispondersi in rate trimestrali posticipate da **** Omissis **** da versarsi a cura della **** Omissis **** a mezzo bonifico nel modo che segue: **** Omissis ****

Dunque, nella suddetta scrittura privata la suddivisione del canone di locazione non tiene conto della quota di effettiva titolarità della proprietà dell'area locata, ovvero **** Omissis **** né il pagamento del canone viene effettuato **** Omissis **** in favore di tutte le parti firmatarie, essendo esso corrisposto e, quindi, suddiviso **** Omissis ****

Vedi nel merito anche Allegato.

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.

Falconara Marittima, li 08/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Astolfi Alessio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Verbale sopralluogo ed inizio delle operazioni peritali (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ Relazione Fotografica Lotto 1 (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ Relazione Fotografica Lotto 2 (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ Relazione Fotografica Lotto 3 (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ Relazione Fotografica Lotto 4 (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ Relazione Fotografica Lotto 5 (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ Rilievo del fabbricato ad oggi lotto 1 (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ Rilievo del fabbricato ad oggi lotto 2 (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ Rilievo del fabbricato ad oggi lotto 3 (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ Rilievo del fabbricato ad oggi lotto 4 (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ Rilievo del terreno ad oggi lotto 5 (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ Visure e schede catastali - Documentazione catastale lotto 1 (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ Visure e schede catastali - Documentazione catastale lotto 2 (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ Visure e schede catastali - Documentazione catastale lotto 3 (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ Visure e schede catastali - Documentazione catastale lotto 4 (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ Visure e schede catastali - Documentazione catastale lotto 5 (Aggiornamento al 02/05/2024)



- ✓ Documenti Comunali estratti Concessioni, progetto e abitabilità Lotto 1 (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ Documenti Comunali estratti Concessioni, progetto e abitabilità Lotto 2 (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ Documenti Comunali estratti Concessioni, progetto e abitabilità Lotto 3 (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ Documenti Comunali estratti Concessioni, progetto e abitabilità Lotto 4 (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ Documenti Comunali estratti Estratto NTC e PRG Lotto 5 (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ Geopoi dati OMI Lotto 1 (Aggiornamento al 06/04/2024)
- ✓ Geopoi dati OMI Lotto 2 (Aggiornamento al 06/04/2024)
- ✓ Geopoi dati OMI Lotto 3 (Aggiornamento al 06/04/2024)
- ✓ Geopoi dati OMI Lotto 4 (Aggiornamento al 06/04/2024)
- ✓ Contratto registrato Antenna per ricezione traffico cellulari (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ Contratti di locazione Lotto 2 e 3 (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ Attestato di prestazione energetica (APE) Lotto 1 (Aggiornamento al 20/04/2024)
- ✓ Attestato di prestazione energetica (APE) Lotto 2 (Aggiornamento al 20/04/2024)
- ✓ Attestato di prestazione energetica (APE) Lotto 3 (Aggiornamento al 20/04/2024)
- ✓ Attestato di prestazione energetica (APE) Lotto 4 (Aggiornamento al 20/04/2024)
- ✓ Comunicazione avvocato locazione antenna (Aggiornamento al 02/05/2024)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Morro d'Alba (AN) - Via Roma 75, piano 2

Gli immobili oggetto del presente Lotto 1 sono un appartamento ubicato al piano secondo di via Roma 75 (Sub 8) più un terrazzo e una soffitta sempre ubicati al piano secondo di via Roma 75 (Sub 20) alla stessa quota dell'appartamento (Sub 8). I due immobili in oggetto fanno parte di un complesso edilizio realizzato su un appezzamento di terreno in pendenza da ovest ad est che fa sì che ad ovest il complesso edilizio sia costituito da tre piani fuori terra mentre ad est da cinque piani fuori terra. L'accesso al corpo di fabbrica avviene tramite una scala esterna condominiale a forma elicoidale ubicata all'interno del selciato esterno condominiale. All'interno della proprietà condominiale è presente un selciato condominiale utilizzato come parcheggio esterno, non sono previsti parcheggi dedicati; quindi, il selciato ad uso parcheggio è di proprietà comune a tutto il complesso edilizio. Lungo la strada principale di accesso Via Roma non ci sono parcheggi pubblici, l'immobile dista circa a cinque minuti a piedi dal centro di Morro d'Alba e da tutti i servizi principali del luogo. Le città più grandi vicine a Morro d'Alba sono Chiaravalle a circa 17 minuti di automobile e la Cittadina di Ostra a 12 minuti di Automobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 329, Sub. 8, Categoria A2 - Fg. 17, Part. 329, Sub. 20, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà rispettivamente di (1/2) per il sub 8 e di (1/4) per il sub 20.

Destinazione urbanistica: Inquadramento urbanistico dell'area a) Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona territoriale omogenea ZTO B zone residenziali di completamento a media densità (art. 28) consultabili dalle NTA del PRG di Morro d'alba con la seguente definizioni riassunte: - categoria d'uso prevalente / funzione territoriale Residenze; - categoria o destinazione d'uso complementari c1; c3; EdV, M1/A, M1/E; M2/A, M2/E, s2; s5;s9; AS; aa1; t6 - modalità d'attuazione Diretta categorie d'intervento: MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria MI - Modifiche interne R - Restauro RC - Risanamento conservativo RE - Ristrutturazione edilizia DR - Demolizione e ricostruzione D - Demolizione NE - Nuova edificazione - grandezze, indici e parametri urbanistico edilizi H max = 8,50 m If = 2,0 mc/mq Dc = 5,0 m De = 10,0 m Ds = con un minimo di 5 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada, oppure con allineamento agli edifici esistenti - standards urbanistici Aree pubbliche per gli standard: Gli standard vanno applicati per le nuove costruzioni o per le demolizioni con ricostruzione. In dette zone ogni intervento di nuova edificazione è soggetto a cessione degli standard nelle quantità e modalità previste per le zone C ridotti della metà ossia: 6,00 mq/ab per verde pubblico, 1,25 mq/ab per parcheggi, 3,25 per attrezzature collettive, detti standard vanno in aggiunta a quanto previsto dalla L. 122/89. Qualora vi sia una documentata impossibilità alla cessione di dette aree se ne potrà richiedere la monetizzazione Aree per la sosta autoveicoli: 1 mq ogni 10 mc di Volume (v. art.74 NTA), di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico, ai margini di ciascun edificio e nel rispetto della l.n. 122/89; l'uso pubblico dei parcheggi non esime il beneficiario della concessione dalla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come previsto dalla legislazione vigente in materia. Le aree destinate ai parcheggi di uso pubblico dovranno essere in diretta contiguità fisica e funzionale al manufatto oggetto della concessione. Queste dotazioni per la sosta a servizio della residenza sono parcheggi privati di uso pubblico (la cui gestione e manutenzione è a totale carico del privato), su suolo privato, e come tali devono risultare facilmente accessibili e/o adiacenti agli assi viari. I parcheggi possono essere individuati su aree private (anche con titolarità diversa da quella del richiedente), ad uso pubblico, ed appositamente individuate in sede d'atto autorizzativo (permesso a costruire, ecc ...) con atto d'obbligo. Le superfici per la sosta dovranno essere dotate di apposita segnaletica verticale ed orizzontale e corredate di idonea

pavimentazione. - prescrizione e note particolari: 1^ Prescrizione: Nuove autorimesse. All'interno della Zona B2, in interventi che non prevedono DR - Demolizione autorimesse, realizzati ad unico piano fuori terra, nei casi di abitazioni sprovviste di autorimesse alla data dell'adozione del vigente PRG. Sono consentite le autorimesse (un posto auto per appartamento), nel rispetto delle seguenti prescrizioni: • SUL (per autorimessa) = 25,00 mq • Hmax (copertura a falde inclinate) = 2,20 m • Hmax (copertura piana) = 2,40 m • Dc (minimo) = 3,00 m • Dc (con accordo tra confinanti) = 0,00 m • Ds (minimo) = 0,00 m • Df (minimo) = 6,00 m • Df (con accordo tra confinanti) = 0,00 m • Df (tra pareti di cui almeno una finestrata) = 10,00 m Il volume è da considerarsi aggiuntivo al massimo volume consentito nel lotto di appartenenza del fabbricato di cui fa parte l'abitazione a cui è attribuita l'autorimessa con vincolo pertinenziale • Sono fatti salvi i contenuti della Legge 24 marzo 1989, n.122 e le vigenti norme sismiche, nonché il vigente Codice della strada. Inoltre, è fatto obbligo di presentare, per il ritiro del permesso di costruire apposito vincolo pertinenziale relativo all'alloggio registrato e trascritto. 2^ Prescrizione: Impianti tecnologici. Nel caso di lavori di ristrutturazione, qualora non sia disponibile volumetria residua, sono consentiti, per una sola volta al fine dell'adeguamento tecnologico dell'edificio, gli ampliamenti volumetrici necessari e documentati, per accogliere gli impianti tecnici mancanti o da adeguare. 3^ Prescrizione: Zona B2/A. Per la zona identificata in cartografia come zona B2/A (area Consorzio agrario lungo Via Roma) valgono tutte le norme di cui al presente articolo, con le seguenti possibilità: • l'intera volumetria potrà essere destinata ad attività commerciale e di servizio secondo quanto consentito dal presente articolo • anche nel caso di demolizione e ricostruzione possono essere realizzate le autorimesse, qualora siano presenti gli alloggi secondo quanto previsto • l'altezza Massimo (Hmax) può essere portata a m. 10,50 • nell'area è possibile prevedere un servizio di distribuzione carburante e attività affini, nel rispetto delle vigenti normative

Prezzo base d'asta: € 38.493,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Morro d'Alba (AN) - Via Roma 75, piano 1

L'immobile oggetto del presente Lotto 2 è un appartamento ubicato al piano primo di via Roma 75 (Sub 19). L'appartamento in oggetto fa parte di un complesso edilizio realizzato su un appezzamento di terreno in pendenza da ovest ad est che fa sì che ad ovest il complesso edilizio sia costituito da tre piani fuori terra mentre ad est da cinque piani fuori terra. L'accesso al corpo di fabbrica avviene tramite una scala esterna condominiale a forma elicoidale ubicata all'interno del selciato esterno condominiale. All'interno della proprietà condominiale è presente un selciato condominiale utilizzato come parcheggio esterno, non sono previsti parcheggi dedicati; quindi, il selciato ad uso parcheggio è di proprietà comune a tutto il complesso edilizio. Lungo la strada principale di accesso Via Roma non ci sono parcheggi pubblici, l'immobile dista circa a cinque minuti a piedi dal centro di Morro d'Alba e da tutti i servizi principali del luogo. Le città più grandi vicine a Morro d'Alba sono Chiaravalle a circa 17 minuti di automobile e la Cittadina di Ostra a 12 minuti di Automobile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 329, Sub. 19, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4) Destinazione urbanistica: Inquadramento urbanistico dell'area a) Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona territoriale omogenea ZTO B zone residenziali di completamento a media densità (art. 28) consultabili dalle NTA del PRG di Morro d'alba con la seguente definizioni riassunte: - categoria d'uso prevalente / funzione territoriale Residenze; - categoria o destinazione d'uso complementari c1; c3; EdV, M1/A, M1/E; M2/A, M2/E, s2; s5;s9; AS; aa1; t6 - modalità d'attuazione Diretta categorie d'intervento: MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria MI - Modifiche interne R - Restauro RC - Risanamento conservativo RE - Ristrutturazione edilizia DR - Demolizione e ricostruzione D - Demolizione NE - Nuova edificazione - grandezze, indici e parametri urbanistico edilizi H max = 8,50 m If = 2,0 mc/mq Dc = 5,0 m De = 10,0 m Ds = con un minimo di 5 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada, oppure con allineamento agli edifici esistenti - standards urbanistici Aree pubbliche per gli standard: Gli standard vanno applicati per le nuove

costruzioni o per le demolizioni con ricostruzione. In dette zone ogni intervento di nuova edificazione è soggetto a cessione degli standard nelle quantità e modalità previste per le zone C ridotti della metà ossia: 6,00 mq/ab per verde pubblico, 1,25 mq/ab per parcheggi, 3,25 per attrezzature collettive, detti standard vanno in aggiunta a quanto previsto dalla L. 122/89. Qualora vi sia una documentata impossibilità alla cessione di dette aree se ne potrà richiedere la monetizzazione Aree per la sosta autoveicoli: 1 mq ogni 10 mc di Volume (v. art.74 NTA), di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico, ai margini di ciascun edificio e nel rispetto della l.n. 122/89; l'uso pubblico dei parcheggi non esime il beneficiario della concessione dalla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come previsto dalla legislazione vigente in materia. Le aree destinate ai parcheggi di uso pubblico dovranno essere in diretta contiguità fisica e funzionale con il manufatto oggetto della concessione. Queste dotazioni per la sosta a servizio della residenza sono parcheggi privati di uso pubblico (la cui gestione e manutenzione è a totale carico del privato), su suolo privato, e come tali devono risultare facilmente accessibili e/o adiacenti agli assi viari. I parcheggi possono essere individuati su aree private (anche con titolarità diversa da quella del richiedente), ad uso pubblico, ed appositamente individuate in sede d'atto autorizzativo (permesso a costruire, ecc ...) con atto d'obbligo. Le superfici per la sosta dovranno essere dotate di apposita segnaletica verticale ed orizzontale e corredate di idonea pavimentazione. - prescrizione e note particolari: 1^ Prescrizione: Nuove autorimesse. All'interno della Zona B2, in interventi che non prevedono DR - Demolizione autorimesse, realizzati ad unico piano fuori terra, nei casi di abitazioni sprovviste di autorimesse alla data dell'adozione del vigente PRG. Sono consentite le autorimesse (un posto auto per appartamento), nel rispetto delle seguenti prescrizioni: • SUL (per autorimessa) = 25,00 mq • Hmax (copertura a falde inclinate) = 2,20 m • Hmax (copertura piana) = 2,40 m • Dc (minimo) = 3,00 m • Dc (con accordo tra confinanti) = 0,00 m • Ds (minimo) = 0,00 m • Df (minimo) = 6,00 m • Df (con accordo tra confinanti) = 0,00 m • Df (tra pareti di cui almeno una finestrata) = 10,00 m Il volume è da considerarsi aggiuntivo al massimo volume consentito nel lotto di appartenenza del fabbricato di cui fa parte l'abitazione a cui è attribuita l'autorimessa con vincolo pertinenziale • Sono fatti salvi i contenuti della Legge 24 marzo 1989, n.122 e le vigenti norme sismiche, nonché il vigente Codice della strada. Inoltre, è fatto obbligo di presentare, per il ritiro del permesso di costruire apposito vincolo pertinenziale relativo all'alloggio registrato e trascritto. 2^ Prescrizione: Impianti tecnologici. Nel caso di lavori di ristrutturazione, qualora non sia disponibile volumetria residua, sono consentiti, per una sola volta al fine dell'adeguamento tecnologico dell'edificio, gli ampliamenti volumetrici necessari e documentati, per accogliere gli impianti tecnici mancanti o da adeguare. 3^ Prescrizione: Zona B2/A. Per la zona identificata in cartografia come zona B2/A (area Consorzio agrario lungo Via Roma) valgono tutte le norme di cui al presente articolo, con le seguenti possibilità: • l'intera volumetria potrà essere destinata ad attività commerciale e di servizio secondo quanto consentito dal presente articolo • anche nel caso di demolizione e ricostruzione possono essere realizzate le autorimesse, qualora siano presenti gli alloggi secondo quanto previsto • l'altezza Massimo (Hmax) può essere portata a m. 10,50 • nell'area è possibile prevedere un servizio di distribuzione carburante e attività affini, nel rispetto delle vigenti normative

Prezzo base d'asta: € 8.464,90

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Morro d'Alba (AN) - Via Roma 75, piano 1

L'immobile oggetto del presente Lotto 3 è un appartamento ubicato al piano primo di via Roma 75 (Sub 18). L'appartamento in oggetto fa parte di un complesso edilizio realizzato su un appezzamento di terreno in pendenza da ovest ad est che fa sì che ad ovest il complesso edilizio sia costituito da tre piani fuori terra mentre ad est da cinque piani fuori terra. L'accesso al corpo di fabbrica avviene tramite una scala esterna condominiale a forma elicoidale ubicata all'interno del selciato esterno condominiale. All'interno della proprietà condominiale è presente un selciato condominiale utilizzato come parcheggio esterno, non sono previsti parcheggi dedicati; quindi, il selciato ad uso parcheggio è di proprietà comune a tutto il complesso edilizio. Lungo la strada principale di accesso Via Roma non ci

sono parcheggi pubblici, l'immobile dista circa a cinque minuti a piedi dal centro di Morro d'Alba e da tutti i servizi principali del luogo. Le città più grandi vicine a Morro d'Alba sono Chiaravalle a circa 17 minuti di automobile e la Cittadina di Ostra a 12 minuti di Automobile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 329, Sub. 18, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4) Destinazione urbanistica: Inquadramento urbanistico dell'area a) Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona territoriale omogenea ZTO B zone residenziali di completamento a media densità (art. 28) consultabili dalle NTA del PRG di Morro d'alba con la seguente definizione riassunta: - categoria d'uso prevalente / funzione territoriale Residenze; - categoria o destinazione d'uso complementari c1; c3; EdV, M1/A, M1/E; M2/A, M2/E, s2; s5;s9; AS; aa1; t6 - modalità d'attuazione Diretta categorie d'intervento: MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria MI - Modifiche interne R - Restauro RC - Risanamento conservativo RE - Ristrutturazione edilizia DR - Demolizione e ricostruzione D - Demolizione NE - Nuova edificazione - grandezze, indici e parametri urbanistico edilizi H max = 8,50 m If = 2,0 mc/mq Dc = 5,0 m De = 10,0 m Ds = con un minimo di 5 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada, oppure con allineamento agli edifici esistenti - standards urbanistici Aree pubbliche per gli standard: Gli standard vanno applicati per le nuove costruzioni o per le demolizioni con ricostruzione. In dette zone ogni intervento di nuova edificazione è soggetto a cessione degli standard nelle quantità e modalità previste per le zone C ridotti della metà ossia: 6,00 mq/ab per verde pubblico, 1,25 mq/ab per parcheggi, 3,25 per attrezzature collettive, detti standard vanno in aggiunta a quanto previsto dalla L. 122/89. Qualora vi sia una documentata impossibilità alla cessione di dette aree se ne potrà richiedere la monetizzazione Aree per la sosta autoveicoli: 1 mq ogni 10 mc di Volume (v. art.74 NTA), di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico, ai margini di ciascun edificio e nel rispetto della l.n. 122/89; l'uso pubblico dei parcheggi non esime il beneficiario della concessione dalla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come previsto dalla legislazione vigente in materia. Le aree destinate ai parcheggi di uso pubblico dovranno essere in diretta contiguità fisica e funzionale con il manufatto oggetto della concessione. Queste dotazioni per la sosta a servizio della residenza sono parcheggi privati di uso pubblico (la cui gestione e manutenzione è a totale carico del privato), su suolo privato, e come tali devono risultare facilmente accessibili e/o adiacenti agli assi viari. I parcheggi possono essere individuati su aree private (anche con titolarità diversa da quella del richiedente), ad uso pubblico, ed appositamente individuate in sede d'atto autorizzativo (permesso a costruire, ecc ...) con atto d'obbligo. Le superfici per la sosta dovranno essere dotate di apposita segnaletica verticale ed orizzontale e corredate di idonea pavimentazione. - prescrizione e note particolari: 1^ Prescrizione: Nuove autorimesse. All'interno della Zona B2, in interventi che non prevedono DR - Demolizione autorimesse, realizzati ad unico piano fuori terra, nei casi di abitazioni sprovviste di autorimesse alla data dell'adozione del vigente PRG. Sono consentite le autorimesse (un posto auto per appartamento), nel rispetto delle seguenti prescrizioni: • SUL (per autorimessa) = 25,00 mq • Hmax (copertura a falde inclinate) = 2,20 m • Hmax (copertura piana) = 2,40 m • Dc (minimo) = 3,00 m • Dc (con accordo tra confinanti) = 0,00 m • Ds (minimo) = 0,00 m • Df (minimo) = 6,00 m • Df (con accordo tra confinanti) = 0,00 m • Df (tra pareti di cui almeno una finestrata) = 10,00 m Il volume è da considerarsi aggiuntivo al massimo volume consentito nel lotto di appartenenza del fabbricato di cui fa parte l'abitazione a cui è attribuita l'autorimessa con vincolo pertinenziale • Sono fatti salvi i contenuti della Legge 24 marzo 1989, n.122 e le vigenti norme sismiche, nonché il vigente Codice della strada. Inoltre, è fatto obbligo di presentare, per il ritiro del permesso di costruire apposito vincolo pertinenziale relativo all'alloggio registrato e trascritto. 2^ Prescrizione: Impianti tecnologici. Nel caso di lavori di ristrutturazione, qualora non sia disponibile volumetria residua, sono consentiti, per una sola volta al fine dell'adeguamento tecnologico dell'edificio, gli ampliamenti volumetrici necessari e documentati, per accogliere gli impianti tecnici mancanti o da adeguare. 3^ Prescrizione: Zona B2/A. Per la zona identificata in cartografia come zona B2/A (area Consorzio agrario lungo Via Roma) valgono tutte le norme di cui al presente articolo, con le seguenti possibilità: • l'intera volumetria potrà essere destinata ad attività commerciale e di servizio secondo quanto consentito dal presente articolo • anche nel caso di demolizione e ricostruzione possono essere realizzate le autorimesse, qualora siano presenti gli alloggi secondo quanto previsto • l'altezza Massimo

(Hmax) può essere portata a m. 10,50 • nell'area è possibile prevedere un servizio di distribuzione carburante e attività affini, nel rispetto delle vigenti normative

Prezzo base d'asta: € 6.740,50

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Ristorante ubicato a Morro d'Alba (AN) - Via Roma 75, piano S1
Gli immobili oggetto del presente Lotto 4 sono un ristorante ubicato al piano seminterrato di via Roma 75 (Sub 9) più due magazzini ubicati al piano secondo seminterrato di via Roma 75 (Sub 10 e sub 11) più il sub 7 che al catasto risulta come garage ma che invece in loco ad oggi non esiste più, probabilmente demolito in passato per lasciare posto all'area all'aperto coperta del ristorante. I quattro immobili oggetto del pignoramento fanno parte di un complesso edilizio realizzato su un appezzamento di terreno in pendenza da ovest ad est che fa sì che ad ovest il complesso edilizio sia costituito da tre piani fuori terra mentre ad est da cinque piani fuori terra. L'accesso principale al lotto 4 avviene dal selciato condominiale del complesso edilizio scendendo per una rampa carrabile in discesa, sul prospetto a sud del fabbricato, il secondo accesso al lotto 4 avviene dal prospetto a nord sempre percorrendo una rampa carrabile. Il selciato condominiale è utilizzato come parcheggio esterno da tutto il complesso edilizio, non sono previsti parcheggi dedicati; quindi, il selciato ad uso parcheggio è di proprietà comune. Lungo la strada principale di accesso Via Roma non ci sono parcheggi pubblici, l'immobile dista circa a cinque minuti a piedi dal centro di Morro d'Alba e da tutti i servizi principali del luogo. Le città più grandi vicine a Morro d'Alba sono Chiaravalle a circa 17 minuti di automobile e la Cittadina di Ostra a 12 minuti di Automobile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 329, Sub. 9, Categoria C1 - Fg. 17, Part. 329, Sub. 10, Categoria C2 - Fg. 17, Part. 329, Sub. 11, Categoria C2 - Fg. 17, Part. 329, Sub. 7, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Inquadramento urbanistico dell'area a) Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona territoriale omogenea ZTO B zone residenziali di completamento a media densità (art. 28) consultabili dalle NTA del PRG di Morro d'alba con la seguente definizioni riassunte: - categoria d'uso prevalente / funzione territoriale Residenze; - categoria o destinazione d'uso complementari c1; c3; EdV, M1/A, M1/E; M2/A, M2/E, s2; s5;s9; AS; aa1; t6 - modalità d'attuazione Diretta categorie d'intervento: MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria MI - Modifiche interne R - Restauro RC - Risanamento conservativo RE - Ristrutturazione edilizia DR - Demolizione e ricostruzione D - Demolizione NE - Nuova edificazione - grandezze, indici e parametri urbanistico edilizi H max = 8,50 m If = 2,0 mc/mq Dc = 5,0 m De = 10,0 m Ds = con un minimo di 5 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada, oppure con allineamento agli edifici esistenti - standards urbanistici Aree pubbliche per gli standard: Gli standard vanno applicati per le nuove costruzioni o per le demolizioni con ricostruzione. In dette zone ogni intervento di nuova edificazione è soggetto a cessione degli standard nelle quantità e modalità previste per le zone C ridotti della metà ossia: 6,00 mq/ab per verde pubblico, 1,25 mq/ab per parcheggi, 3,25 per attrezzature collettive, detti standard vanno in aggiunta a quanto previsto dalla L. 122/89. Qualora vi sia una documentata impossibilità alla cessione di dette aree se ne potrà richiedere la monetizzazione Aree per la sosta autoveicoli: 1 mq ogni 10 mc di Volume (v. art.74 NTA), di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico, ai margini di ciascun edificio e nel rispetto della l.n. 122/89; l'uso pubblico dei parcheggi non esime il beneficiario della concessione dalla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come previsto dalla legislazione vigente in materia. Le aree destinate ai parcheggi di uso pubblico dovranno essere in diretta contiguità fisica e funzionale con il manufatto oggetto della concessione. Queste dotazioni per la sosta a servizio della residenza sono parcheggi privati di uso pubblico (la cui gestione e manutenzione è a totale carico del privato), su suolo privato, e come tali devono risultare facilmente accessibili e/o adiacenti agli assi viari. I parcheggi possono essere individuati su aree private (anche con titolarità diversa da quella del richiedente), ad uso pubblico, ed appositamente individuate in sede d'atto autorizzativo (permesso a costruire, ecc ...) con atto d'obbligo. Le superfici per la sosta

dovranno essere dotate di apposita segnaletica verticale ed orizzontale e corredate di idonea pavimentazione. - prescrizione e note particolari: 1^ Prescrizione: Nuove autorimesse. All'interno della Zona B2, in interventi che non prevedono DR - Demolizione autorimesse, realizzati ad unico piano fuori terra, nei casi di abitazioni sprovviste di autorimesse alla data dell'adozione del vigente PRG. Sono consentite le autorimesse (un posto auto per appartamento), nel rispetto delle seguenti prescrizioni: • SUL (per autorimessa) = 25,00 mq • Hmax (copertura a falde inclinate) = 2,20 m • Hmax (copertura piana) = 2,40 m • Dc (minimo) = 3,00 m • Dc (con accordo tra confinanti) = 0,00 m • Ds (minimo) = 0,00 m • Df (minimo) = 6,00 m • Df (con accordo tra confinanti) = 0,00 m • Df (tra pareti di cui almeno una finestrata) = 10,00 m Il volume è da considerarsi aggiuntivo al massimo volume consentito nel lotto di appartenenza del fabbricato di cui fa parte l'abitazione a cui è attribuita l'autorimessa con vincolo pertinenziale • Sono fatti salvi i contenuti della Legge 24 marzo 1989, n.122 e le vigenti norme sismiche, nonché il vigente Codice della strada. Inoltre, è fatto obbligo di presentare, per il ritiro del permesso di costruire apposito vincolo pertinenziale relativo all'alloggio registrato e trascritto. 2^ Prescrizione: Impianti tecnologici. Nel caso di lavori di ristrutturazione, qualora non sia disponibile volumetria residua, sono consentiti, per una sola volta al fine dell'adeguamento tecnologico dell'edificio, gli ampliamenti volumetrici necessari e documentati, per accogliere gli impianti tecnici mancanti o da adeguare. 3^ Prescrizione: Zona B2/A. Per la zona identificata in cartografia come zona B2/A (area Consorzio agrario lungo Via Roma) valgono tutte le norme di cui al presente articolo, con le seguenti possibilità: • l'intera volumetria potrà essere destinata ad attività commerciale e di servizio secondo quanto consentito dal presente articolo • anche nel caso di demolizione e ricostruzione possono essere realizzate le autorimesse, qualora siano presenti gli alloggi secondo quanto previsto • l'altezza Massima (Hmax) può essere portata a m. 10,50 • nell'area è possibile prevedere un servizio di distribuzione carburante e attività affini, nel rispetto delle vigenti normative

Prezzo base d'asta: € 114.028,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Morro d'Alba (AN) - Via Marciano snc

L'immobile oggetto del presente Lotto 5 è un terreno ubicato lungo via Marciano (Foglio 12 part 399). Il terreno a destinazione agricola fa parte del Comune di Morro d'Alba. Il terreno ad oggi è coltivato ad orto, ma catastalmente ha una qualità catastale a seminativo. Trattasi di appezzamento di forma regolare posto lungo la via Marciano che conduce da Morro d'Alba a Monte san Vito e Chiaravalle, l lato lungo del terreno è disposto perpendicolarmente al tracciato della via Marciano. Il terreno ha giacitura in leggero declivio verso sud. Catastalmente il terreno ha l'accesso diretto dalla strada come si può evincere dalla mappa catastale. Il terreno dista circa quindici minuti a piedi dal centro di Morro d'Alba e da tutti i servizi principali del luogo. Le città più grandi vicine a Morro d'Alba sono Chiaravalle a circa 17 minuti di automobile e la Cittadina di Ostra a 12 minuti di Automobile. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 399, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3) Destinazione urbanistica: Art. 12 E Zone ad attività agricola produttiva. Sono le aree del territorio extraurbano in cui si rilevano le caratteristiche delle zone destinate ad uso agricolo, gestite in maniera intensiva o con metodi e/o colture di recente introduzione. In queste zone si applica la normativa regionale sul territorio agricolo (l.r. 13/90 Norme edilizie per il territorio agricolo, sue successive modificazioni nonché norme regionali collegate (disciplina del turismo rurale, ecc...); il subentro di nuove normative regionali in materia non costituisce variante di Piano e trova immediata applicazione nella disciplina normativa delle presenti NTA. Categorie d'uso ammesse: US; AG; AI; AD, r1. Per gli edifici riportati nel censimento dei manufatti extraurbani di cui al capo 2.1.2, valgono le specifiche norme riferite ad ogni edificio censito. Art. 15 E3 Zone con elementi del paesaggio agrario di interesse storico ambientale. Nelle zone E3 sono comprese le aree delle "Unità di paesaggio d'interesse storico ambientale" (art.64) sia ricadenti nella delimitazione definitiva del Paesaggio agrario di interesse storico ambientale (Unità di paesaggio delle colline argilloso - sabbiose del settore meridionale) e parte dell'unità di paesaggio del settore

78 di 82

setentrionale. In tale zona ricadano anche le aree riguardanti il sottosistema geologico - geomorfologico: In particolare i crinali In queste zone si applica la normativa regionale sul territorio agricolo [l.r. 13/90 Norme edilizie per il territorio agricolo, sue successive modificazioni nonché norme regionali collegate (disciplina del turismo rurale, ecc...)]; il subentro di nuove normative regionali in materia non costituisce variante di Piano e trova immediata applicazione nella disciplina normativa delle presenti NTA. Alla disciplina sopra citata si applicano, comunque, le limitazioni di seguito elencate, in relazione alla tutela orientata che vige su queste aree. In relazione all'art. 3 della l.r. 13/90, non sono consentiti gli interventi di seguito elencati: • I seguenti e specifici interventi edificatori di nuovo insediamento, relativi alle attrezzature: - silos, ad eccezione di quelli aventi altezza massima pari alle strutture aziendali esistenti nel fondo al momento dell'adozione del Piano, da realizzarsi, comunque, con trattamenti delle superfici a vista idonei all'inserimento paesistico; - interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli: depositi agricoli di rilevante entità, edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale; - lagoni di accumulo, anche per la raccolta dei liquami di origine zootecnica; gli stessi sono invece consentiti nel caso in cui le Autorità Sanitarie competenti, sulla base delle normative vigenti, ne facciano esplicita richiesta; - edifici per industrie forestali; • l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente ivi comprese le testimonianze di particolari tecniche agricolo-produttive e storiche, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. n. 6/2005 e successive integrazioni e modificazioni, nonché dalle normative silvi-culturali vigenti; • l'inizio delle nuove attività estrattive; • la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali; • i movimenti di terra, che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale; • le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, fatte salve le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche; Sono fatte salve le opere relative ai progetti di recupero ambientale. - Categorie d'uso ammesse: US, AG e AI con le limitazioni di cui sopra; t3; R sulla categoria R sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'articolo 31 l.n.457/78, inoltre sono consentiti il cambio d'uso ed il frazionamento, salvo gli interventi previsti nelle schede dei fabbricati extraurbani oggetto di censimento. Per gli edifici riportati nel censimento dei manufatti extraurbani di cui al capo 2.1.2 sono consentiti gli interventi così come specificatamente riportati per gli edifici di Classe R, di cui all'art. 17. Sono consentiti, qualora siano presenti in tale zona, gli interventi sugli edifici di Classe M (art. 18), ad eccezione di quanto previsto al comma 18.4. Per tutti gli altri edifici eventualmente classificati B (art. 19) ed N (art. 20), N/CV (art. 21) e N/CP (art. 22) possono essere realizzati solo gli interventi previsti per gli edifici di classe B.

Prezzo base d'asta: € 8.295,28

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.493,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Morro d'Alba (AN) - Via Roma 75, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	½ del sub 8 e ¼ del sub 20
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 329, Sub. 8, Categoria A2 - Fg. 17, Part. 329, Sub. 20, Categoria C2	Superficie	214,65 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** e l'appartamento è in buono stato di usura e di manutenzione.		
Descrizione:	Gli immobili oggetto del presente Lotto 1 sono un appartamento ubicato al piano secondo di via Roma 75 (Sub 8) più un terrazzo e una soffitta sempre ubicati al piano secondo di via Roma 75 (Sub 20) alla stessa quota dell'appartamento (Sub 8). I due immobili in oggetto fanno parte di un complesso edilizio realizzato su un appezzamento di terreno in pendenza da ovest ad est che fa sì che ad ovest il complesso edilizio sia costituito da tre piani fuori terra mentre ad est da cinque piani fuori terra. L'accesso al corpo di fabbrica avviene tramite una scala esterna condominiale a forma elicoidale ubicata all'interno del selciato esterno condominiale. All'interno della proprietà condominiale è presente un selciato condominiale utilizzato come parcheggio esterno, non sono previsti parcheggi dedicati, quindi il selciato ad uso parcheggio è di proprietà comune a tutto il complesso edilizio. Lungo la strada principale di accesso Via Roma non ci sono parcheggi pubblici, l'immobile dista circa a cinque minuti a piedi dal centro di Morro d'Alba e da tutti i servizi principali del luogo. Le città più grandi vicine a Morro d'Alba sono Chiaravalle a circa 17 minuti di automobile e la Cittadina di Ostra a 12 minuti di Automobile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati e figlio.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.464,90

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Morro d'Alba (AN) - Via Roma 75, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 329, Sub. 19, Categoria A2	Superficie	85,23 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla sig. **** Omissis ****, con contratto di locazione vedi allegato e l'appartamento è in buono stato di usura e di manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto del presente Lotto 2 è un appartamento ubicato al piano primo di via Roma 75 (Sub 19). L'appartamento in oggetto fa parte di un complesso edilizio realizzato su un appezzamento di terreno in pendenza da ovest ad est che fa sì che ad ovest il complesso edilizio sia costituito da tre piani fuori terra mentre ad est da cinque piani fuori terra. L'accesso al corpo di fabbrica avviene tramite una scala esterna condominiale a forma elicoidale ubicata all'interno del selciato esterno condominiale. All'interno della proprietà condominiale è presente un selciato condominiale utilizzato come parcheggio esterno, non sono previsti parcheggi dedicati, quindi il selciato ad uso parcheggio è di proprietà comune a tutto il complesso		

	edilizio. Lungo la strada principale di accesso Via Roma non ci sono parcheggi pubblici, l'immobile dista circa a cinque minuti a piedi dal centro di Morro d'Alba e da tutti i servizi principali del luogo. Le città più grandi vicine a Morro d'Alba sono Chiaravalle a circa 17 minuti di automobile e la Cittadina di Ostra a 12 minuti di Automobile.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo si rileva che l'appartamento è stato dato in locazione alla **** Omissis ****, si allega il contratto di locazione ad uso abitativo tipo agevolato vedi allegato.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.740,50

Bene N° 3 - Appartamento	
Ubicazione:	Morro d'Alba (AN) - Via Roma 75, piano 1
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/4
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 329, Sub. 18, Categoria A2 Superficie 74,25 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla sig. **** Omissis ****, con contratto di locazione vedi allegato e l'appartamento è in sufficiente stato di usura e di manutenzione.
Descrizione:	L'immobili oggetto del presente Lotto 3 è un appartamento ubicato al piano primo di via Roma 75 (Sub 18). L'appartamento in oggetto fa parte di un complesso edilizio realizzato su un appezzamento di terreno in pendenza da ovest ad est che fa sì che ad ovest il complesso edilizio sia costituito da tre piani fuori terra mentre ad est da cinque piani fuori terra. L'accesso al corpo di fabbrica avviene tramite una scala esterna condominiale a forma elicoidale ubicata all'interno del selciato esterno condominiale. All'interno della proprietà condominiale è presente un selciato condominiale utilizzato come parcheggio esterno, non sono previsti parcheggi dedicati, quindi il selciato ad uso parcheggio è di proprietà comune a tutto il complesso edilizio. Lungo la strada principale di accesso Via Roma non ci sono parcheggi pubblici, l'immobile dista circa a cinque minuti a piedi dal centro di Morro d'Alba e da tutti i servizi principali del luogo. Le città più grandi vicine a Morro d'Alba sono Chiaravalle a circa 17 minuti di automobile e la Cittadina di Ostra a 12 minuti di Automobile.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo si rileva che l'appartamento è stato dato in locazione alla **** Omissis ****, si allega il contratto di locazione ad uso abitativo tipo agevolato vedi allegato.

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 114.028,00

Bene N° 4 - Ristorante	
Ubicazione:	Morro d'Alba (AN) - Via Roma 75, piano S1
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/1
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 329, Sub. 9, Categoria C1 - Fg. 17, Part. 329, Sub. 10, Categoria C2 - Fg. 17, Part. 329, Sub. 11, Categoria C2 - Fg. 17, Part.
	Superficie 391,00 mq

	329, Sub. 7, Categoria C6
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero da cose e persone, l'esecutato **** Omissis **** risiede nello stesso complesso edilizio ma al piano secondo dello stabile. Il ristorante in oggetto e i suoi annessi sono in un discreto stato conservativo interno mentre la struttura esterna pergolato e prospetto dell'edificio in generale, non è in buone condizioni di manutenzione e richiede dei lavori di manutenzione.
Descrizione:	Gli immobili oggetto del presente Lotto 4 sono un ristorante ubicato al piano seminterrato di via Roma 75 (Sub 9) più due magazzini ubicati al piano secondo seminterrato di via Roma 75 (Sub 10 e sub 11) più il sub 7 che al catasto risulta come garage ma che invece in loco ad oggi non esiste più, probabilmente demolito in passato per lasciare posto all'area all'aperto coperta del ristorante. I quattro immobili oggetto del pignoramento fanno parte di un complesso edilizio realizzato su un appezzamento di terreno in pendenza da ovest ad est che fa sì che ad ovest il complesso edilizio sia costituito da tre piani fuori terra mentre ad est da cinque piani fuori terra. L'accesso principale al lotto 4 avviene dal selciato condominiale del complesso edilizio scendendo per una rampa carrabile in discesa, sul prospetto a sud del fabbricato, il secondo accesso al lotto 4 avviene dal prospetto a nord sempre percorrendo una rampa carrabile. Il selciato condominiale è utilizzato come parcheggio esterno da tutto il complesso edilizio, non sono previsti parcheggi dedicati, quindi il selciato ad uso parcheggio è di proprietà comune. Lungo la strada principale di accesso Via Roma non ci sono parcheggi pubblici, l'immobile dista circa a cinque minuti a piedi dal centro di Morro d'Alba e da tutti i servizi principali del luogo. Le città più grandi vicine a Morro d'Alba sono Chiaravalle a circa 17 minuti di automobile e la Cittadina di Ostra a 12 minuti di Automobile.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta non occupato. Libero da persone e cose.

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.295,28

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Morro d'Alba (AN) - Via Marciano snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 399, Qualità Seminativo	Superficie	5713,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno risulta in un buono stato conservativo.		
Descrizione:	L'immobile oggetto del presente Lotto 5 è un terreno ubicato lungo via Marciano (Foglio 12 part 399). Il terreno a destinazione agricola fa parte del Comune di Morro d'Alba. Il terreno ad oggi è coltivato ad orto, ma catastalmente ha una qualità catastale a seminativo. Trattasi di appezzamento di forma regolare posto lungo la via Marciano che conduce da Morro d'Alba a Monte san Vito e Chiaravalle, il lato lungo del terreno è disposto perpendicolarmente al tracciato della via Marciano. Il terreno ha giacitura in leggero declivio verso sud. Catastalmente il terreno ha l'accesso diretto dalla strada come si può evincere dalla mappa catastale. Il terreno dista circa quindici minuti a piedi dal centro di Morro d'Alba e da tutti i servizi principali del luogo. Le città più grandi vicine a Morro d'Alba sono Chiaravalle a circa 17 minuti di automobile e la Cittadina di Ostra a 12 minuti di Automobile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo si rileva che l'appartamento è utilizzato dagli esecutati.		