
TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pandolfi Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 279/2016 del R.G.E.

promossa da



Banca di Filottrano - Credito Cooperativo di Filottrano e Camerano Soc. Coop.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Strada della Madonnetta n. 33/B, piano T.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Strada della Madonnetta n. 33/B , piano S1-1.....	4
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Tavernelle, 152, piano 2.....	4
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Castelfidardo, 1, piano 1.....	5
Bene N° 5 - Garage ubicato a Numana (AN) - Via Castelfidardo, 1, piano S1.....	5
Lotto 1.....	5
Titolarità.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Stato di occupazione.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Lotto 2.....	7
Titolarità.....	8
Consistenza.....	8
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	9
Stato di occupazione.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Lotto 3.....	10
Titolarità.....	10
Consistenza.....	11
Dati Catastali.....	11
Stato conservativo.....	11
Stato di occupazione.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 4.....	13



Titolarità.....	13
Consistenza	14
Dati Catastali.....	14
Stato di occupazione	14
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia.....	15
Lotto 5	16
Titolarità.....	16
Consistenza	16
Dati Catastali.....	16
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia.....	18
Stima / Formazione lotti	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19
Lotto 3	19
Lotto 4	20
Lotto 5	20
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23
Lotto 3	23
Lotto 4	23
Lotto 5	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 279/2016 del R.G.E.	25
Lotto 1	25
Lotto 2	25
Lotto 3	25
Lotto 4	26
Lotto 5	26



INCARICO

All'udienza del 17/05/2017, il sottoscritto Geom. Pandolfi Alberto, con studio in Via XXV Aprile, 7 - 60100 - Ancona (AN), email pandolfialberto21@gmail.com, PEC alberto.pandolfi@geopec.it, Tel. 071 204441, Fax 071 2082417, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/06/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Strada della Madonnetta n. 33/B, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Strada della Madonnetta n. 33/B , piano S1-1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Tavernelle, 152, piano 2
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Castelfidardo, 1, piano 1
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Numana (AN) - Via Castelfidardo, 1, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DELLA MADONNETTA N. 33/B, PIANO T

Trattasi di appartamento ubicato al piano terra (catastalmente piano primo) e accessori (cantina) al piano seminterrato, di un fabbricato trifamiliare a destinazione residenziale, ubicato in zona periferica di Ancona, servita da mezzi pubblici e dotata di parcheggi.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DELLA MADONNETTA N. 33/B , PIANO S1-1

Trattasi di appartamento ubicato al piano terra e accessori (cantina) al piano seminterrato, di un fabbricato trifamiliare a destinazione residenziale, ubicato in zona periferica di Ancona, servita da mezzi pubblici e dotata di parcheggi.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA TAVERNELLE, 152, PIANO 2

Trattasi di appartamento in palazzina ad uso residenziale disposta su tre piani, posta in zona periferica della città, la zona è dotata di servizi (mezzi pubblici, parcheggi, negozi, ecc.).



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A NUMANA (AN) - VIA CASTELFIDARDO, 1, PIANO 1

Trattasi di palazzina bifamiliare posta in prossimità del mare, utilizzata per la stagione estiva, posta in zona periferica dal centro frazionale di Marcelli di Numana da cui dista circa un chilometro e dove sono ubicati i servizi. La zona è dotata di parcheggi.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A NUMANA (AN) - VIA CASTELFIDARDO, 1, PIANO S1

Trattasi di palazzina bifamiliare posta in prossimità del mare, utilizzata per la stagione estiva, posta in zona periferica dal centro frazionale di Marcelli di Numana da cui dista circa un chilometro e dove sono ubicati i servizi. La zona è dotata di parcheggi.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Strada della Madonnetta n. 33/B, piano T

TITOLARITÀ

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

-

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

- Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,60 mq	88,30 mq	1,00	88,30 mq	2,80 m	1
Cantina	3,90 mq	4,40 mq	0,30	1,32 mq	2,60 m	S1
Giardino	290,00 mq	290,00 mq	0,10	29,00 mq	0,00 m	1
Autorimessa	23,30 mq	25,10 mq	0,60	15,06 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				133,68 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	133,68 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	77	748	7	1	A2	4	6 vani	103 mq	697,22	S1-T		
	77	748	5	1	C6	3	23 mq	25 mq	159,17	S1		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale agli atti, corrisponde allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in ottimo stato conservativo e manutentivo, risultando la sua costruzione recente e avendo caratteristiche di finitura di buona fattura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 15/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Titolo
Iscritto a Ancona il 24/12/2004
Reg. gen. 29931 - Reg. part. 7174
Importo: € 700.000,00
- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Titolo
Iscritto a Ancona il 08/10/2008
Reg. gen. 23941 - Reg. part. 5386
Importo: € 3.700.000,00

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Ancona il 24/12/2004
Reg. gen. 29929 - Reg. part. 17881
- **Costituzione di servitù di passaggio**
Trascritto a Ancona il 24/12/2004
Reg. gen. 29930 - Reg. part. 17882
- **Atto Esecutivo - Pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 22/07/2016
Reg. gen. 13473 - Reg. part. 9213

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona "B", ed è regolamentato dagli articoli : 32 - zone a tessuto omogeneo a prevalenza residenziali; 35 - area a verde privato da mantenere o costituire; 52ZT14 - panoramica di Posatora e Pinocchio, delle Norme Tecniche di Attuazione, del Piano Regolatore Generale del Comune di Ancona.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato edificato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n. 247/2001 e variante prot. 44271 del 2004. L'agibilità fu rilasciata in data 6 maggio 2005.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato nel progetto licenziato.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Strada della Madonnetta n. 33/B , piano S1-1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TITOLARITÀ

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

•

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	109,40 mq	115,90 mq	1,00	115,90 mq	2,80 m	1
Terrazza	79,00 mq	79,00 mq	0,20	15,80 mq	0,00 m	1
Cantina	42,00 mq	44,80 mq	0,50	22,40 mq	2,60 m	S1
Autorimessa	24,40 mq	26,50 mq	0,60	15,90 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				170,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				170,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	77	748	9	1	A2	4	7,5	154	871,52	S1-1	
	77	748	6	1	C6	3	25 mq	28 mq	173,01	S1	



Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale agli atti.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in ottimo stato conservativo e manutentivo, risultando la sua costruzione recente e avendo caratteristiche di finitura di buona fattura.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore sig.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 15/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Titolo
Iscritto a Ancona il 24/12/2004
Reg. gen. 29932 - Reg. part. 7175
Importo: € 800.000,00
- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Titolo
Iscritto a Ancona il 08/10/2008
Reg. gen. 23941 - Reg. part. 5386
Importo: € 3.700.000,00

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Ancona il 24/12/2004
Reg. gen. 29927 - Reg. part. 17879
- **Costituzione di servitù di passaggio**
Trascritto a Ancona il 24/12/2004
Reg. gen. 29928 - Reg. part. 17880



- **Atto Esecutivo - Pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 22/07/2016
Reg. gen. 13473 - Reg. part. 9213



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona "B", ed è regolamentato dagli articoli : 32 - zone a tessuto omogeneo a prevalenza residenziali; 35 - area a verde privato da mantenere o costituire; 52ZT14 - panoramica di Posatora e Pinocchio, delle Norme Tecniche di Attuazione, del Piano Regolatore Generale del Comune di Ancona.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato edificato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n. 247/2001 e variante prot. 44271 del 2004. L'agibilità fu rilasciata in data 6 maggio 2005.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto licenziato.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Tavernelle, 152, piano 2

TITOLARITÀ

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

-



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

-



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,50 mq	34,10 mq	1,00	34,10 mq	2,80 m	2
Balcone scoperto	4,80 mq	4,80 mq	0,25	1,20 mq	0,00 m	2
Soffitta	31,30 mq	34,20 mq	0,15	5,13 mq	1,50 m	3
Totale superficie convenzionale:				40,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,43 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	127	12	1	A3	4	3,5 vani	58 mq	253,06	2	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato catastalmente.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive, le finiture risalgono all'epoca di ristrutturazione del fabbricato (1989), la caldaia non è funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 15/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Titolo
Iscritto a Ancona il 08/10/2008
Reg. gen. 23941 - Reg. part. 5386
Importo: € 3.700.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Titolo
Iscritto a Ancona il 09/07/2009
Reg. gen. 15177 - Reg. part. 3615
Importo: € 182.328,10
- **Ipoteca legale** derivante da Titolo
Iscritto a Ancona il 11/02/2013
Reg. gen. 2624 - Reg. part. 356
Importo: € 529.706,30
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 05/11/2015
Reg. gen. 18564 - Reg. part. 2889
Importo: € 240.000,00

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo - Pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 22/07/2016
Reg. gen. 13473 - Reg. part. 9213



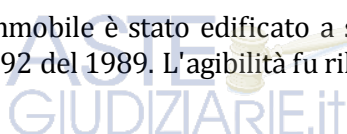
NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona "B", ed è regolamentato dagli articoli : 32 - zone a tessuto omogeneo a prevalenza residenziali; 34CPI4 - ristrutturazione con vincolo riordino facciata; 54ZT16a - moderna ad alta densità indifferente rispetto all'impianto stradale, delle Norme Tecniche di Attuazione, del Piano Regolatore Generale del Comune di Ancona.

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.

L'immobile è stato edificato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n. 22/1988 e variante prot. 28792 del 1989. L'agibilità fu rilasciata in data 19 ottobre 1989.



Lo stato dell'immobile è conforme a quanto licenziato urbanisticamente.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 415,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 415,00

Nel condominio non sono state deliberate spese per opere di manutenzione straordinaria e non esistono tabelle per la ripartizione millesimale delle spese che vengono ripartite in parti uguali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Castelfidardo, 1, piano 1

TITOLARITÀ

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

-
-

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

-
-

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,50 mq	64,70 mq	1,00	64,70 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	17,30 mq	17,30 mq	0,25	4,33 mq	0,00 m	1
Terrazza	147,60 mq	147,60 mq	0,10	14,76 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				83,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	135	3		A2	1	4,5 vani	85	383,47	1	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale agli atti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 15/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Titolo
Iscritto a Ancona il 04/07/1997
Reg. gen. 10549 - Reg. part. 1807
Importo: € 774.685,30
- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Titolo
Iscritto a Ancona il 08/10/2008
Reg. gen. 23941 - Reg. part. 5386
Importo: € 3.700.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Titolo
Iscritto a Ancona il 09/07/2009
Reg. gen. 15177 - Reg. part. 3615
Importo: € 182.328,10
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 05/11/2015
Reg. gen. 18564 - Reg. part. 2889
Importo: € 240.000,00

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo - Pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 22/07/2016
Reg. gen. 13473 - Reg. part. 9213

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona "B", ed è regolamentata dall'articolo 22 - sottozona B1: sature consolidate delle attuali Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Numana; attualmente è in corso di adozione la Variante Generale al P.R.G. dove l'area risulta regolamentata dall'articolo 24 - sottozona B1: sature consolidate.

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.

L'immobile è stato edificato con Permesso di Costruzione prot. 1195 del 20 giugno 1970, mentre l'agibilità è stata rilasciata in data 2 ottobre 1973.



Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto licenziato urbanisticamente.

LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Numana (AN) - Via Castelfidardo, 1, piano S1

TITOLARITÀ

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

-
-

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

-
-

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	121,70 mq	131,40 mq	0,20	26,28 mq	2,70 m	S1
Giardino	79,00 mq	79,00 mq	0,18	14,22 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				40,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	135	5		C6	1	111 mq	135 mq	389,82	S1	

Corrispondenza catastale

Non è stato possibile accedere all'immobile in quanto l'accesso stesso è stato chiuso. Il sig. dichiaro che tale decisione (chiusura dell'accesso) era stata presa, al fine di eliminare i problemi derivanti dalle continue e cospicue infiltrazioni di acqua che si manifestavano in occasione di eventi piovosi intensi.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 15/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Titolo
Iscritto a Ancona il 04/07/1997
Reg. gen. 10549 - Reg. part. 1807
Importo: € 774.685,30
- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Titolo
Iscritto a Ancona il 08/10/2008
Reg. gen. 23941 - Reg. part. 5386
Importo: € 3.700.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Titolo
Iscritto a Ancona il 09/07/2009
Reg. gen. 15177 - Reg. part. 3615
Importo: € 182.328,10
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 05/11/2015
Reg. gen. 18564 - Reg. part. 2889
Importo: € 240.000,00

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo - Pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 22/07/2016
Reg. gen. 13473 - Reg. part. 9213

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona "B", ed è regolamentata dall'articolo 22 - sottozona B1: sature consolidate delle attuali Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Numana; attualmente è in corso di adozione la Variante Generale al P.R.G. dove l'area risulta regolamentata dall'articolo 24 - sottozona B1: sature consolidate.

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 non risulta agibile.

L'immobile è stato edificato con Permesso di Costruzione prot. 1195 del 20 giugno 1970, mentre l'agibilità è stata rilasciata in data 2 ottobre 1973. Nella documentazione reperita e visionata non risulta autorizzato il piano interrato.

Data l'impossibilità di accedere al locale non si esprime parere sullo stato manutentivo dell'unità immobiliare, si evidenzia che dalla documentazione reperita presso il Comune di Numana, il piano interrato non risulta autorizzato, risultando quindi abusivo.

L'unità immobiliare può essere oggetto di sanatoria edilizia, ai sensi dell'articolo 167 commi a-b-c del Decreto 42/2004. La sanzione da applicare, qualora accertata la compatibilità paesaggistica, equivale alla somma del maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito, tale importo è determinato da una perizia di stima giurata. Per la sanzione amministrativa (Comune) l'importo sarà pari a € 1.000,00 (art. 6bis del D.P.R. 380/2001).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Strada della Madonnetta n. 33/B, piano T Trattasi di appartamento ubicato al piano terra (catastalmente piano primo) e accessori (cantina) al piano seminterrato, di un fabbricato trifamiliare a destinazione residenziale, ubicato in zona periferica di Ancona, servita da mezzi pubblici e dotata di parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 748, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 77, Part. 748, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 260.676,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancona (AN) - Strada della Madonnetta n. 33/B, piano T	133,68 mq	1.950,00 €/mq	€ 260.676,00	100,00	€ 260.676,00
				Valore di stima:	€ 260.676,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Strada della Madonnetta n. 33/B , piano S1-1
 Trattasi di appartamento ubicato al piano terra e accessori (cantina) al piano seminterrato, di un fabbricato trifamiliare a destinazione residenziale, ubicato in zona periferica di Ancona, servita da mezzi pubblici e dotata di parcheggi.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 748, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 77, Part. 748, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 331.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Ancona (AN) - Strada della Madonnetta n. 33/B , piano S1-1	170,00 mq	1.950,00 €/mq	€ 331.500,00	100,00	€ 331.500,00
				Valore di stima:	€ 331.500,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Tavernelle, 152, piano 2
 Trattasi di appartamento in palazzina ad uso residenziale disposta su tre piani, posta in zona periferica della città, la zona è dotata di servizi (mezzi pubblici, parcheggi, negozi, ecc.).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 127, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 40.430,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 3 - Appartamento Ancona (AN) - Via Tavernelle, 152, piano 2	40,43 mq	1.000,00 €/mq	€ 40.430,00	100,00	€ 40.430,00
Valore di stima:					€ 40.430,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Castelfidardo, 1, piano 1
 Trattasi di palazzina bifamiliare posta in prossimità del mare, utilizzata per la stagione estiva, posta in zona periferica dal centro frazionale di Marcelli di Numana da cui dista circa un chilometro e dove sono ubicati i servizi. La zona è dotata di parcheggi.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 135, Sub. 3, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 159.201,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Numana (AN) - Via Castelfidardo, 1, piano 1	83,79 mq	1.900,00 €/mq	€ 159.201,00	100,00	€ 159.201,00
Valore di stima:					€ 159.201,00

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Garage ubicato a Numana (AN) - Via Castelfidardo, 1, piano S1
 Trattasi di palazzina bifamiliare posta in prossimità del mare, utilizzata per la stagione estiva, posta in zona periferica dal centro frazionale di Marcelli di Numana da cui dista circa un chilometro e dove sono ubicati i servizi. La zona è dotata di parcheggi.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 135, Sub. 5, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 6.075,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Numana (AN) - Via Castelfidardo, 1,	40,50 mq	150,00 €/mq	€ 6.075,00	100,00	€ 6.075,00

piano S1						
					Valore di stima:	€ 6.075,00



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

Ancona, li 16/01/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pandolfi Alberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - comune ai lotti 1 e 2
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - elaborato planimetrico comune ai lotti 1 e 2
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - comune ai lotti 1 e 2
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - comune ai lotti 1 e 2
- ✓ N° 2 Foto - foto esterne comuni ai lotti 1 e 2
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - lotto 1
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - lotto 1
- ✓ N° 4 Foto - fotografie degli interni lotto 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione energetica lotto 1
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - lotto 2
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - lotto 2
- ✓ N° 10 Foto - fotografie interni lotto 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica lotto 2
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - lotto 3
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - lotto 3
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - lotto 3



- ✓ N° 6 Foto - lotto 3
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - lotto 3
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - lotto 3
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica lotto 3
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Comune ai lotti 4 e 5
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Comune ai lotti 4 e 5
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Comune ai lotti 4 e 5
- ✓ N° 2 Foto - Foto esterne comuni ai lotti 4 e 5
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - lotto 4
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - lotto 4
- ✓ N° 8 Foto - foto interni lotto 4
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica lotto 4
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - lotto 5
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - lotto 5
- ✓ N° 2 Foto - foto esterne lotto 5



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Strada della Madonnetta n. 33/B, piano T
Trattasi di appartamento ubicato al piano terra (catastalmente piano primo) e accessori (cantina) al piano seminterrato, di un fabbricato trifamiliare a destinazione residenziale, ubicato in zona periferica di Ancona, servita da mezzi pubblici e dotata di parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 748, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 77, Part. 748, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "B", ed è regolamentato dagli articoli : 32 - zona a tessuto omogeneo a prevalenza residenziali; 35 - area a verde privato da mantenere o costituire; 52ZT14 - panoramica di Posatora e Pinocchio, delle Norme Tecniche di Attuazione, del Piano Regolatore Generale del Comune di Ancona.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Strada della Madonnetta n. 33/B, piano S1-1
Trattasi di appartamento ubicato al piano terra e accessori (cantina) al piano seminterrato, di un fabbricato trifamiliare a destinazione residenziale, ubicato in zona periferica di Ancona, servita da mezzi pubblici e dotata di parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 748, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 77, Part. 748, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "B", ed è regolamentato dagli articoli : 32 - zona a tessuto omogeneo a prevalenza residenziali; 35 - area a verde privato da mantenere o costituire; 52ZT14 - panoramica di Posatora e Pinocchio, delle Norme Tecniche di Attuazione, del Piano Regolatore Generale del Comune di Ancona.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Tavernelle, 152, piano 2
Trattasi di appartamento in palazzina ad uso residenziale disposta su tre piani, posta in zona periferica della città, la zona è dotata di servizi (mezzi pubblici, parcheggi, negozi, ecc.). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 127, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "B", ed è regolamentato dagli articoli : 32 - zona a tessuto omogeneo a prevalenza residenziali; 34CP14 - ristrutturazione con vincolo riordino facciata; 54ZT16a - moderna ad alta densità indifferente rispetto all'impianto stradale, delle Norme Tecniche di Attuazione, del Piano Regolatore Generale del Comune di Ancona.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Castelfidardo, 1, piano 1
Trattasi di palazzina bifamiliare posta in prossimità del mare, utilizzata per la stagione estiva, posta in zona periferica dal centro frazionale di Marcelli di Numana da cui dista circa un chilometro e dove sono ubicati i servizi. La zona è dotata di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 135, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "B", ed è regolamentata dall'articolo 22 -
sottozone B1: sature consolidate delle attuali Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del
Comune di Numana; attualmente è in corso di adozione la Variante Generale al P.R.G. dove
l'area risulta regolamentata dall'articolo 24 - sottozone B1: sature consolidate.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Numana (AN) - Via Castelfidardo, 1, piano S1
Trattasi di palazzina bifamiliare posta in prossimità del mare, utilizzata per la stagione estiva,
posta in zona periferica dal centro frazionale di Marcelli di Numana da cui dista circa un
chilometro e dove sono ubicati i servizi. La zona è dotata di parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 135, Sub. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "B", ed è regolamentata dall'articolo 22 -
sottozone B1: sature consolidate delle attuali Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del
Comune di Numana; attualmente è in corso di adozione la Variante Generale al P.R.G. dove
l'area risulta regolamentata dall'articolo 24 - sottozone B1: sature consolidate.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 279/2016 DEL R.G.E.**



LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Strada della Madonnetta n. 33/B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 748, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 77, Part. 748, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	133,68 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in ottimo stato conservativo e manutentivo, risultando la sua costruzione recente e avendo caratteristiche di finitura di buona fattura.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento ubicato al piano terra (catastalmente piano primo) e accessori (cantina) al piano seminterrato, di un fabbricato trifamiliare a destinazione residenziale, ubicato in zona periferica di Ancona, servita da mezzi pubblici e dotata di parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla sig.r		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Strada della Madonnetta n. 33/B , piano S1-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 748, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 77, Part. 748, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	170,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in ottimo stato conservativo e manutentivo, risultando la sua costruzione recente e avendo caratteristiche di finitura di buona fattura.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento ubicato al piano terra e accessori (cantina) al piano seminterrato, di un fabbricato trifamiliare a destinazione residenziale, ubicato in zona periferica di Ancona, servita da mezzi pubblici e dotata di parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore sig.		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento			
---------------------------------	--	--	--



Ubicazione:	Ancona (AN) - Via Tavernelle, 152, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 127, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	40,43 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive, le finiture risalgono all'epoca di ristrutturazione del fabbricato (1989), la caldaia non è funzionante.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento in palazzina ad uso residenziale disposta su tre piani, posta in zona periferica della città, la zona è dotata di servizi (mezzi pubblici, parcheggi, negozi, ecc.).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Numana (AN) - Via Castelfidardo, 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 135, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	83,79 mq
Descrizione:	Trattasi di palazzina bifamiliare posta in prossimità del mare, utilizzata per la stagione estiva, posta in zona periferica dal centro frazionale di Marcelli di Numana da cui dista circa un chilometro e dove sono ubicati i servizi. La zona è dotata di parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal sig.		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Garage			
Ubicazione:	Numana (AN) - Via Castelfidardo, 1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 135, Sub. 5, Categoria C6	Superficie	40,50 mq
Descrizione:	Trattasi di palazzina bifamiliare posta in prossimità del mare, utilizzata per la stagione estiva, posta in zona periferica dal centro frazionale di Marcelli di Numana da cui dista circa un chilometro e dove sono ubicati i servizi. La zona è dotata di parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		