
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bernardini Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 102/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ancona (AN) - via Candia n.65, edificio residenziale , piano Terra.....	4
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ancona (AN) - Via Candia n.65, piano 1*P	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	13

Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Lotto 1	15
Lotto 2	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto 1	19
Lotto 2	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 102/2023 del R.G.E.	21
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 138.700,00	21
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 169.800,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ancona (AN) - via Candia n.65, edificio residenziale , piano Terra.....	23
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ancona (AN) - Via Candia n.65, piano 1*P .	23

INCARICO

All'udienza del 14/06/2023, il sottoscritto Ing. Bernardini Stefano, con studio in Via Po 60 - 60019 - Senigallia (AN), email stefano.bernardini.senigallia@gmail.com, PEC stefano.bernardini@ingpec.eu, Tel. 071 659803, Fax 071 659803, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ancona (AN) - via Candia n.65, edificio residenziale , piano Terra (Coord. Geografiche: 43,56113 N, 13,50391 E)
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ancona (AN) - Via Candia n.65, piano 1*P (Coord. Geografiche: 43,56113 N, 13,50391 E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA CANDIA N.65, EDIFICIO RESIDENZIALE , PIANO TERRA

Il Bene oggetto della stima consiste in una Unità Residenziale posta al piano Terra di un Immobile , ex Rurale, situato in via Candia n.65 ad Ancona. E' ubicato in Zona Agricola a mezza collina con in sommità la frazione di Candia e al piede la Zona Industriale della Baraccola.

L'Immobile è in Stato di Sviluppo, ovvero in Fase di Completamento dei Lavori, derivante da un progetto di demolizione e ricostruzione del 2014 (Permesso di Costruire n.160/2014 del 16/10/2014) con un aumento di volumetria del 20% per effetto dell'utilizzo del Piano Casa. E' rimasta invece inalterata la porzione dell'edificio con vincolo storico.

Il progetto prevedeva un ampio vano aperto con cucina, pranzo e soggiorno oltre a due camere , un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno. Complessivamente la Superficie Lorda è di mq. 109 , la Superficie Netta è di mq.88.83 e l'altezza dei locali è di mt. 2,70. Risulta parte esclusiva dell'Unità residenziale in oggetto una parte di corte di mq. 22.50 sulla quale era prevista la realizzazione di un gazebo. La corte comune , destinata a verde , ha una superficie di mq.1.081,50. All'atto del sopralluogo l'immobile risultava completamente realizzato nella sua parte strutturale (telaio in cemento armato ,il solaio intermedio e il tetto in legno lamellare oltre all'impianto di smaltimento fumi (camini inox ed esalatori)).

Risultano completamente realizzate le opere in esterno, ovvero la muratura perimetrale, l'intonaco la tinteggiatura e gli infissi esterni. Gli interni invece sono rimasti al grezzo, mancano le tramezzature, gli intonaci , i pavimenti, gli infissi e gli impianti idrico-termico ed elettrico. Il permesso di costruire allo stato attuale è decaduto ma è possibile riattivarlo , previa richiesta al Comune di Ancona. Tutti gli oneri urbanistici sono stati pagati.

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 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA CANDIA N.65, PIANO 1*P

Il Bene oggetto della stima consiste in una Unità Residenziale posta al piano Primo di un Immobile , ex Rurale, situato in via Candia n.65 ad Ancona. E' ubicato in Zona Agricola a mezza collina con in sommità la frazione di Candia e al piede la Zona Industriale della Baraccola.

L'Immobile è in Stato di Sviluppo, ovvero in Fase di Completamento dei Lavori, derivante da un progetto di demolizione e ricostruzione del 2014 (Permesso di Costruire n.160/2014 del 16/10/2014) con un aumento di volumetria del 20% per effetto dell'utilizzo del Piano Casa. E' rimasta invece inalterata la porzione dell'edificio con vincolo storico.

Il progetto prevedeva un ampio vano aperto con cucina, pranzo e soggiorno oltre a due camere , un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno. Complessivamente la Superficie Lorda è di mq. 109 , la Superficie Netta è di mq.88.83 e l'altezza dei locali è di mt. 2,70. La corte comune , destinata a verde , ha una superficie di mq.1.081,50. All'atto del sopralluogo

l'immobile risultava completamente realizzato nella sua parte strutturale (telaio in cemento armato ,il solaio intermedio e il tetto in legno lamellare oltre all'impianto di smaltimento fumi (camini inox ed esalatori)).

Risultano completamente realizzate le opere in esterno, ovvero la muratura perimetrale, l'intonaco la tinteggiatura e gli infissi esterni. Gli interni invece sono rimasti al grezzo, mancano le tramezzature, gli intonaci , i pavimenti, gli infissi e gli impianti idrico-termico ed elettrico. Il permesso di costruire allo stato attuale è decaduto ma è possibile riattivarlo , previa richiesta al Comune di Ancona. Tutti gli oneri urbanistici sono stati pagati.

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** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ancona (AN) - via Candia n.65, edificio residenziale , piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione agli atti, ex art. 567, risulta essere completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Confine lato Nord : Corte Comune
Confine lato Est: Proprietà Ottoni
Confine lato Sud: Proprietà Ottoni
Confine lato Ovest: Corte Comune

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	1081,00 mq	1081,00 mq	0,05	54,05 mq	0,00 m	PT
Abitazione	88,80 mq	109,00 mq	1	109,00 mq	2,70 m	PT
Cortile	22,50 mq	22,50 mq	0,2	4,50 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				167,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				167,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 11/12/1990 al 15/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 116, Part. 45, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2 Superficie catastale 53 mq Rendita € 258,00 Piano T
Dal 13/12/1990 al 15/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 116, Part. 46, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2 Superficie catastale 53 mq Rendita € 258,00 Piano T
Dal 21/02/2020 al 30/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 116, Part. 46, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3222222 Superficie catastale 53 mq Rendita € 258,00 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	116	46	5-6		F4						

Corrispondenza catastale

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

E' stato eseguito dal CTU l'aggiornamento Catastale portando l'Unità alla classe F4 (Fabbricato in corso di definizione) dalla classe A4 sub. 1 che era precedentemente.

STATO CONSERVATIVO

il Bene è in Sviluppo ed in fase di Costruzione. Le strutture portanti ovvero il Telaio in cemento armato ed il solaio in legno e la copertura in legno sono in buono stato conservativo. La copertura è in buono stato conservativo così come gli infissi esterni le murature perimetrali, gli intonaci e la tinteggiatura esterna.

PARTI COMUNI

L'Unità ha il comune con il resto del condominio la corte esterna di 1081 mq.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù nè attive nè passive. Nè di propter rem.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'Edificio in oggetto presenta fondazioni a trave continua in c.a. La struttura portante è in telaio a c.a. Il solaio di chiusura ed il tetto sono in legno lamellare. Le pareti perimetrali sono in laterizio e l'intonaco è di malta di cemento. Gli infissi sono in legno. Il tetto a doppia falda ha una stesura di tegole marsigliesi ed è isolato ed impermeabilizzato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'Unità Residenziale è in fase di Costruzione e al momento non abitabile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1991 al 30/11/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Salvatore Giuseppe	29/04/1991	48409	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Ancona	30/04/1991	7324< 7324	5229
		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 30/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Mutuo Condizionato
Iscritto a Ancona il 09/12/2015
Reg. gen. 20830/3258 - Reg. part. 3642/3075
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a ANCONA il 09/05/2023
Reg. gen. 10718/7546 - Reg. part. 2031
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio ha la conformità Urbanistica. Edificio Residenziale(8ex rurale) in zona agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'Unità nello Stato di Avanzamento che si trova all'atto del sopralluogo è conforme al Titolo Edilizio Abilitativo (Permesso di Costruire n.160 del 14/10/2014. Il Titolo abilitativo è scaduto ma è riattivabile previa richiesta al Comune di Ancona. Tutti gli oneri urbanistici sono stati pagati.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'Unità in oggetto fa parte di un Condominio Minimo. Non ci sono allo stato attuale né oneri né vincoli condominiali

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ancona (AN) - Via Candia n.65, piano 1*P

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione agli atti, ex art. 567, risulta essere completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Confine lato Nord : Corte Comune
 Confine lato Est: Proprietà Ottoni
 Confine lato Sud: Proprietà Ottoni
 Confine lato Ovest: Corte Comune

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,80 mq	109,00 mq	1	109,00 mq	2,70 m	Piano Primo
Giardino	1081,00 mq	1081,00 mq	0,05	54,05 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				163,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				163,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/12/1990 al 15/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 116, Part. 46, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 89 mq Rendita € 322,79 Piano P1
Dal 11/12/1990 al 18/11/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 116, Part. 46, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 89 mq Rendita € 322,79 Piano P1

Dal 21/02/2020 al 30/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 116, Part. 46, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 89 mq Rendita € 322,79 Piano P1
------------------------------	-------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	116	46	7		F4					PT	

Corrispondenza catastale

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

E' stato eseguito dal CTU l'aggiornamento Catastale portando l'Unità alla classe F4 (Fabbricato in corso di definizione) dalla classe A4 sub. 2 che era precedentemente.

STATO CONSERVATIVO

il Bene è in Sviluppo ed in fase di Costruzione. le strutture portanti ovvero il Telaio in cemento armato ed il solaio in legno e la copertura in legno sono in buono stato conservativo. La copertura è in buono stato conservativo così come gli infissi esterni le murature perimetrali, gli intonaci e la tinteggiatura esterna.

PARTI COMUNI

L'Unità ha il comune con il resto del condominio la corte esterna di 1081 mq.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù nè attive nè passive. Nè di propter rem.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'Edificio in oggetto presenta fondazioni a trave continua in c.a. La struttura portante è in telaio a c.a. Il solaio di chiusura ed il tetto sono in legno lamellare. Le pareti perimetrali sono in laterizio e l'intonaco è di malta di cemento. Gli infissi sono in legno. Il tetto a doppia falda ha una stesura di tegole marsigliesi ed è isolato ed impermeabilizzato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'Unità Residenziale è in fase di Costruzione e al momento non è abitabile e non è occupata da nessuna persona.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1991 al 30/11/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Salvatore Giuseppe Notaio in Ancona	29/04/1991	48409	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE ANCONA	30/04/1991	7324	48409
		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 30/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Mutuo Condizionato
Iscritto a Ancona il 09/12/2015
Reg. gen. 20830/3258 - Reg. part. 3642/3075
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a ANCONA il 09/05/2023
Reg. gen. 10718/7546 - Reg. part. 2031
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio ha la conformità Urbanistica. Edificio Residenziale8ex rurale in zona agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'Unità nello Stato di Avanzamento che si trova all'atto del sopraluogo è conforme al Titolo Edilizio Abilitativo (Permesso di Costruire n.160 del 14/10/2014. Il Titolo abilitativo è scaduto ma è riattivabile previa richiesta al Comune di Ancona. Tutti gli oneri urbanistici sono stati pagati.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'Unità in oggetto fa parte di un Condominio Minimo. Non ci sono allo stato attuale né oneri né vincoli condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ancona (AN) - via Candia n.65, edificio residenziale , piano Terra

Il Bene oggetto della stima consiste in una Unità Residenziale posta al piano Terra di un Immobile , ex Rurale, situato in via Candia n.65 ad Ancona. E' ubicato in Zona Agricola a mezza collina con in sommità la frazione di Candia e al piede la Zona Industriale della Baraccola. L'Immobile è in Stato di Sviluppo, ovvero in Fase di Completamento dei Lavori, derivante da un progetto di demolizione e ricostruzione del 2014 (Permesso di Costruire n.160/2014 del 16/10/2014) con un aumento di volumetria del 20% per effetto dell'utilizzo del Piano Casa. E' rimasta invece inalterata la porzione dell'edificio con vincolo storico.

Il progetto prevedeva un ampio vano aperto con cucina, pranzo e soggiorno oltre a due camere , un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno. Complessivamente la Superficie Lorda è di mq. 109 , la Superficie Netta è di mq.88.83 e l'altezza dei locali è di mt. 2,70. Risulta parte esclusiva dell'Unità residenziale in oggetto una parte di corte di mq. 22.50 sulla quale era prevista la realizzazione di un gazebo. La corte comune , destinata a verde , ha una superficie di mq.1.081,50. All'atto del sopralluogo l'immobile risultava completamente realizzato nella sua parte strutturale (telaio in cemento armato ,il solaio intermedio e il tetto in legno lamellare oltre all'impianto di smaltimento fumi (camini inox ed esalatori)).

Risultano completamente realizzate le opere in esterno, ovvero la muratura perimetrale, l'intonaco la tinteggiatura e gli infissi esterni. Gli interni invece sono rimasti al grezzo, mancano le tramezzature, gli intonaci ,i pavimenti, gli infissi e gli impianti idrico-termico ed elettrico. Il permesso di costruire allo stato attuale è decaduto ma è possibile riattivarlo , previa richiesta al Comune di Ancona. Tutti gli oneri urbanistici sono stati pagati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 116, Part. 46, Sub. 5-6, Categoria F4

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

Valore di stima del bene: € 155.300,00

Il Metodo di Stima adottato è il Metodo dello Stato di Avanzamento dei Lavori (S.A.L.). La scelta di tale Metodo di Stima è stata dettata dal fatto che l'Immobile è in uno stato di in Fase di Costruzione e quindi il Valore è stato calcolato sul valore effettivo dei lavori svolti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione Ancona (AN) - via Candia n.65, edificio residenziale , piano Terra	167,55 mq	926,89 €/mq	€ 155.300,00	100,00%	€ 155.300,00
				Valore di stima:	€ 155.300,00

Valore di stima: € 155.300,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	16557,84	€

Valore finale di stima: € 138.700,00

Il Metodo di Stima utilizzato è quello dello Stato di Avanzamento dei Lavori, stante lo stato dell'Immobile in fase di Costruzione.

Il Deprezzamento consiste nel costo della Liquidazione dei progettisti.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ancona (AN) - Via Candia n.65, piano 1*P

Il Bene oggetto della stima consiste in una Unità Residenziale posta al piano Primo di un Immobile , ex Rurale, situato in via Candia n.65 ad Ancona. E' ubicato in Zona Agricola a mezza collina con in sommità la frazione di Candia e al piede la Zona Industriale della Baraccola. L'Immobile è in Stato di Sviluppo, ovvero in Fase di Completamento dei Lavori, derivante da un progetto di demolizione e ricostruzione del 2014 (Permesso di Costruire n.160/2014 del 16/10/2014) con un aumento di volumetria del 20% per effetto dell'utilizzo del Piano Casa. E' rimasta invece inalterata la porzione dell'edificio con vincolo storico.

Il progetto prevedeva un ampio vano aperto con cucina, pranzo e soggiorno oltre a due camere , un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno. Complessivamente la Superficie Lorda è di mq. 109 , la Superficie Netta è di mq.88.83 e l'altezza dei locali è di mt. 2,70. La corte comune , destinata a verde , ha una superficie di mq.1.081,50.

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava completamente realizzato nella sua parte strutturale (telaio in cemento armato ,il solaio intermedio e il tetto in legno lamellare oltre all'impianto di smaltimento fumi (camini inox ed esalatori)). Risultano completamente realizzate le opere in esterno, ovvero la muratura perimetrale, l'intonaco la tinteggiatura e gli infissi esterni. Gli interni invece sono rimasti al grezzo, mancano le tramezzature, gli intonaci ,i pavimenti, gli infissi e gli impianti idrico-termico ed elettrico. Il permesso di costruire allo stato attuale è decaduto ma è possibile riattivarlo , previa

richiesta al Comune di Ancona. Tutti gli oneri urbanistici sono stati pagati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 116, Part. 46, Sub. 7, Categoria F4

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

Valore di stima del bene: € 190.000,00

Il Metodo di Stima usato è il metodo a Stato di Avanzamento dei Lavori (S.A.L.) stante lo stato attuale dell'Immobile in fase di Costruzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione Ancona (AN) - Via Candia n.65, piano 1*P	163,05 mq	1.165,29 €/mq	€ 190.000,00	100,00%	€ 190.000,00
				Valore di stima:	€ 190.000,00

Valore di stima: € 190.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	20237,36	€

Valore finale di stima: € 169.800,00

IL Metodo di Stima usato è il Metodo a Stato di Avanzamento dei lavori (S.A.L.) stante lo stato di fatto di Immobile in fase di Costruzione.

Il Deprezzamento consiste nella liquidazione delle competenze dei Progettisti.

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

Senigallia, li 05/01/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - All. n. 1 Valutazione Estimativa del Lotto n. 1 e Lotto n.2 (Aggiornamento al 25/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. n.2a Documentazione Fotografica Esterni (Aggiornamento al 25/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. n. 2b Documentazione Fotografica Interni Lotto n.1 (Aggiornamento al 25/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. n. 2c Documentazione Fotografica Interni Lotto n.2 (Aggiornamento al 25/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. n. 4 Variazione Catastale (Aggiornamento al 25/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. n. 3 Stralcio Aerofotogrammetrico , stralcio PRG e Estratto di Mappa (Aggiornamento al 25/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. n. 5 Titoli Abilitativi (Aggiornamento al 25/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. n.6 Computo Metrico per Stato di Avanzamento Lavori (Aggiornamento al 25/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. n.7 Comunicazioni con le Parti (Aggiornamento al 25/11/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ancona (AN) - via Candia n.65, edificio residenziale , piano Terra

Il Bene oggetto della stima consiste in una Unità Residenziale posta al piano Terra di un Immobile , ex Rurale, situato in via Candia n.65 ad Ancona. E' ubicato in Zona Agricola a mezza collina con in sommità la frazione di Candia e al piede la Zona Industriale della Baraccola. L'Immobile è in Stato di Sviluppo, ovvero in Fase di Completamento dei Lavori, derivante da un progetto di demolizione e ricostruzione del 2014 (Permesso di Costruire n.160/2014 del 16/10/2014) con un aumento di volumetria del 20% per effetto dell'utilizzo del Piano Casa. E' rimasta invece inalterata la porzione dell'edificio con vincolo storico.

Il progetto prevedeva un ampio vano aperto con cucina, pranzo e soggiorno oltre a due camere , un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno. Complessivamente la Superficie Lorda è di mq. 109 , la Superficie Netta è di mq.88.83 e l'altezza dei locali è di mt. 2,70. Risulta parte esclusiva dell'Unità residenziale in oggetto una parte di corte di mq. 22.50 sulla quale era prevista la realizzazione di un gazebo. La corte comune , destinata a verde , ha una superficie di mq.1.081,50. All'atto del sopralluogo l'immobile risultava completamente realizzato nella sua parte strutturale (telaio in cemento armato ,il solaio intermedio e il tetto in legno lamellare oltre all'impianto di smaltimento fumi (camini inox ed esalatori)).

Risultano completamente realizzate le opere in esterno, ovvero la muratura perimetrale, l'intonaco la tinteggiatura e gli infissi esterni. Gli interni invece sono rimasti al grezzo, mancano le tramezzature, gli intonaci ,i pavimenti, gli infissi e gli impianti idrico-termico ed elettrico. Il permesso di costruire allo stato attuale è decaduto ma è possibile riattivarlo , previa richiesta al Comune di Ancona. Tutti gli oneri urbanistici sono stati pagati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 116, Part. 46, Sub. 5-6, Categoria F4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio ha la conformità Urbanistica. Edificio Residenziale8ex rurale) in zona agricola.

Prezzo base d'asta: € 138.700,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ancona (AN) - Via Candia n.65, piano 1*P

Il Bene oggetto della stima consiste in una Unità Residenziale posta al piano Primo di un Immobile , ex Rurale, situato in via Candia n.65 ad Ancona. E' ubicato in Zona Agricola a mezza collina con in sommità la frazione di Candia e al piede la Zona Industriale della Baraccola. L'Immobile è in Stato di Sviluppo, ovvero in Fase di Completamento dei Lavori, derivante da un progetto di demolizione e ricostruzione del 2014 (Permesso di Costruire n.160/2014 del 16/10/2014) con un aumento di volumetria del 20% per effetto dell'utilizzo del Piano Casa. E' rimasta invece inalterata la porzione dell'edificio con vincolo storico.

Il progetto prevedeva un ampio vano aperto con cucina, pranzo e soggiorno oltre a due camere , un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno. Complessivamente la Superficie Lorda è di mq. 109 , la Superficie Netta è di mq.88.83 e l'altezza dei locali è di mt. 2,70. La corte comune , destinata a verde , ha una superficie di mq.1.081,50.

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava completamente realizzato nella sua parte strutturale (telaio in cemento armato ,il solaio intermedio e il tetto in legno lamellare oltre all'impianto di smaltimento fumi (camini inox ed esalatori)).

Risultano completamente realizzate le opere in esterno, ovvero la muratura perimetrale, l'intonaco la tinteggiatura e gli infissi esterni. Gli interni invece sono rimasti al grezzo, mancano le tramezzature, gli intonaci ,i pavimenti, gli infissi e gli impianti idrico-termico ed elettrico. Il permesso di costruire allo stato attuale è decaduto ma è possibile riattivarlo , previa

richiesta al Comune di Ancona. Tutti gli oneri urbanistici sono stati pagati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 116, Part. 46, Sub. 7, Categoria F4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio ha la conformità Urbanistica. Edificio Residenziale8ex rurale in zona agricola.

Prezzo base d'asta: € 169.800,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 102/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 138.700,00

Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Ancona (AN) - via Candia n.65, edificio residenziale , piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 116, Part. 46, Sub. 5-6, Categoria F4	Superficie	167,55 mq
Stato conservativo:	il Bene è in Sviluppo ed in fase di Costruzione. Le strutture portanti ovvero il Telaio in cemento armato ed il solaio in legno e la copertura in legno sono in buono stato conservativo. La copertura è in buono stato conservativo così come gli infissi esterni le murature perimetrali, gli intonaci e la tinteggiatura esterna.		
Descrizione:	<p>Il Bene oggetto della stima consiste in una Unità Residenziale posta al piano Terra di un Immobile , ex Rurale, situato in via Candia n.65 ad Ancona. E' ubicato in Zona Agricola a mezza collina con in sommità la frazione di Candia e al piede la Zona Industriale della Baraccola. L'Immobile è in Stato di Sviluppo, ovvero in Fase di Completamento dei Lavori, derivante da un progetto di demolizione e ricostruzione del 2014 (Permesso di Costruire n.160/2014 del 16/10/2014) con un aumento di volumetria del 20% per effetto dell'utilizzo del Piano Casa. E' rimasta invece inalterata la porzione dell'edificio con vincolo storico. Il progetto prevedeva un ampio vano aperto con cucina, pranzo e soggiorno oltre a due camere , un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno. Complessivamente la Superficie Lorda è di mq. 109 , la Superficie Netta è di mq.88.83 e l'altezza dei locali è di mt. 2,70. Risulta parte esclusiva dell'Unità residenziale in oggetto una parte di corte di mq. 22.50 sulla quale era prevista la realizzazione di un gazebo. La corte comune , destinata a verde , ha una superficie di mq.1.081,50.</p> <p style="text-align: right;">All'atto del sopralluogo</p> <p>l'immobile risultava completamente realizzato nella sua parte strutturale (telaio in cemento armato ,il solaio intermedio e il tetto in legno lamellare oltre all'impianto di smaltimento fumi (camini inox ed esalatori)). Risultano completamente realizzate le opere in esterno, ovvero la muratura perimetrale, l'intonaco la tinteggiatura e gli infissi esterni. Gli interni invece sono rimasti al grezzo, mancano le tramezzature, gli intonaci ,i pavimenti, gli infissi e gli impianti idrico-termico ed elettrico. Il permesso di costruire allo stato attuale è decaduto ma è possibile riattivarlo , previa richiesta al Comune di Ancona. Tutti gli oneri urbanistici sono stati pagati.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 169.800,00

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Via Candia n.65, piano 1*P		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 116, Part. 46, Sub. 7,	Superficie	163,05 mq

	Categoria F4		
Stato conservativo:	il Bene è in Sviluppo ed in fase di Costruzione. le strutture portanti ovvero il Telaio in cemento armato ed il solaio in legno e la copertura in legno sono in buono stato conservativo. La copertura è in buono stato conservativo così come gli infissi esterni le murature perimetrali, gli intonaci e la tinteggiatura esterna.		
Descrizione:	<p>Il Bene oggetto della stima consiste in una Unità Residenziale posta al piano Primo di un Immobile , ex Rurale, situato in via Candia n.65 ad Ancona. E' ubicato in Zona Agricola a mezza collina con in sommità la frazione di Candia e al piede la Zona Industriale della Baraccola. L'Immobile è in Stato di Sviluppo, ovvero in Fase di Completamento dei Lavori, derivante da un progetto di demolizione e ricostruzione del 2014 (Permesso di Costruire n.160/2014 del 16/10/2014) con un aumento di volumetria del 20% per effetto dell'utilizzo del Piano Casa. E' rimasta invece inalterata la porzione dell'edificio con vincolo storico. Il progetto prevedeva un ampio vano aperto con cucina, pranzo e soggiorno oltre a due camere , un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno. Complessivamente la Superficie Lorda è di mq. 109 , la Superficie Netta è di mq.88.83 e l'altezza dei locali è di mt. 2,70. La corte comune , destinata a verde , ha una superficie di mq.1.081,50.</p> <p>All'atto del sopralluogo l'immobile risultava completamente realizzato nella sua parte strutturale (telaio in cemento armato ,il solaio intermedio e il tetto in legno lamellare oltre all'impianto di smaltimento fumi (camini inox ed esalatori)). Risultano completamente realizzate le opere in esterno, ovvero la muratura perimetrale, l'intonaco la tinteggiatura e gli infissi esterni. Gli interni invece sono rimasti al grezzo, mancano le tramezzature, gli intonaci ,i pavimenti, gli infissi e gli impianti idrico-termico ed elettrico. Il permesso di costruire allo stato attuale è decaduto ma è possibile riattivarlo , previa richiesta al Comune di Ancona. Tutti gli oneri urbanistici sono stati pagati.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA CANDIA N.65, EDIFICIO RESIDENZIALE , PIANO TERRA

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Mutuo Condizionato
Iscritto a Ancona il 09/12/2015
Reg. gen. 20830/3258 - Reg. part. 3642/3075
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA CANDIA N.65, PIANO 1*P

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Mutuo Condizionato
Iscritto a Ancona il 09/12/2015
Reg. gen. 20830/3258 - Reg. part. 3642/3075
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura