
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Calderaro Vito, nell'Esecuzione Immobiliare 20/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Lotto 1	6
Descrizione	6
Titolarità	6
Consistenza	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Lotto 2	11
Descrizione	11
Titolarità	11
Consistenza	11
Dati Catastali	12
Stato conservativo	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Lotto 3	15
Descrizione	15
Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Rosora (AN) - via clementina 9	15
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Rosora (AN) - via clementina 9	15
Titolarità	15
Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Rosora (AN) - via clementina 9	15
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Rosora (AN) - via clementina 9	16
Consistenza	16
Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Rosora (AN) - via clementina 9	16
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Rosora (AN) - via clementina 9	16
Dati Catastali	17



Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Rosora (AN) - via clementina 9.....	17
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Rosora (AN) - via clementina 9.....	17
Stato conservativo.....	17
Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Rosora (AN) - via clementina 9.....	17
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Rosora (AN) - via clementina 9.....	17
Parti Comuni.....	17
Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Rosora (AN) - via clementina 9.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Rosora (AN) - via clementina 9.....	18
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Rosora (AN) - via clementina 9.....	18
Stato di occupazione.....	19
Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Rosora (AN) - via clementina 9.....	19
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Rosora (AN) - via clementina 9.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Rosora (AN) - via clementina 9.....	19
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Rosora (AN) - via clementina 9.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Rosora (AN) - via clementina 9.....	21
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Rosora (AN) - via clementina 9.....	22
Regolarità edilizia.....	23
Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Rosora (AN) - via clementina 9.....	23
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Rosora (AN) - via clementina 9.....	24
Lotto 4.....	25
Descrizione.....	25
Titolarità.....	25
Consistenza.....	25
Dati Catastali.....	26
Stato conservativo.....	26
Parti Comuni.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione.....	27
Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	28
Regolarità edilizia.....	29



Stima / Formazione lotti.....	30
Lotto 1	30
Lotto 2	31
Lotto 3	32
Lotto 4	33



INCARICO

All'udienza del 26/02/2024, il sottoscritto Ing. Calderaro Vito, con studio in Via Rovereto, 39 - 60100 - Ancona (AN), email vitocalder@yahoo.it, PEC vito.calderaro@ingpec.eu, Tel. 071 2071875, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Rosora (AN) - via Santa Maria
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Rosora (AN) - via Santa Maria
- **Bene N° 3** - Ristorante ubicato a Rosora (AN) - via clementina 9
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Rosora (AN) - via clementina 9
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - via clementina 9



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Rosora (AN) - via Santa Maria

DESCRIZIONE

Trattasi di terreni siti in via Santa Maria nel Comune di Rosora

I terreni sono contigui alla frazione " Angeli di Rosora " ed in parte ricadono nella zona di espansione della stessa.

Le particelle immobiliari costituenti tale Bene 1, in parte ricadono in aree a destinazione agricola ed in parte in area edificabile della zona di espansione della frazione cittadina.

Risultano facilmente raggiungibili da strada comunale asfaltata.

I terreni presentano un leggero declivio verso sud-est a quota di 160 m. slm., panoramico verso la vallata Fiume Esino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile part. 226 porzione zona C1	780,00 mq	780,00 mq	1	780,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile part. 736 porzione zona C1	6850,00 mq	6850,00 mq	1	6850,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile part. 736	1500,00 mq	1500,00 mq	0,3	450,00 mq	0,00 m	



porzione F1						
Terreno edificabile part. 78 porzione C1	190,00 mq	190,00 mq	1	190,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile part. 734 zona F1	652,00 mq	652,00 mq	0,3	195,60 mq	0,00 m	
Terreno edificabile part. 732 zona F1	910,00 mq	910,00 mq	0,3	273,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile part. 78 porzione zona F1	170,00 mq	170,00 mq	0,3	51,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo part. 74	2909,00 mq	2909,00 mq	0,035	101,82 mq	0,00 m	
Terreno agricolo part. 103	3940,00 mq	3940,00 mq	0,035	137,90 mq	0,00 m	
Terreno agricolo part. 104	210,00 mq	210,00 mq	0,035	7,35 mq	0,00 m	
Terreno agricolo part. 226 porzione	2604,00 mq	2604,00 mq	0,035	91,14 mq	0,00 m	
Terreno agricolo part. 736 porzione	10923,00 mq	10923,00 mq	0,035	382,31 mq	0,00 m	
Terreno agricolo part. 257	1754,00 mq	1754,00 mq	0,035	61,39 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				9571,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9571,51 mq		

le particelle immobiliari formanti il BENE 1 ricadono in ambiti a destinazione urbanistica diversa e pertanto si sono indicate le stime sulle consistenze in riferimento alle varie porzioni.

N.B. Sono stati assegnati coefficienti per il calcolo della superficie convenzionale ai fini della determinazione valore di stima prendendo a riferimento unitario la superficie edificabile.

I terreni in parte ricadenti in zona F1 sono stati considerati con superficie ragguagliata al 30% rispetto i terreni edificabili.

I terreni in parte ricadenti in zona E1 sono stati considerati con superficie ragguagliata al 3,5% rispetto i terreni edificabili ricadenti in zona C1

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
8	226				Seminativo arborato		00.33.84 mq	3,5 €	7,86 €	



8	78				Seminativo		00.03.60 mq	1,02 €	1,39 €	
8	736				Seminativo		01.92.73 mq	54,75 €	74,65 €	
8	732		AA		Seminativo		00.08.78 mq	3,17 €	3,85 €	
8	732		AB		Pascolo arborato		00.00.32 mq	0,03 €	0,02 €	
8	734				Seminativo		00.06.52 mq	1,85 €	2,53 €	
8	74				Seminativo		00.29.09 mq	8,25 €	11,27 €	
8	103				Seminativo		00.39.40 mq	11,19 €	15,26 €	
8	104				Seminativo		00.02.10 mq	0,6 €	0,81 €	
8	257				Seminativo		00.17.54 mq	4,96 €	6,79 €	

Corrispondenza catastale

I valori indicati si riferiscono alla consistenza complessiva delle particelle dalle risultanze catastali

STATO CONSERVATIVO

I terreni formanti il bene 1 attualmente sono incolti. Piccole porzioni risultano coltivate ad ortaggi uso familiare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

i terreni formanti il bene 1 sono attualmente incolti.

per le porzioni di terreni ricadenti in zona C1 si indicano le principali parametri urbanistici:

- indice fabbricabilità fondiaria - mc/mq 2.5
- indice fabbricabilità territoriale - mc/mq 1.5
- indice di copertura - 40% della superficie del lotto
- indice di utilizzazione fondiaria - 60% della superficie fondiaria

per altri parametri si rimanda al Certificato destinazione urbanistica n° 09/2024 rilasciato dal comune di Rosora in data 04/06/2024

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/2005	**** Omissis ****	compravendità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Borrelli Maria		30437	11037



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ancona	26/02/2025	4430	2478
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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a ancona il 21/04/2007
Reg. gen. 11179 - Reg. part. 2660
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da apertura di credito
Iscritto a ANCONA il 13/02/2008
Reg. gen. 3818 - Reg. part. 676
Importo: € 640.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da apertura di credito
Iscritto a ancona il 03/03/2010
Reg. gen. 4341 - Reg. part. 1006
Importo: € 740.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a ancona il 30/08/2011
Reg. gen. 18079 - Reg. part. 3722
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a ancona il 29/11/2012

Reg. gen. 21762 - Reg. part. 3402

Importo: € 114.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a ancona il 02/02/2024

Reg. gen. 2141 - Reg. part. 1505

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni costituenti il bene 1 ricadono in aree a destinazione urbanistica varia anche all'interno della singola particella, in particolare:

zona C.1 Ambiti di trasformazione ad assetto polifunzionale, residenziale e terziario di cui art. 47 NTA (particella 479-226 porzione, 736 porzione, 78 porzione)

zona F.1 Infrastrutture -viabilità - parcheggi (particella 732 - 734 - 736 porzione- 78 porzione)

zona E.I.5 struttura del paesaggio ,agrario o naturale (particella 103 - 104 - 226 porzione - 257 - 736 porzione - 74)

Sono tutte soggette a vincolo regionale paesaggistico

Limitatamente alle particelle 732-734-738 porzione- 78 porzione ricadono nella fascia di rispetto elettrodotto ad alta tensione

Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione Urbanistica n° 09/2024 rilasciato dal Comune di Rosora in data 06/06/2024



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Rosora (AN) - via Santa Maria

DESCRIZIONE

Trattasi di particella immobiliare a destinazione urbanistica edificatoria sita in via Santa Maria nel Comune di Rosora nella alla frazione " Angeli di Rosora " e ricadente nella zona di espansione della stessa.
Risultano facilmente raggiungibili da strada comunale asfaltata.
Il terreno si presenta pianeggiante ed è stato oggetto già di piano di lottizzazione con previsione di realizzare 3 lotti.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1470,00 mq	1470,00 mq	1	1470,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1470,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1470,00 mq		



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
8	479				Seminativo arborato		00.14.70 mq	4,18 €	5,69 €	

Corrispondenza catastale

STATO CONSERVATIVO

I terreni formanti il bene 2 attualmente sono incolti ed utilizzati ad uso parcheggio a servizio del BENE 3

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare risulta interclusa dalla particella Fg 8 n°679 di stessa proprietà dell'esecutato **** Omissis ****, pertanto dovrà essere costituita servitù di passaggio a favore del Bene 2 gravante sulla particella 679.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La particella ricade in zona C1 si indicano le principali parametri urbanistici:

- indice fabbricabilità fondiaria - mc/mq 2.5
- indice fabbricabilità territoriale - mc/mq 1.5
- indice di copertura - 40% della superficie del lotto
- indice di utilizzazione fondiaria - 60% della superficie fondiaria

per altri parametri si rimanda al Certificato destinazione urbanistica n° 09/2024 rilasciato dal comune di Rosora in data 04/06/2024

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

attualmente l'area risulta utilizzata a parcheggio a servizio dell'attività commerciale di cui al lotto 3 - bene.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/2005	**** Omissis ****	cessione quote			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Borrelli Maria			
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a ancona il 21/04/2007
Reg. gen. 11179 - Reg. part. 2660
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da apertura di credito
Iscritto a ANCONA il 13/02/2008
Reg. gen. 3818 - Reg. part. 676
Importo: € 640.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da apertura di credito
Iscritto a ancona il 03/03/2010
Reg. gen. 4341 - Reg. part. 1006
Importo: € 740.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a ancona il 29/11/2012

Reg. gen. 21762 - Reg. part. 3402

Importo: € 114.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a ancona il 02/02/2024

Reg. gen. 2141 - Reg. part. 1505

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

l'unità immobiliare identificata come il bene 2 ricade in aree a destinazione urbanistica zona C.1 Ambiti di trasformazione ad assetto polifunzionale, residenziale e terziario di cui art. 47 NTA

Risulta soggetta a vincolo regionale paesaggistico

Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione Urbanistica n° 09/2024 rilasciato dal Comune di Rosora in data 06/06/2024



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Ristorante ubicato a Rosora (AN) - via clementina 9
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Rosora (AN) - via clementina 9

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CLEMENTINA 9

La presente unità immobiliare, adibita a ristorante, è sita nel comune di Rosora in frazione "Angeli di Rosora", frazione di fondovalle lungo il fiume Esino del Comune di Rosora.

E' distinta al catasto fabbricati al fg 8 map. 109 sub4.

L'immobile occupa tutto il piano terra di un fabbricato isolato a tre piano fuori terra oltre piano soffitta ed è circondato da corte comune.

La frazione cittadina è ben collegata alla viabilità principale con accesso prossimo alla ss76 oltre asse ferroviario Ancona-Orte-Roma, ed è bene integrata nel tessuto urbano delle frazioni di valle dei Comuni della Vallesina.

La disponibilità di parcheggio è buona.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CLEMENTINA 9

La presente unità immobiliare, adibita a deposito-magazzino, è sita nel comune di Rosora in frazione "Angeli di Rosora", frazione di fondovalle lungo il fiume Esino del Comune di Rosora.

E' distinta al catasto fabbricati al fg 8 map. 109 sub 5 ed è al servizio del ristorante di cui al bene 3.

L'unità immobiliare si sviluppa su un solo piano.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CLEMENTINA 9

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)



BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CLEMENTINA 9

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)

CONSISTENZA

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CLEMENTINA 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ristorante	328,00 mq	350,00 mq	1	350,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				350,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				350,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CLEMENTINA 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	83,00 mq	92,00 mq	0,5	46,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				46,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



DATI CATASTALI

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CLEMENTINA 9

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	109	4		C1			275 mq	6178,12 €	terra		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CLEMENTINA 9

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	109	5		C2			83 mq	184,32 €	terra		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CLEMENTINA 9

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CLEMENTINA 9

L'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CLEMENTINA 9

L'unità immobiliare bene 3 utilizza parte della corte comune circondante il fabbricato intero ad uso esclusivo.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CLEMENTINA 9

Trattasi di fabbricato isolato costituito per la parte principale da tre piani fuori terra oltre piano sottotetto, da una parte ad un piano fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto del lotto n° 3 è sita al piano terra dove si accede direttamente dalla via pubblica e si sviluppa su una superficie calpestabile di 328 mq. così costituita:

Ingresso con bancone bar e reception 32 mq

Prima saletta 42 mq

Seconda saletta 18 mq

Sala grande 150 mq

Cucine 36 mq

Altro (depositi servizi ecc.) 50 mq

La sala grande, parte dell'edificio ad un solo piano, presenta una copertura con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole.

I pavimenti sono in ceramica. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, mentre le pareti esterne di tutto il fabbricato sono semplicemente intonacate e necessitano di una manutenzione ordinaria. Gli infissi esterni in alluminio, gli infissi interni in legno.

E' presente un bagno per gli avventori con rivestimento in mattonelle, con antibagno comune uomini/donne e wc separati.

L'impianto elettrico è sottotraccia funzionante (collegato all'impianto del piano secondo lotto 4-bene 5)

L'impianto idrico presente e funzionante

L'impianto termico presente e funzionante con caldaia a gas con elementi radianti e stufa a pallet.

L'unità immobiliare, internamente si presenta in un buon stato di manutenzione.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CLEMENTINA 9

Trattasi di magazzino ad un piano fuori terra, costruito in adiacenza ad un fabbricato isolato costituito per la parte principale da tre piani fuori terra oltre piano sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto del lotto n° 3 distinta al bene 4 si sviluppa su una superficie calpestabile di 83 mq.

Presenta con struttura portante in legno e tamponatura in muratura. Pavimento in ceramica.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CLEMENTINA 9

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

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

L'immobile risulta occupato dalla società gestore del ristorante denominata **** Omissis **** a seguito di contratto locativo sottoscritto in data 01.08.2022 e prima scadenza al 31.07.2028.

Alla data della presente perizia è in corso fase di interlocuzioni tra parte locatrice e Custode ai fini di determinazione canone appropriato, in quanto il pattuito contrattualmente non risulta congruo.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CLEMENTINA 9

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

L'immobile risulta a servizio dell'attività di ristorazione esercita nel bene 3 quindi è occupato dalla società gestore del ristorante denominata **** Omissis **** seppur non citato nel contratto locativo sottoscritto in data 01.08.2022 e prima scadenza al 31.07.2028.

Alla data della presente perizia è in corso fase di interlocuzioni tra parte locatrice e Custode ai fini di determinazione canone appropriato, in quanto il pattuito contrattualmente non risulta congruo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CLEMENTINA 9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/09/1977	**** Omissis ****	compravendità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Picchetti Gino	12/09/1977	11372	8234
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ancona	26/09/1977		



		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.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CLEMENTINA 9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/09/1977	**** Omissis ****	compravendità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Picchetti Gino	12/09/1977	11372	8234
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ancona	26/09/1977		
		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

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CLEMENTINA 9

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a ancona il 21/04/2007
Reg. gen. 11179 - Reg. part. 2660
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a ancona il 04/09/2007
Reg. gen. 23869 - Reg. part. 5985
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da apertura di credito
Iscritto a ANCONA il 13/02/2008
Reg. gen. 3818 - Reg. part. 676
Importo: € 640.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da apertura di credito
Iscritto a ancona il 03/03/2010
Reg. gen. 4341 - Reg. part. 1006
Importo: € 740.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a ancona il 30/08/2011
Reg. gen. 18079 - Reg. part. 3722
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a ancona il 29/11/2012
Reg. gen. 21762 - Reg. part. 3402
Importo: € 114.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a ancona il 02/02/2024
Reg. gen. 2141 - Reg. part. 1505
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CLEMENTINA 9

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a ancona il 21/04/2007
Reg. gen. 11179 - Reg. part. 2660
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a ancona il 04/09/2007
Reg. gen. 23869 - Reg. part. 5985
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da apertura di credito
Iscritto a ANCONA il 13/02/2008
Reg. gen. 3818 - Reg. part. 676
Importo: € 640.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da apertura di credito
Iscritto a ancona il 03/03/2010
Reg. gen. 4341 - Reg. part. 1006
Importo: € 740.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a ancona il 30/08/2011
Reg. gen. 18079 - Reg. part. 3722
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a ancona il 29/11/2012
Reg. gen. 21762 - Reg. part. 3402
Importo: € 114.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a ancona il 02/02/2024
Reg. gen. 2141 - Reg. part. 1505
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CLEMENTINA 9

L'immobile risulta agibile.

Dalla ricerca presso gli uffici tecnici del Comune di Rosora in data 11/04/2024 e successiva in data 31/05/2024 è stato possibile reperire la seguente documentazione:

1) DIA n° 74/2002 n° 8133 del 18/12/2002 " opere di manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo"

(con tale intervento si è eseguita una ristrutturazione comprensiva di demolizione e ricostruzione con stessa volumetria e sagoma di parte del ristorante pizzeria **** Omissis ****

2) Certificato agibilità n° 2937 del 11/05/2007 di cui intervento edilizio DIA N° 74/2002

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed ultimo progetto autorizzato.



BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA CLEMENTINA 9

L'immobile risulta agibile.

Dalla ricerca presso gli uffici tecnici del Comune di Rosora in data 11/04/2024 e successiva in data 31/05/2024 è stato possibile reperire la seguente documentazione:

1) Permesso di costruire in sanatoria prot. 7050 del 10/12/2004 (costruzione di un magazzino con struttura portante in legno e tamponatura in muratura, realizzato al piano terra in aderenza al fabbricato esistente e a servizio del locale commerciale)

esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed ultimo progetto autorizzato.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - via clementina 9

DESCRIZIONE

La presente unità immobiliare, adibita a civile abitazione, è sita nel comune di Rosora in frazione "Angeli di Rosora", frazione di fondovalle lungo il fiume Esino del Comune di Rosora.

E' distinta al catasto fabbricati al fg 8 map. 109 sub 2.

L'immobile occupa tutto il piano primo-secondo e sottotetto di un fabbricato isolato a tre piano fuori terra oltre piano soffitta ed è circondato da corte comune.

La frazione cittadina è ben collegata alla viabilità principale con accesso prossimo alla ss76 oltre asse ferroviario Ancona-Orte-Roma, ed è bene integrata nel tessuto urbano delle frazioni di valle dei Comuni della Vallesina.

La disponibilità di parcheggio è buona.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	194,00 mq	211,00 mq	1	211,00 mq	3,00 m	primo
Abitazione	140,00 mq	155,00 mq	1	155,00 mq	3,00 m	secondo



Soffitta	140,00 mq	155,00 mq	0,5	77,50 mq	2,25 m	terzo
Totale superficie convenzionale:				443,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				443,50 mq		

I beni 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
	8	109	2		A2			294 mq	515,17 €	primo	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare bene 4 utilizza parte della corte comune circondante il fabbricato intero ad uso esclusivo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di unità all'interno di un fabbricato isolato costituito per la parte principale da tre piani fuori terra oltre piano sottotetto, da una parte ad un piano fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto del lotto n° 4 occupata tutto il piano primo-secondo e soffitta.

I vari piani sono collegati da un scala comune che li rende formalmente indipendenti. Alla scala comune si accede dalla pubblica via attraverso la corte comune e una piccola scala esterna.

Il primo piano è dotato di ingresso, soggiorno con camino, cucina con camino e con retrocucina, una camera da letto con cabina armadio, ulteriori tre camere da letto di cui una fornita di piccolo wc interno, due bagni oltre due balconi. Gli ambienti presentano pavimenti diversi, marmo in sala ed ingresso, parquet e ceramica nelle camere da letto. Gli infissi interni sono in legno e infissi esterni con persiane in legno. tutte gli ambienti accedono ai balconi tramite portefinestre.

Il secondo piano, è dotato di ingresso su salotto, cucina, tre camere da letto di cui una con cabina armadio e bagno personale, ulteriore bagno comune e due balconi. dal salotto si accede ad un terrazzo. Gli ambienti



presentano pavimenti in legno tipo parquet. Gli infissi interni sono in legno tamburato bianche e infissi esterni con persiane in legno. Tutti gli ambienti accedono ai balconi tramite portefinestre.

Il piano sottotetto è stato diviso in due zone indipendenti accessibili entrambe dalla scala comune e dotate una di sala, bagno e camera da letto, l'altra dotata di sala, due camere da letto e bagno. Gli ambienti presentano pavimenti in legno tipo parquet. Gli infissi interni sono in legno e infissi esterni con persiane in legno. Il soffitto è inclinato con altezza dal piano variabile da 3,18 a 1,28 m.

Gli impianti tecnologici risultano interconnessi:

Impianti elettrico del primo piano è interconnesso con quello del piano sottotetto, mentre l'impianto elettrico del secondo piano è interconnesso con il piano terra di cui il bene 3 lotto 3.

L'impianto termico del primo piano è autonomo con elementi radianti e caldaia a gas.

L'impianto termico del piano sottotetto è autonomo ma comune alle due zone distinte di piano.

E' presente un impianto solare termico a servizio del piano secondo.

L'unità immobiliare, internamente si presenta in un buon stato di manutenzione.

Si rimanda alla sezione " regolarità edilizia" per quanto riguarda la destinazione attuale del piano secondo e piano sottotetto.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Canoni di locazione

Canone mensile: € 0,00

L'immobile risulta concesso in comodato con due distinti contratti datati 01/08/2022.

Il piano primo e 50 % della mansarda sottotetto è dato in comodato ad una figlia della sig.ra **** Omissis ****, mentre il piano secondo ed altro 50% della mansarda sottotetto è dato alla Sig.ra **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/09/1977	**** Omissis ****	compravendità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Picchetti Gino	12/09/1977	11372	8234
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ancona	26/09/1977		
		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, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a ancona il 17/09/2004
Reg. gen. 20858 - Reg. part. 4756
Importo: € 375.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a ancona il 21/04/2007
Reg. gen. 11179 - Reg. part. 2660
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a ancona il 04/09/2007
Reg. gen. 23869 - Reg. part. 5985
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da apertura di credito
Iscritto a ANCONA il 13/02/2008
Reg. gen. 3818 - Reg. part. 676
Importo: € 640.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da apertura di credito
Iscritto a ancona il 03/03/2010
Reg. gen. 4341 - Reg. part. 1006
Importo: € 740.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a ancona il 30/08/2011
Reg. gen. 18079 - Reg. part. 3722
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a ancona il 29/11/2012
Reg. gen. 21762 - Reg. part. 3402
Importo: € 114.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a ancona il 02/02/2024
Reg. gen. 2141 - Reg. part. 1505
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Dalla ricerca presso gli uffici tecnici del Comune di Rosora in data 11/04/2024 e successiva in data 31/05/2024 è stato possibile reperire la seguente documentazione:

1) permesso a costruire in sanatoria n° 7051 del 10/12/2004, pratica n° 7/2009 (ampliamento piano secondo fino al limite del perimetro sottostante realizzato con struttura portante in legno e tamponatura in parte in muratura e in parte in materiale plastico). Il condono era vincolato alla presentazione di progetto di adeguamento statico strutture.

2) DIA pratica 417 del 15/02/2005 (cambio destinazione d'uso piano secondo da accessori ad abitazione). la suddetta pratica interessava anche i locali oggetto di condono edilizio n° 7051 pratica n°7/2009 con presentazione di relativo progetto adeguamento statico, il cui progetto è depositato all'unità sismica della provincia di Ancona n°404 del 09/03/2006.

Nella pratica DIA del punto 2) non è stata reperita documentazione inerente la fine lavori e richiesta di agibilità. Peraltro la zona oggetto di condono n° 7051 pratica 7/2009 non è stata interessata dai lavori ne edili ne di adeguamento statico. Viceversa il restante piano è rifinito in tutte le sue parti come da progetto. Ad oggi si necessita di una variante alla DIA nella quale si evidenzi una rinuncia ai lavori della zona di cui al condono e presentazione richiesta agibilità per la restante porzione di piano.

Riguardo la sistemazione del piano sottotetto ad ambienti di civile abitazione non è stata reperita nessuna documentazione, pertanto necessitano di regolarizzazione per l'utilizzo tipico a civile abitazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



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.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Rosora (AN) - via Santa Maria
Trattasi di terreni siti in via Santa Maria nel Comune di Rosora I terreni sono contigui alla frazione "Angeli di Rosora" ed in parte ricadono nella zona di espansione della stessa. Le particelle immobiliari costituenti tale Bene 1, in parte ricadono in aree a destinazione agricola ed in parte in area edificabile della zona di espansione della frazione cittadina. Risultano facilmente raggiungibili da strada comunale asfaltata. I terreni presentano un leggero declivio verso sud-est a quota di 160 m. slm., panoramico verso la vallata Fiume Esino.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 226, Qualità Seminativo arborato - Fg. 8, Part. 78, Qualità Seminativo - Fg. 8, Part. 736, Qualità Seminativo - Fg. 8, Part. 732, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 8, Part. 732, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 8, Part. 734, Qualità Seminativo - Fg. 8, Part. 74, Qualità Seminativo - Fg. 8, Part. 103, Qualità Seminativo - Fg. 8, Part. 104, Qualità Seminativo - Fg. 8, Part. 257, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 430.000,00
Per la determinazione del valore unitario si è fatto riferimento a:
Per i terreni a destinazione urbanistica edificatoria C1, si sono presi a riferimento i valori venali ai fini IMU senza piani di lottizzazione, opportunamente ponderati in considerazione della esposizione, appetibilità ed indicati in € 45/mq.
Per i terreni agricoli si è fatto riferimento ai valori agricoli medi per la zona, opportunamente mediati ed indicati in € 15.752/ha

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Rosora (AN) - via Santa Maria	9571,51 mq	45,00 €/mq	€ 430.717,95	100,00%	€ 430.000,00
				Valore di stima:	€ 430.000,00

Valore di stima: € 430.000,00

Valore finale di stima: € 430.000,00



LOTTO 2

- Bene N° 2 - Terreno ubicato a Rosora (AN) - via Santa Maria**
Trattasi di particella immobiliare a destinazione urbanistica edificatoria sita in via Santa Maria nel Comune di Rosora nella alla frazione " Angeli di Rosora " e ricadente nella zona di espansione della stessa. Risultano facilmente raggiungibili da strada comunale asfaltata. Il terreno si presenta pianeggiante ed è stato oggetto già di piano di lottizzazione con previsione di realizzare 3 lotti. Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 479, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 103.000,00
Per la determinazione del valore unitario si è fatto riferimento ai valori venali ai fini IMU.
nella indicazione del valore unitario si è tenuto conto che tale unità immobiliare è stata oggetto di precedente piano di lottizzazione e presenta opere di urbanizzazione primaria.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Rosora (AN) - via Santa Maria	1470,00 mq	70,00 €/mq	€ 102.900,00	100,00%	€ 103.000,00
				Valore di stima:	€ 103.000,00

Valore di stima: € 103.000,00

Valore finale di stima: € 103.000,00



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Ristorante ubicato a Rosora (AN) - via clementina 9
La presente unità immobiliare, adibita a ristorante, è sita nel comune di Rosora in frazione "Angeli di Rosora", frazione di fondovalle lungo il fiume Esino del Comune di Rosora. E' distinta al catasto fabbricati al fg 8 map. 109 sub4. L'immobile occupa tutto il piano terra di un fabbricato isolato a tre piano fuori terra oltre piano soffitta ed è circondato da corte comune. La frazione cittadina è ben collegata alla viabilità principale con accesso prossimo alla ss76 oltre asse ferroviario Ancona-Orte-Roma, ed è bene integrata nel tessuto urbano delle frazioni di valle dei Comuni della Vallesina. La disponibilità di parcheggio è buona.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 109, Sub. 4, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 262.000,00
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Rosora (AN) - via clementina 9
La presente unità immobiliare, adibita a deposito-magazzino, è sita nel comune di Rosora in frazione "Angeli di Rosora", frazione di fondovalle lungo il fiume Esino del Comune di Rosora. E' distinta al catasto fabbricati al fg 8 map. 109 sub 5 ed è al servizio del ristorante di cui al bene 3. L'unità immobiliare si sviluppa su un solo piano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 109, Sub. 5, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 32.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Ristorante Rosora (AN) - via clementina 9	350,00 mq	750,00 €/mq	€ 262.500,00	100,00%	€ 262.000,00
Bene N° 4 - Magazzino Rosora (AN) - via clementina 9	46,00 mq	700,00 €/mq	€ 32.200,00	100,00%	€ 32.000,00
				Valore di stima:	€ 294.000,00

Valore di stima: € 294.000,00

Valore finale di stima: € 294.000,00



LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - via clementina 9

La presente unità immobiliare, adibita a civile abitazione, è sita nel comune di Rosora in frazione "Angeli di Rosora", frazione di fondovalle lungo il fiume Esino del Comune di Rosora. E' distinta al catasto fabbricati al fg 8 map. 109 sub 2. L'immobile occupa tutto il piano primo-secondo e sottotetto di un fabbricato isolato a tre piano fuori terra oltre piano soffitta ed è circondato da corte comune. La frazione cittadina è ben collegata alla viabilità principale con accesso prossimo alla ss76 oltre asse ferroviario Ancona-Orte-Roma, ed è bene integrata nel tessuto urbano delle frazioni di valle dei Comuni della Vallesina. La disponibilità di parcheggio è buona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 109, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 332.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Rosora (AN) - via clementina 9	443,50 mq	750,00 €/mq	€ 332.625,00	100,00%	€ 332.000,00
				Valore di stima:	€ 332.000,00

Valore di stima: € 332.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 289.000,00

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 22/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Calderaro Vito



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale sub 2
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetrie catastali sub 4
- ✓ Planimetrie catastali - planimetrie catastali sub 5
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure sub 2-4-5
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure part. 479
- ✓ Visure e schede catastali - visure particelle terreni
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - certificato destinazione urbanistica
- ✓ Foto - documentazione fotografica
- ✓ Foto - documentazione fotografica privacy
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - borrelli rep. 30437 compravendita immobile
- ✓ Atto di provenienza - picchetti rep. 88174 - compravendita terreni
- ✓ Altri allegati - sanatoria 6-2004
- ✓ Altri allegati - sanatoria 7-2004
- ✓ Altri allegati - DIA 74-2002
- ✓ Altri allegati - DIA 417-2005
- ✓ Altri allegati - deposito sismica 417-2005
- ✓ Altri allegati - agibilità dia 74-2002
- ✓ Altri allegati - stralcio disegni dia 417-2005

