TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pizzichini Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 154/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 6

Premessa 6

Descrizione 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 6

Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 6

Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 6

Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 6

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Poggio San Romualdo 7

Lotto 1 7

Completezza documentazione ex art. 567 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 7

Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 7

Titolarità 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 7

Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 8

Confini 8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 8

Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 8

Consistenza 8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 8

Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 9

Cronistoria Dati Catastali 9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 9

Dati Catastali 9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 10

Stato conservativo 10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 11

Parti Comuni 11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 11

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 11
Caratteristiche costruttive prevalenti 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 12
Stato di occupazione 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 12
Provenienze Ventennali 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 13
Formalità pregiudizievoli 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 15
Normativa urbanistica 16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 16
Regolarità edilizia 17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 17
Lotto 2 18
Completezza documentazione ex art. 567 18
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 18
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 19
Titolarità 19
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 19
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 19
Confini 20
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 20
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 20
Consistenza 20
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 20
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cronistoria Dati Catastali 21
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 21
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 21
Dati Catastali 21
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 21
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 21
Stato conservativo 22
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 22
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 22
Parti Comuni 22
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 22
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 22
Caratteristiche costruttive prevalenti 22
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 22
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 23
Stato di occupazione 23
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 23
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 23
Provenienze Ventennali 23
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 23
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 24
Formalità pregiudizievoli 25
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 25
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 26
Normativa urbanistica 27
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 27
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 28
Regolarità edilizia 28
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 28
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65 28
Lotto 3 28
Completezza documentazione ex art. 567 28

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Titolarità 28
Confini 29
Consistenza 29
Cronistoria Dati Catastali 29
Dati Catastali 29
Stato conservativo 30
Parti Comuni 30
Caratteristiche costruttive prevalenti 30
Stato di occupazione 30
Provenienze Ventennali 30
Formalità pregiudizievoli 32
Normativa urbanistica 32
Regolarità edilizia 33
Stima / Formazione lotti 33
Lotto 1 33
Lotto 2 34
Lotto 3 35
Riepilogo bando d'asta 37
Lotto 1 37
Lotto 2 37
Lotto 3 37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 154/2025 del R.G.E. 39
Lotto 1 39
Lotto 2 39
Lotto 3 40

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 17/09/2025, il sottoscritto Geom. Pizzichini Cristiano, con studio in Via Guazzatore, 190 - 60027 - Osimo (AN), email geom.pizzichini1@libero.it, PEC c.pizzichini@pecgeometrian.it, Tel. 338 3664335, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/09/2025 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 Osimo (AN) - via Montefanese, 65
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Poggio San Romualdo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

Trattasi di immobile adibito ad abitazione di cui parte di proprietà del signor ##[redacted], immobile con il piano terra ad abitazione ed accessorio destinato a soffitta, raggiungibile sono tramite scala interna. Il fabbricato è accessibile da corte, tramite strada con accesso su via Montefanese.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

Trattasi di immobile adibito a garage di cui parte di proprietà del signor ##[redacted], accessibile da corte privata,tramite strada con accesso su via Montefanese.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

Trattasi di una piccola particella di terreno edificabile di proprietà del signor ##[redacted], accessibile dalla stradina che da via Montefanese conduce agli immobili facenti parti del LOTTO 1.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

Trattasi di una piccola particella di terreno edificabile di proprietà del signor ##[redacted], accessibile dalla stradina che da via Montefanese conduce agli immobili facenti parti del LOTTO 1.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FABRIANO (AN) - POGGIO SAN ROMUALDO

Trattasi di una particella di terreno di proprietà del signor ##[redacted], accessibile da stradina secondaria, in piena campagna.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

L'immobile confina su tutti i lati con corte di proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

L'immobile confina su tutti i lati con corte di proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	121,00 mq	1	121,00 mq	3,00 m	t
Soffitta	107,00 mq	143,00 mq	0,20	28,60 mq	1,60 m	1
Magazzino	40,61 mq	42,19 mq	0,20	8,44 mq	2,40 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**158,04 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie convenzionale complessiva:	**158,04 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è situato in zona extra urbana, ben collegato alla città di Osimo tramite via Montefanese. Nei pressi sono presenti attività commerciali e plessi scolastici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	26,00 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**29,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**29,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è situato in zona extra urbana, ben collegato alla città di Osimo tramite via Montefanese. Nei pressi sono presenti attività commerciali e plessi scolastici.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

Si allega la visura catastale storica dal quale è possibile ricostruire la cronistoria catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

Si allega la visura catastale storica dal quale è possibile ricostruire la cronistoria catastale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

Catasto fabbricati (CF)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	65	127	2		A2	3	6	163 mq	464,81 €	t-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo, dall'analisi delle planimetria catastale depositata sono stare riscontrate delle differenze. Per tale motivo è stata presentata variazione Docfa. La pianta catastale allegata è corretta.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	65	127	3		C6	4	25	29 mq	72,3 €	T	

Corrispondenza catastale

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

A seguito del sopralluogo, dall'analisi delle planimetria catastale depositata sono stare riscontrate delle differenze. Per tale motivo è stata presentata variazione Docfa. La pianta catastale allegata è corretta.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

Al momento del sopralluogo il bene risultava disabitato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

Al momento del sopralluogo il bene risultava disabitato.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

Il bene ha la corte comune con altro immobile, incluso nell'esecuzione, e incluso nello stesso lotto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

Il bene ha la corte comune con altro immobile, incluso nell'esecuzione e nello stesso lotto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

L'immobile ha struttura portante verticale in mattoni, non avendo effettuato sondaggi, nulla può dirsi in merito alla tipologia di solaio di interpiano e di copertura, come pure delle fondazioni. Il manto di finitura del tetto è realizzato con elementi in laterizio.
Le pareti esterne sono in mattoni pieni, intonacati e tinteggiati. I tramezzi sono realizzati con forati intonacati e tinteggiati, come pure i soffitti; nella cucina e nel bagno sono presenti rivestimenti in monocottura, il disimpegno a il soffitto con finitura realizzata con perline in legno.
La pavimentazione è realizzata in parte con piastrelle in monocottura con diverse finiture, in parte con piastrelle in granito, posato in parte a correre e in parte in diagonale.
Le porte interne sono in parte in legno tamburato con pannello pieno finiture ciliegio ad eccezione della porta della cucina che è con il vetro tipo inglese.
Gli infissi esterni sono in legno, con vetrocamera, dotati di tapparelle in PVC, il portoncino di ingresso è in metallo e vetro.
Gli impianti sono realizzati sottotraccia, il riscaldamento avviene tramite una caldaia standard, in tutti gli ambienti sono presenti i corpi radianti in ghisa.
Riguardo la conformità degli impianti, si evidenzia che non sono stati trovati certificazioni, pertanto nulla può dirsi in merito.
Costituisco parte dell'abitazione: una soffitta posta al piano primo, accessibile dal vano scala interno, priva di finiture, trattasi di ambiente unico con altezze variabili; un ripostiglio con struttura in muratura, realizzato adiacente ad altra unità presente nell'esecuzione e facente parte del lotto, con copertura a falda unica realizzata con pannelli sandwich, le pareti, esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è in cemento. La parte di ripostigli accessibile dalla corte ha struttura portante in acciaio, con tamponature in lamiera e copertura in pannello sandwich, pavimento in cemento. In questa parte di ripostiglio è presente l'impianto elettrico.
Non sono stati ritrovate certificazioni o altro in merito alla corretta esecuzione come pure della conformità impiantistica. Occorrerà effettuare una verifica per poter dichiarare la idoneità degli impianti.
La piccola corte esterna è in parte pavimentata ed in parte utilizzata a giardino, ospita serbatoi per l'acqua.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

L'immobile ha struttura portante verticale in mattoni, non avendo effettuato sondaggi, nulla può dirsi in merito alla tipologia delle fondazioni. Il manto di finitura del tetto è realizzato sandwich.
Le pareti esterne sono in mattoni pieni, intonacati e tinteggiati.
La pavimentazione è realizzata con piastrelle in klinker.
La porta di accesso è carrabile, realizzata in metallo, le finestre in metallo con vetro semplice.
L'impianto elettrico è realizzato con canaline in pvc esterne, è presente anche l'impinto idirico, il locale non presenta riscaldamenti.
Riguardo la conformità degli impianti, si evidenzia che non sono stati trovati certificazioni, pertanto nulla può dirsi in merito.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo il bene non era abitato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo il bene non era abitato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 09/10/1963 al 28/12/2012</td><td rowspan="6">**** Omissis ****</td><td colspan="4">ATTO NOTARIALE</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>notaio Costantini</td><td>09/10/1963</td><td>31212/6454</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Osimo	02/12/1963	404	99
Dal **28/12/2012** al **15/05/2025**	**** Omissis ****	**Donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Maria Borrelli	28/12/2012	37694/16036	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA DI ANCONA	31/12/2012	16765	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/05/2025** al **26/08/2025**	**** Omissis ****	**VOLTURA D'UFFICIO del 15/05/2025 - RIUNIONE DI DIRITTI EX LEGE - RICONGIUNGIMENTO AUTOMATICO DI USUFRUTTO**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			20/05/2025	9929.1/2025	
		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;

I dati riportati sono stati estratti dalla Certificazione Notarile a firma del Dott. Niccolò Tiecco, notaio che costituisce parte integrante della documentazione agli atti

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **09/10/1963** al **28/12/2012**	**** Omissis ****	**ATTO NOTARILE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Costantini	09/10/1963	31212/6454	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Osimo	02/12/1963	404	99
Dal **28/12/2012** al **15/05/2025**	**** Omissis ****	**Donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Maria Borrelli	28/12/2012	37694/16036	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA DI ANCONA	31/12/2012	16765	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/05/2025** al **26/08/2025**	**** Omissis ****	**VOLTURA D'UFFICIO del 15/05/2025 - RIUNIONE DI DIRITTI EX LEGE - RICONGIUNGIMENTO AUTOMATICO DI USUFRUTTO**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			20/05/2025	9929.1/2025	
		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;

I dati riportati sono stati estratti dalla Certificazione Notarile a firma del Dott. Niccolò Tiecco, notaio che costituisce parte integrante della documentazione agli atti

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 17/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a Ancona il 21/08/2014
  Reg. gen. 13382 - Reg. part. 1974
  Importo: € 385.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 384.340,31
  Rogante: GIUDICE DEL TRIBUNALE
  Data: 13/08/2014
  N° repertorio: 2040/2014
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
  Iscritto a ROMA il 07/12/2018
  Reg. gen. 23412 - Reg. part. 3644
  Importo: € 878.943,58
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 439.471,79
  Data: 28/11/2018
  N° repertorio: 1782/318

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
  Trascritto a ANCONA il 25/01/2018
  Reg. gen. 1273 - Reg. part. 996
  Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
  Trascritto a ANCONA il 06/08/2025
  Reg. gen. 17834 - Reg. part. 12639
  Contro **** Omissis ****

le formalità riportate sono state desunte dalla relazione notarile che costituisce parte integrante dell'esecuzione. La visura costituisce allegato alle relazione peritale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 17/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a Ancona il 21/08/2014
  Reg. gen. 13382 - Reg. part. 1974
  Importo: € 385.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 384.340,31
  Rogante: GIUDICE DEL TRIBUNALE
  Data: 13/08/2014
  N° repertorio: 2040/2014
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
  Iscritto a ROMA il 07/12/2018
  Reg. gen. 23412 - Reg. part. 3644
  Importo: € 878.943,58
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 439.471,79
  Data: 28/11/2018
  N° repertorio: 1782/318

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
  Trascritto a ANCONA il 25/01/2018
  Reg. gen. 1273 - Reg. part. 996
  Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
  Trascritto a ANCONA il 06/08/2025
  Reg. gen. 17834 - Reg. part. 12639
  Contro **** Omissis ****

le formalità riportate sono state desunte dalla relazione notarile che costituisce parte integrante dell'esecuzione. La visura costituisce allegato alle relazione peritale.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

Secondo la zonizzazione del PUG il bene è inserito in Zone residenziali di completamento - Zone di completamento
della forma urbana - B3-art. NTA 11-11.3

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Secondo la zonizzazione del PUG il bene è inserito in Zone residenziali di completamento - Zone di completamento
della forma urbana - B3-art. NTA 11-11.3

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Sul bene sono state richieste e rilasciate i seguenti titoli urbanistici
Licenza di costruzione 79 del 1963
Licenza di costruzione 245 1964
Concessione 530 del 1985
Articolo 26 del 1993
DIA 842 del 2002
DIA 358 del 2004
DIA 275 del 2004
DIA 275 del 2005
Condono 161 del 2004
Abitabilità del 1965

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal sopralluogo e dal rilievo realizzato, e successiva restituzione grafica, sono emerse delle differenze rispetto a quanto rappresentato nella documentazione rilasciata dal comune. In particolare sono presenti delle differenze nelle bucature, e nell'altezza della soffitta e del ripostiglio.
Riguardo agli impianti non sono stata trovata alcuna documentazione pertanto non si può dire nulla in merito alla conformità o meno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sul bene sono state richieste e rilasciate i seguenti titoli urbanistici
Licenza di costruzione 79 del 1963
Licenza di costruzione 245 1964
Concessione 530 del 1985
Articolo 26 del 1993
DIA 842 del 2002
DIA 358 del 2004
DIA 275 del 2004
DIA 275 del 2005
Condono 161 del 2004
Abitabilità del 1965

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.

Dal sopralluogo e dal rilievo realizzato, e successiva restituzione grafica, sono emerse delle differenze rispetto a quanto rappresentato nella documentazione rilasciata dal comune. In particolare sono presenti delle differenze nelle misure della altezze.
Riguardo agli impianti non sono stata trovata alcuna documentazione pertanto non si può dire nulla riguardo alla conformità o meno.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

L'area confina in tutti i lati con aree private non interessata dall'esecuzione.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

L'area confina in tutti i lati con aree private non interessata dall'esecuzione.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	124,00 mq	124,00 mq	1	124,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	124,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	124,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è situato in zona extra urbana, ben collegato alla città di Osimo tramite via Montefanese. Nei pressi sono presenti attività commerciali e plessi scolastici. Trattasi di piccola particella edificabile.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	12,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie convenzionale complessiva:	12,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è situato in zona extra urbana, ben collegato alla città di Osimo tramite via Montefanese. Nei pressi sono presenti attività commerciali e plessi scolastici. Trattasi di piccola particella edificabile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

Si allega la visura catastale storica dal quale è possibile ricostruire la cronistoria catastale.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

Si allega la visura catastale storica dal quale è possibile ricostruire la cronistoria catastale.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

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
65	571				Seminativo arborato	4	124	0,54 €	0,58 €	

Corrispondenza catastale

La superficie riportata in perizia è quella desunta dalla visura del Catasto Terreni, non è stato effettuato rilievo strumentale e verifiche dei confini.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

Catasto terreni (CT)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
65	681				Seminativo	3	12	0,06 €	0,06 €	

Corrispondenza catastale

La superficie riportata in perizia è quella desunta dalla visura del Catasto Terreni, non è stato effettuato rilievo strumentale e verifiche dei confini.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

Trattasi di piccola particella descritta come area edificabile, pianeggiante, utilizzata come area di manovra dalle edificazioni limitrofe, in parte asfaltata in parte incolta.
La superficie considerata nella perizia non e' stata oggetto di rilievo, il dato e' stato desunto dalla visura catastale.
Nulla puo' dirsi in merito alla presenza di materiali inquinanti nel sottosuolo in quanto non sono stati effettuati sondaggi o analisi del terreno, nulla e' possibile esprimere in merito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

Trattasi di piccola particella descritta come area edificabile, pianeggiante, utilizzata come area di manovra dalle edificazioni limitrofe, in parte asfaltata in parte incolta.
La superficie considerata nella perizia non e' stata oggetto di rilievo, il dato e' stato desunto dalla visura catastale.
Nulla puo' dirsi in merito alla presenza di materiali inquinanti nel sottosuolo in quanto non sono stati effettuati sondaggi o analisi del terreno, nulla e' possibile esprimere in merito.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo il bene era incolto.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo il bene era incolto.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 09/10/1963 al 28/12/2012</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">ATTO NOTARIALE</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>notaio Costantini</td><td>09/10/1963</td><td>31212/6454</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Osimo</td><td>02/12/1963</td><td>404</td><td>99</td></tr>
<tr><td>Dal 28/12/2012 al</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">Donazione</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

15/05/2025		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Maria Borrelli	28/12/2012	37694/16036	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA DI ANCONA	31/12/2012	16765	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/05/2025** al **26/08/2025**	**** Omissis ****	**VOLTURA D'UFFICIO del 15/05/2025 - RIUNIONE DI DIRITTI EX LEGE - RICONGIUNGIMENTO AUTOMATICO DI USUFRUTTO**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			20/05/2025	9929.1/2025	
		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;

I dati riportati sono stati estratti dalla Certificazione Notarile a firma del Dott. Niccolò Tiecco, notaio che costituisce parte integrante della documentazione agli atti

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **09/10/1963** al **28/12/2012**	**** Omissis ****	**ATTO NOTARILE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Costantini	09/10/1963	31212/6454	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Osimo	02/12/1963	404	99
Dal **28/12/2012** al **15/05/2025**	**** Omissis ****	**Donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Maria Borrelli	28/12/2012	37694/16036	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA DI ANCONA	31/12/2012	16765	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/05/2025** al **26/08/2025**	**** Omissis ****	**VOLTURA D'UFFICIO del 15/05/2025 - RIUNIONE DI DIRITTI EX LEGE - RICONGIUNGIMENTO AUTOMATICO DI USUFRUTTO**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			20/05/2025	9929.1/2025	
		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;

I dati riportati sono stati estratti dalla Certificazione Notarile a firma del Dott. Niccolò Tiecco, notaio che costituisce parte integrante della documentazione agli atti

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 17/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a Ancona il 21/08/2014
  Reg. gen. 13382 - Reg. part. 1974
  Importo: € 385.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 384.340,31
  Rogante: GIUDICE DEL TRIBUNALE
  Data: 13/08/2014
  N° repertorio: 2040/2014
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
  Iscritto a ROMA il 07/12/2018
  Reg. gen. 23412 - Reg. part. 3644
  Importo: € 878.943,58
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 439.471,79
  Data: 28/11/2018
  N° repertorio: 1782/318

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
  Trascritto a ANCONA il 25/01/2018
  Reg. gen. 1273 - Reg. part. 996
  Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
  Trascritto a ANCONA il 06/08/2025
  Reg. gen. 17834 - Reg. part. 12639
  Contro **** Omissis ****

le formalità riportate sono state desunte dalla relazione notarile che costituisce parte integrante dell'esecuzione. La visura costituisce allegato alle relazione peritale.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 17/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a Ancona il 21/08/2014
  Reg. gen. 13382 - Reg. part. 1974
  Importo: € 385.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 384.340,31
  Rogante: GIUDICE DEL TRIBUNALE
  Data: 13/08/2014
  N° repertorio: 2040/2014
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
  Iscritto a ROMA il 07/12/2018
  Reg. gen. 23412 - Reg. part. 3644
  Importo: € 878.943,58
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 439.471,79
  Data: 28/11/2018
  N° repertorio: 1782/318

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
  Trascritto a ANCONA il 25/01/2018
  Reg. gen. 1273 - Reg. part. 996
  Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
  Trascritto a ANCONA il 06/08/2025
  Reg. gen. 17834 - Reg. part. 12639
  Contro **** Omissis ****

le formalità riportate sono state desunte dalla relazione notarile che costituisce parte integrante dell'esecuzione. La visura costituisce allegato alle relazione peritale.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

Il bene è stato oggetto di richiesta di un CDU che si allega alla perizia, secondo il quale la particella ricade nella zonizzazione del PUG in Zone residenziali di completamento - Zone di completamento
della forma urbana - B3-art. NTA 11-11.3.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

Il bene è stato oggetto di richiesta di un CDU che si allega alla perizia, secondo il quale la particella ricade nella zonizzazione del PUG in Zone residenziali di completamento - Zone di completamento della forma urbana - B3-art. NTA 11-11.3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA MONTEFANESE, 65

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Poggio San Romualdo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I diritti posti in vendita sono quelli indicati dall'avvocato della DOVALUE come dichiarato nel verbale di udienza del 10/3/2026.

CONFINI

L'area confina in tutti i lati con aree private non interessata dall'esecuzione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	917,00 mq	917,00 mq	1	917,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**917,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**917,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è situato in zona agricola di una piccola frazione, in prossimità di una zona residenziale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allega la visura catastale storica dal quale è possibile ricostruire la cronistoria catastale.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominica	Reddito	Graffato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

				Cens.			ha are ca	le	agrario	
109	294				Seminativo	4	917	0,95 €	1,18 €	

Corrispondenza catastale

La superficie riportata in perizia è quella desunta dalla visura del Catasto Terreni, non è stato effettuato rilievo strumentale e verifiche dei confini.

STATO CONSERVATIVO

PARTI COMUNI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un lotto di terreno a destinazione agricola, con lieve pendenza. E' accessibile da stradina secondaria, al momento del sopralluogo il terreno era incolto.
La superficie considerata nella perizia non e' stata oggetto di rilievo, il dato e' stato desunto dalla visura catastale.
Nulla puo' dirsi in merito alla presenza di materiali inquinanti nel sottosuolo in quanto non sono stati effettuati sondaggi o analisi del terreno, nulla e' possibile esprimere in merito.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo il bene era incolto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **09/10/1963** al **28/12/2012**	**** Omissis ****	ATTO NOTARIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		notaio Costantini	09/10/1963	31212/6454	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Osimo	02/12/1963	404	99
Dal **28/12/2012** al **15/05/2025**	**** Omissis ****	**Donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Maria Borrelli	28/12/2012	37694/16036	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA DI ANCONA	31/12/2012	16765	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/05/2025** al **26/08/2025**	**** Omissis ****	**VOLTURA D'UFFICIO del 15/05/2025 - RIUNIONE DI DIRITTI EX LEGE - RICONGIUNGIMENTO AUTOMATICO DI USUFRUTTO**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			20/05/2025	9929.1/2025	
		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;

I dati riportati sono stati estratti dalla Certificazione Notarile a firma del Dott. Niccolò Tiecco, notaio che costituisce parte integrante della documentazione agli atti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 17/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a Ancona il 21/08/2014
  Reg. gen. 13382 - Reg. part. 1974
  Importo: € 385.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 384.340,31
  Rogante: GIUDICE DEL TRIBUNALE
  Data: 13/08/2014
  N° repertorio: 2040/2014
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
  Iscritto a ROMA il 07/12/2018
  Reg. gen. 23412 - Reg. part. 3644
  Importo: € 878.943,58
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 439.471,79
  Data: 28/11/2018
  N° repertorio: 1782/318

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
  Trascritto a ANCONA il 25/01/2018
  Reg. gen. 1273 - Reg. part. 996
  Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
  Trascritto a ANCONA il 06/08/2025
  Reg. gen. 17834 - Reg. part. 12639
  Contro **** Omissis ****

le formalità riportate sono state desunte dalla relazione notarile che costituisce parte integrante dell'esecuzione. La visura costituisce allegato alle relazione peritale.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene è stato oggetto di richiesta di un CDU che si allega alla perizia, secondo il quale la particella ricade nella zonizzazione del PRG Sottozone VIGENTE Ea - NTA 29.1- Sono presenti una serie di vincoli, elencati e riportati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nel CDU.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

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, hanno consentito di considerare il valore a mq come da standard dell'osservatorio immobiliare, 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** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65
  Trattasi di immobile adibito ad abitazione di cui parte di proprietà del signor ## [redacted] , immobile con il piano terra ad abitazione ed accessorio destinato a soffitta, raggiungibile sono tramite scala interna. Il fabbricato è accessibile da corte, tramite strada con accesso su via Montefanese.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 127, Sub. 2, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
  Valore di stima del bene: € 134.334,00
  Come richiesto nella comunicazione del GIUDICE del 16/02/2026, si indica "in maniera inequivoca il valore di stima dell'intero compendio immobiliare, senza escludere le quote facenti capo ad altri comproprietari". (vedi richiesta allegata)
  La quota di proprietà dell'esecutato è di euro 44330,22.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65
  Trattasi di immobile adibito a garage di cui parte di proprietà del signor ## [redacted] , accessibile da corte privata,tramite strada con accesso su via Montefanese.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 127, Sub. 3, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore di stima del bene: € 14.065,00
Come richiesto nella comunicazione del GIUDICE del 16/02/2026, si indica "in maniera inequivoca il valore di stima dell'intero compendio immobiliare, senza escludere le quote facenti capo ad altri comproprietari". (vedi richiesta allegata)
La quota di proprietà dell'esecutato è di euro 4641,45.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Osimo (AN) - via Montefanese, 65	158,04 mq	850,00 €/mq	€ 134.334,00	100,00%	€ 134.334,00
Bene N° 2 - Garage Osimo (AN) - via Montefanese, 65	29,00 mq	485,00 €/mq	€ 14.065,00	100,00%	€ 14.065,00
				Valore di stima:	€ 148.399,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65
Trattasi di una piccola particella di terreno edificabile di proprietà del signor ##[redacted], accessibile dalla stradina che da via Montefanese conduce agli immobili facenti parti del LOTTO 1.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 571, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Valore di stima del bene: € 2.852,00
Il valore applicato per la stima è quello desunto dalla tariffe IMU del comune di Osimo per le aree B - Zona 4, ridotte a 1/3 data la modesta dimensione e l'utilizzo della particella, utilizzabile ad oggi solo per il potenziale edificatorio nel caso venga acquistata e fusa con altro mappale.
Come richiesto nella comunicazione del GIUDICE del 16/02/2026, si indica "in maniera inequivoca il valore di stima dell'intero compendio immobiliare, senza escludere le quote facenti capo ad altri comproprietari". (vedi richiesta allegata)
La quota di proprietà dell'esecutato è di euro 941,16.

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65
Trattasi di una piccola particella di terreno edificabile di proprietà del signor ##[redacted], accessibile dalla stradina che da via Montefanese conduce agli immobili facenti parti del LOTTO 1.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 681, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Valore di stima del bene: € 276,00
Il valore applicato per la stima è quello desunto dalla tariffe IMU del comune di Osimo per le aree B - Zona 4, ridotte a 1/3 data la modesta dimensione e l'utilizzo della particella, utilizzabile ad oggi solo per il potenziale edificatorio nel caso venga acquistata e fusa con altro mappale.
Come richiesto nella comunicazione del GIUDICE del 16/02/2026, si indica "in maniera inequivoca il valore di stima dell'intero compendio immobiliare, senza escludere le quote facenti capo ad altri comproprietari". (vedi richiesta allegata)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La quota di proprietà dell'esecutato è di euro 91,08.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno edificabile Osimo (AN) - via Montefanese, 65	124,00 mq	23,00 €/mq	€ 2.852,00	100,00%	€ 2.852,00
Bene N° 4 - Terreno edificabile Osimo (AN) - via Montefanese, 65	12,00 mq	23,00 €/mq	€ 276,00	100,00%	€ 276,00
				Valore di stima:	€ 3.128,00

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Poggio San Romualdo
  Trattasi di una particella di terreno di proprietà del signor ##[redacted], accessibile da stradina secondaria, in piena campagna.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 109, Part. 294, Qualità Seminativo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Valore di stima del bene: € 1.435,11
  Il valore unitario è stato estratto dalla tabella VAM - Regione Agraria 2.
  Come richiesto nella comunicazione del GIUDICE del 16/02/2026, si indica "in maniera inequivoca il valore di stima dell'intero compendio immobiliare, senza escludere le quote facenti capo ad altri comproprietari". (vedi richiesta allegata)
  La quota di proprietà dell'esecutato è di euro 717,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Fabriano (AN) - Poggio San Romualdo	917,00 mq	1,57 €/mq	€ 1.435,11	100,00%	€ 1.435,11
				Valore di stima:	€ 1.435,11

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Osimo, li 30/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pizzichini Cristiano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - TITOLI URBANISTICI
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 3 Certificato destinazione urbanistica - LOTTO 2
- ✓ N° 4 Certificato destinazione urbanistica - LOTTO 3
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - LOTTO 1
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - LOTTO 1
- ✓ N° 7 Estratti di mappa
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - LOTTO 2
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - LOTTO 3
- ✓ N° 10 Altri allegati - VISURE SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE
- ✓ N° 11 Altri allegati - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- ✓ N° 12 Foto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65
  Trattasi di immobile adibito ad abitazione di cui parte di proprietà del signor ## , immobile con il piano terra ad abitazione ed accessorio destinato a soffitta, raggiungibile sono tramite scala interna. Il fabbricato è accessibile da corte, tramite strada con accesso su via Montefanese.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 127, Sub. 2, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
  Destinazione urbanistica: Secondo la zonizzazione del PUG il bene è inserito in Zone residenziali di completamento - Zone di completamento della forma urbana - B3-art. NTA 11-11.3

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65
  Trattasi di immobile adibito a garage di cui parte di proprietà del signor ## , accessibile da corte privata,tramite strada con accesso su via Montefanese.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 127, Sub. 3, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
  Destinazione urbanistica: Secondo la zonizzazione del PUG il bene è inserito in Zone residenziali di completamento - Zone di completamento della forma urbana - B3-art. NTA 11-11.3

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65
  Trattasi di una piccola particella di terreno edificabile di proprietà del signor ##, accessibile dalla stradina che da via Montefanese conduce agli immobili facenti parti del LOTTO 1.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 571, Qualità Seminativo arborato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
  Destinazione urbanistica: Il bene è stato oggetto di richiesta di un CDU che si allega alla perizia, secondo il quale la particella ricade nella zonizzazione del PUG in Zone residenziali di completamento - Zone di completamento della forma urbana - B3-art. NTA 11-11.3.

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Montefanese, 65
  Trattasi di una piccola particella di terreno edificabile di proprietà del signor ##, accessibile dalla stradina che da via Montefanese conduce agli immobili facenti parti del LOTTO 1.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 681, Qualità Seminativo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
  Destinazione urbanistica: Il bene è stato oggetto di richiesta di un CDU che si allega alla perizia, secondo il quale la particella ricade nella zonizzazione del PUG in Zone residenziali di completamento - Zone di completamento della forma urbana - B3-art. NTA 11-11.3.

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Poggio San Romualdo
  Trattasi di una particella di terreno di proprietà del signor ##, accessibile da stradina secondaria, in piena campagna.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 109, Part. 294, Qualità Seminativo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Destinazione urbanistica: Il bene è stato oggetto di richiesta di un CDU che si allega alla perizia, secondo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

il quale la particella ricade nella zonizzazione del PRG Sottozone VIGENTE Ea - NTA 29.1- Sono presenti una serie di vincoli, elencati e riportati nel CDU.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Osimo (AN) - via Montefanese, 65		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/3
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 127, Sub. 2, Categoria A2	**Superficie**	158,04 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il bene risultava disabitato.		
Descrizione:	Trattasi di immobile adibito ad abitazione di cui parte di proprietà del signor ## [redacted] , immobile con il piano terra ad abitazione ed accessorio destinato a soffitta, raggiungibile sono tramite scala interna. Il fabbricato è accessibile da corte, tramite strada con accesso su via Montefanese.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Osimo (AN) - via Montefanese, 65		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/3
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 127, Sub. 3, Categoria C6	**Superficie**	29,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il bene risultava disabitato.		
Descrizione:	Trattasi di immobile adibito a garage di cui parte di proprietà del signor ## [redacted] , accessibile da corte privata,tramite strada con accesso su via Montefanese.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 3 - Terreno edificabile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ubicazione:	Osimo (AN) - via Montefanese, 65		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/3
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 571, Qualità Seminativo arborato	**Superficie**	124,00 mq
Stato conservativo:			
Descrizione:	Trattasi di una piccola particella di terreno edificabile di proprietà del signor ##[redacted], accessibile dalla stradina che da via Montefanese conduce agli immobili facenti parti del LOTTO 1.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Osimo (AN) - via Montefanese, 65		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/3
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 681, Qualità Seminativo	**Superficie**	12,00 mq
Stato conservativo:			
Descrizione:	Trattasi di una piccola particella di terreno edificabile di proprietà del signor ##[redacted], accessibile dalla stradina che da via Montefanese conduce agli immobili facenti parti del LOTTO 1.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Poggio San Romualdo		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 109, Part. 294, Qualità Seminativo	**Superficie**	917,00 mq
Stato conservativo:			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione:	Trattasi di una particella di terreno di proprietà del signor ##[redacted], accessibile da stradina secondaria, in piena campagna.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009