

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Serenelli Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 1/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - VIA E. MATTEI	5
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - VIA E. MATTEI	7
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	8
Titolarità	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - VIA E. MATTEI	9
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	11
Confini.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - VIA E. MATTEI	11
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	12
Consistenza.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - VIA E. MATTEI	12
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - VIA E. MATTEI	14
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	19
Dati Catastali.....	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - VIA E. MATTEI	20
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	21



Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	22
Precisazioni	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - VIA E. MATTEI	22
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	22
Patti.....	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - VIA E. MATTEI	23
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	23
Stato conservativo	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - VIA E. MATTEI	24
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	24
Parti Comuni	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - VIA E. MATTEI	24
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - VIA E. MATTEI	25
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - VIA E. MATTEI	26
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	26
Stato di occupazione.....	26
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - VIA E. MATTEI	26
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	27
Provenienze Ventennali.....	27
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - VIA E. MATTEI	27



Bene N° 2 - Rudere ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	30
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - VIA E. MATTEI	30
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	33
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	34
Normativa urbanistica.....	36
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - VIA E. MATTEI	36
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei	37
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	38
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	39
Regolarità edilizia.....	40
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - VIA E. MATTEI	40
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei	41
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	41
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	42
Vincoli od oneri condominiali	42
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - VIA E. MATTEI	42
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei	42
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	42
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	43
Stima / Formazione lotti.....	43
Riserve e particolarità da segnalare	45
Riepilogo bando d'asta	48
Lotto Unico	48
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1/2025 del R.G.E.....	52
Lotto Unico	52
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	54
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - VIA E. MATTEI	54
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei	55
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	56
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei.....	57



All'udienza del 22/01/2025, il sottoscritto Arch. Serenelli Roberto, con studio in Fratelli Bandiera, 73 - 60019 - Senigallia (AN), email r.serenelli@icloud.com, PEC roberto.serenelli@archiworldpec.it, Tel. 338 7643897, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - VIA E. MATTEI (Coord. Geografiche: 43.32154025205146, 12.98623776793509)
- **Bene N° 2** - Rudere ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei (Coord. Geografiche: 43.32154025205146, 12.98623776793509)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei (Coord. Geografiche: 43.32154025205146, 12.98623776793509)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei (Coord. Geografiche: 43.32154025205146, 12.98623776793509)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Il bene esecutato è costituito da una palazzina in linea collocata ai margini del borgo storico, conservata tipologicamente e funzionalmente come in origine (catasto di primo impianto 1940). (si rinvia al Documento-ALLEGATO 2 per ulteriori dettagli).

L'edificio di riferimento si affaccia su via Mattei attorno ad un'ampia corte non appartenente al compendio di riferimento ma asservita allo stesso al livello di interrato ove presente un locale pertinenziale (cantina).

L'edificio risulta di antica realizzazione, in quanto presente già nel catasto pontificio del 1852 nella consistenza attuale. La costruzione è stata realizzata con sistema costruttivo, di cui alla sezione successiva, congruente con l'epoca di realizzazione, con muratura portante in pietra e mattoni. L'edificio è stato assoggettato nell'anno 2004 a ristrutturazione "leggera" ed a tutt'oggi rimasta incompleta, tale che l'edificio stesso si presenta ultimato a livello strutturale ed allo stato grezzo per gli allestimenti interni ed impiantistici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 30/04/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Maria Cristina Ascenzo

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'edificio è collocato in via E. Mattei (Già via Montecavallo). Si tratta di un ambito del primo sviluppo edilizio "fuori le mura" della seconda metà del XIX° sec.. Le unità immobiliari descritte in premessa costituiscono un organismo unitario assoggettato e reso solidale attraverso un intervento di ristrutturazione, ma che risulta sospeso allo stato strutturale/funzionale. (si veda la documentazione fotografica - ALLEGATO 2). La misurazione al lordo dei muri portanti e dei divisori presenta una superficie complessiva (per tutti e tre i livelli fuori terra) di mq 307,38. L'altezza netta interna è di m 2,90.

L'organismo edilizio (rappresentato dall'intervento di ristrutturazione) ha, come pertinenze, una cantina o sgombero al livello interrato per circa 70,00 metri quadrati, nonché una servitù di fatto sulla corte antistante, da cui si accede sia all'unità immobiliare in oggetto che ad altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Porzione del fabbricato sito in Comune di Cerreto d'Esì, Via Enrico Mattei (già Via Montecavallo), costituita del solo piano terra, di remota costruzione e pressoché fatiscente, già presente nella cartografia gregoriana (1852), censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerreto d'Esì, al foglio 10, mappale 710, piano T (senza classamento nè rendita), con adiacente annessa corte di pertinenza della superficie catastale di metri quadrati 15 (quindici), distinta al Catasto Terreni del Comune di Cerreto d'Esì, al foglio 10, mappale 707 di mq. 15, (di cui alle specifiche del BENE n.3), confinanti nell'insieme con proprietà **** Omissis **** da più lati, Via Enrico Mattei, salvo altri.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'immobile descritto di cui alla parte seconda dell'atto di provenienza Notaio Dott. Massimo Pagliarecci di Fabriano (AN), Repertorio n. 47604, Raccolta n. 7182, registrato a Fabriano in data 03/08/2004 al n. 6605 serie 1T, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona in data 05/08/2004 al n. 18994 R.G. e n. 11908 R.P. (ALLEGATO 4 alla presente Perizia) risulta documentato dal tipo mappale a firma del geom. CARLUCCI ANDREA: Tipo Mappale n. 100661 del 14/07/2004 - Protocollo AN0105457 del 27/07/2004.

Del medesimo rudere non sono visibili resti o tracce tali da poterne individuare una consistenza quantitativa e/o qualitativa.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

L'area, un frustolo di circa 25 metriquadrati, costituisce, dal punto di vista funzionale, una pertinenza del BENE n. 2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

L'area, un frustolo di circa 20 metriquadrati, costituisce di fatto una pertinenza del BENE n. 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

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

Come prima ed immediata verifica, l'Esperto ha esaminato gli atti principali contenuti nel fascicolo della procedura, depositato presso il Tribunale di Ancona - Ufficio Esecuzioni Immobiliari, riscontrando, in particolare, quanto segue.

In data 09/01/2025, il Creditore Procedente ha depositato l'Istanza di Vendita, allegando la seguente documentazione:

- 22224;
- 3) atto Notaio Ettore Morone di Torino del 28.12.2006 (rep. n. 109563, racc. n. 17118);
- 4) atto 29.10.2008 a rogito Notaio Mario Mazzocca di Napoli (rep. 52317 - racc. 8518);
- 5) dichiarazione INTESA SANPAOLO cessione crediti ad ORGANA;
- 6) avviso di cessione pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Parte II n. 45 del 19.4.2022;
- 7) elenco crediti ceduti;
- 8) nota trascrizione pignoramento.

In data 10/01/2025, il Creditore Procedente ha depositato la relazione notarile ex art. 567 c.p.c., a firma del Dott. NOTAIO NICCOLO' TIECCO di Perugia (PG), la quale, oltre ad indicare l'identificazione catastale, l'intestazione di proprietà e la provenienza dei beni pignorati, illustra le formalità pregiudizievoli sugli stessi gravanti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (ventennio a tutto il 08/01/2025).

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

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

Come prima ed immediata verifica, l'Esperto ha esaminato gli atti principali contenuti nel fascicolo della procedura, depositato presso il Tribunale di Ancona - Ufficio Esecuzioni Immobiliari, riscontrando, in



particolare, quanto segue.

In data 09/01/2025, il Creditore Procedente ha depositato l'Istanza di Vendita, allegando la seguente documentazione:

22224;

3) atto Notaio Ettore Morone di Torino del 28.12.2006 (rep. n. 109563, racc. n. 17118);

4) atto 29.10.2008 a rogito Notaio Mario Mazzocca di Napoli (rep. 52317 - racc. 8518);

5) dichiarazione INTESA SANPAOLO cessione crediti ad ORGANA;

6) avviso di cessione pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Parte II n. 45 del 19.4.2022;

7) elenco crediti ceduti;

8) nota trascrizione pignoramento.

In data 10/01/2025, il Creditore Procedente ha depositato la relazione notarile ex art. 567 c.p.c., a firma del Dott. NOTAIO NICCOLO' TIECCO di Perugia (PG), la quale, oltre ad indicare l'identificazione catastale, l'intestazione di proprietà e la provenienza dei beni pignorati, illustra le formalità pregiudizievoli sugli stessi gravanti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (ventennio a tutto il 08/01/2025).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

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

Come prima ed immediata verifica, l'Esperto ha esaminato gli atti principali contenuti nel fascicolo della procedura, depositato presso il Tribunale di Ancona - Ufficio Esecuzioni Immobiliari, riscontrando, in particolare, quanto segue.

In data 09/01/2025, il Creditore Procedente ha depositato l'Istanza di Vendita, allegando la seguente documentazione:

22224;

3) atto Notaio Ettore Morone di Torino del 28.12.2006 (rep. n. 109563, racc. n. 17118);

4) atto 29.10.2008 a rogito Notaio Mario Mazzocca di Napoli (rep. 52317 - racc. 8518);

5) dichiarazione INTESA SANPAOLO cessione crediti ad ORGANA;

6) avviso di cessione pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Parte II n. 45 del 19.4.2022;

7) elenco crediti ceduti;

8) nota trascrizione pignoramento.

In data 10/01/2025, il Creditore Procedente ha depositato la relazione notarile ex art. 567 c.p.c., a firma del Dott. NOTAIO NICCOLO' TIECCO di Perugia (PG), la quale, oltre ad indicare l'identificazione catastale, l'intestazione di proprietà e la provenienza dei beni pignorati, illustra le formalità pregiudizievoli sugli stessi gravanti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (ventennio a tutto il 08/01/2025).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

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

Come prima ed immediata verifica, l'Esperto ha esaminato gli atti principali contenuti nel fascicolo della procedura, depositato presso il Tribunale di Ancona - Ufficio Esecuzioni Immobiliari, riscontrando, in particolare, quanto segue.

In data 09/01/2025, il Creditore Procedente ha depositato l'Istanza di Vendita, allegando la seguente documentazione:

22224;

3) atto Notaio Ettore Morone di Torino del 28.12.2006 (rep. n. 109563, racc. n. 17118);

- 4) atto 29.10.2008 a rogito Notaio Mario Mazzocca di Napoli (rep. 52317 - racc. 8518);
5) dichiarazione INTESA SANPAOLO cessione crediti ad ORGANA;
6) avviso di cessione pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Parte II n. 45 del 19.4.2022;
7) elenco crediti ceduti;
8) nota trascrizione pignoramento.

In data 10/01/2025, il Creditore Procedente ha depositato la relazione notarile ex art. 567 c.p.c., a firma del Dott. NOTAIO NICCOLO' TIECCO di Perugia (PG), la quale, oltre ad indicare l'identificazione catastale, l'intestazione di proprietà e la provenienza dei beni pignorati, illustra le formalità pregiudizievoli sugli stessi gravanti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (ventennio a tutto il 08/01/2025).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

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)

ORIGINE DEL TITOLO DI PROPRIETÀ:

L'attuale intestazione del titolo di proprietà, per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, deriva dal seguente atto pubblico:

Atto di Compravendita in data 03/08/2004 a rogito Notaio Dott. Massimo Pagliarecci di Fabriano (AN), Repertorio n. 47604, Raccolta n. 7182, registrato a Fabriano in data 03/08/2004 al n. 6605 serie 1T, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona in data 05/08/2004 al n. 18994 R.G. e n. 11908 R.P. (ALLEGATO 4).

Oggetto della compravendita:

PRIMA PARTE

Fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Cerreto d'Esi, Via Enrico Mattei (già Via Montecavallo), costituito dai piani interrato, terreno, primo e secondo, comprendente un appartamento composto di 9 (nove) vani catastali distribuiti tra i predetti piani, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerreto d'Esi, al foglio 10, mappale 539, piani S1-T-1-2, categoria A/3, classe 3, vani 9, rendita catastale euro 455,52, confinante con Via Enrico Mattei, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo altri;

Venditori:

Signori **** Omissis ****, ciascuno per i propri diritti e tutti congiuntamente e solidalmente tra loro per l'intero.

Acquirente: **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, Via **** Omissis ****.

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

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)

ORIGINE DEL TITOLO DI PROPRIETÀ:

L'attuale intestazione del titolo di proprietà, per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, deriva dal seguente atto pubblico:

Atto di Compravendita in data 03/08/2004 a rogito Notaio Dott. Massimo Pagliarecci di Fabriano (AN), Repertorio n. 47604, Raccolta n. 7182, registrato a Fabriano in data 03/08/2004 al n. 6605 serie 1T, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona in data 05/08/2004 al n. 18994 R.G. e n. 11908 R.P. (ALLEGATO 4).

Oggetto della compravendita:

SECONDA PARTE

Porzione del fabbricato sito in Comune di Cerreto d'Esi, Via Enrico Mattei (già Via Montecavallo), costituita del solo piano terra, di remota costruzione e pressoché fatiscente, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerreto d'Esi, al foglio 10, mappale 710, piano T (senza classamento nè rendita), con adiacente annessa corte di pertinenza della superficie catastale di metri quadrati 15 (quindici), distinta al Catasto Terreni del Comune di Cerreto d'Esi, al foglio 10, mappale 707 di mq. 15, (di cui al successivo BENE 3), confinanti nell'insieme con proprietà **** Omissis **** da più lati, Via Enrico Mattei, salvo altri

Venditori:

Signori **** Omissis ****, ciascuno per i propri diritti e tutti congiuntamente e solidalmente tra loro per l'intero.

Acquirente: **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, Via **** Omissis ****.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'attuale intestazione del titolo di proprietà, per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, deriva dal seguente atto pubblico:

Atto di Compravendita in data 03/08/2004 a rogito Notaio Dott. **** Omissis **** di Fabriano (AN), Repertorio n. 47604, Raccolta n. 7182, registrato a Fabriano in data 03/08/2004 al n. 6605 serie 1T, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona in data 05/08/2004 al n. 18994 R.G. e n. 11908 R.P. (ALLEGATO 4).

SECONDA PARTE

Porzione del fabbricato sito in Comune di Cerreto d'Esi, Via Enrico Mattei (già Via Montecavallo), costituita del solo piano terra, di remota costruzione e pressoché fatiscente, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerreto d'Esi, al foglio 10, mappale 710, piano T (BENE 2) con adiacente annessa corte di pertinenza della superficie catastale di metri quadrati 15 (quindici), distinta al Catasto Terreni del Comune di Cerreto d'Esi, al foglio 10, mappale 707 di mq. 15, confinanti nell'insieme con proprietà **** Omissis **** da più lati, Via Enrico Mattei, salvo altri.

Venditori:

Signori **** Omissis ****, ciascuno per i propri diritti e tutti congiuntamente e solidalmente tra loro per l'intero.

Acquirente: **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, Via **** Omissis ****.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

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)

L'attuale intestazione del titolo di proprietà, per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, deriva dal seguente atto pubblico:

Atto di Compravendita in data 03/08/2004 a rogito Notaio Dott. Massimo Pagliarecci di Fabriano (AN), Repertorio n. 47604, Raccolta n. 7182, registrato a Fabriano in data 03/08/2004 al n. 6605 serie 1T, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona in data 05/08/2004 al n. 18994 R.G. e n. 11908 R.P. (ALLEGATO 4).

Oggetto della compravendita:

TERZA PARTE

Appezamento di terreno sito in Comune di Cerreto d'Esi, Via Enrico Mattei (già Via Montecavallo), della superficie catastale di metri quadrati 21 (ventuno), censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerreto d'Esi, al foglio 10, mappale 705, piano T (area urbana di mq. 21), confinante con proprietà **** Omissis **** da più lati, proprietà **** Omissis ****, salvo altri;

Venditori:

Signori **** Omissis ****, ciascuno per i propri diritti e tutti congiuntamente e solidalmente tra loro per l'intero.

Acquirente: **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, Via **** Omissis ****.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Via Enrico Mattei, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo altri.

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Proprietà **** Omissis **** da più lati, Via Enrico Mattei, salvo altri.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Via Enrico Mattei, proprietà **** Omissis ****, salvo altri.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Via Enrico Mattei, proprietà **** Omissis ****, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	50,00 mq	74,00 mq	0,20	14,80 mq	3,00 m	S1
Abitazione	228,23 mq	306,00 mq	1	306,00 mq	2,90 m	T-1-2
Totale superficie convenzionale:				320,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				320,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ferme restando le destinazioni funzionali compatibili con gli strumenti urbanistici e coerenti con i titoli edilizi rilasciati, si precisa che l'edificio assoggettato a ristrutturazione nel 2004 risulta non ultimato e definibile come "stato grezzo".

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	9,00 mq	9,75 mq	0,2	1,95 mq	3,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,95 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I dati inseriti sono derivati dal tipo mappale allegato all'atto di compravendita, non essendo più presente alcun reperto in loco. La destinazione di fabbricato agricolo è derivata dalla corte di cui al BENE 3 a tutt'oggi al Catasto Terreni. Il coefficiente parificato a lastrico solare riflette la natura dello stato dei luoghi e cioè uno scoperto adiacente il fabbricato principale (BENE 1).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'area, oggetto di trasferimento a sé stante, rappresenta una pertinenza del BENE 2 e conseguentemente del BENE 1.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	20,00 mq	20,00 mq	0,10	2,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'area, oggetto di trasferimento a sé stante, rappresenta una pertinenza del BENE 2 e conseguentemente del BENE 1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/10/1984 al 30/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 3, Part. 539 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 0,31 Piano PT-1-I Via Montecavallo n. 8
Dal 30/06/1987 al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 3, Part. 539 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 0,31 Piano PT-1-I Via Montecavallo n. 8
Dal 30/09/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 539 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 0,31 Piano PT-1-I Via Montecavallo n. 8
Dal 01/01/1992 al 04/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 539 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 455,52 Piano PT-1-I Via Montecavallo n. 8
Dal 04/06/2001 al 20/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 539 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 455,52 Piano PT-1-I Via Montecavallo n. 8
Dal 20/03/2002 al 03/08/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 539 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 455,52 Piano PT-1-I Via Montecavallo n. 8
Dal 03/08/2004 al 29/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 539 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 455,52 Piano PT-1-I Via Montecavallo n. 8
Dal 29/04/2013 al 12/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 539 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 455,52 Piano Piano S1-T-1-2 Via Montecavallo n. 8

Dal 12/02/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 539 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 455,52 Piano Piano S1-T-1-2 Via Enrico Mattei n. 8
Dal 09/11/2015 al 13/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 539 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 vani Superficie catastale 230 mq Rendita € 455,52 Piano Piano S1-T-1-2 Via Enrico Mattei n. 8

INCONGRUENZA NELLA MAPPA CATASTALE:

Il fabbricato nella sua reale consistenza, come rilevata in sito e documentata anche negli atti del progetto edilizio di ristrutturazione, autorizzato nel 2004 alla Società **** Omissis ****, si articola su tre livelli fuori terra, oltre ad una cantina al piano sottostrada, ed è composto da due corpi congiunti che formano in pianta una "L".

infatti, una porzione del fabbricato risulta graffata con la particella 198 del Foglio 10, i cui subalterni afferenti al Catasto Fabbricati sono intestati a proprietà diverse da quella eseguita, come da accertamenti catastali condotti dal sottoscritto.

VISURA STORICA DEL CATASTO TERRENI:

La visura storica al Catasto Terreni, acquisita in data 13/02/2025, mostra che la particella 539 del Foglio 10 risulta Ente Urbano di are 00 ca 39 (mq 39) fin dall'impianto meccanografico del 15/12/1975.

ANALISI DEI PASSAGGI DA VISURA STORICA DEL CATASTO FABBRICATI:

E' opportuno premettere che, dalla visura storica del Catasto Fabbricati relativa alla particella 539 del Foglio 10, acquisita in data 13/02/2025, risultano incoerenze nelle intestazioni e nelle relative quote.

La situazione degli intestati alla data del 12/10/1984, antecedente all'impianto meccanografico, deriva da Atto del 12/10/1984 a rogito Notaio Falsini di Fabriano, Rep. n. 42250, registrato all'Ufficio del Registro di Fabriano in data 23/10/1984 al n. 1952 - Voltura n. 112/1984 in atti dal 20/07/1989, e riporta i seguenti intestatari: **** Omissis **** (proprietà 1/48); **** Omissis **** (proprietà 18/48); **** Omissis **** (proprietà 12/48); **** Omissis **** (proprietà 3/48); **** Omissis **** (proprietà 3/48); **** Omissis **** (usufrutto 13/9).

All'impianto meccanografico del 30/06/1987, l'immobile risulta censito alla Sezione Urbana A, Foglio 3, particella 539, Categoria A/3 di Classe 3, Consistenza 9 vani, Rendita L. 594, con indirizzo in via Montecavallo n. 8 ed indicazione di piano incoerente (PT-1-I n. 8); la situazione degli intestati risulta diversa, sia nei soggetti che nelle quote, rispetto a quella antecedente l'impianto meccanografico e derivante da atto del 12/10/1984.

In data 30/09/1989 si registra una Variazione d'Ufficio - Variazione del riferimento di mappa - in atti dal 28/07/1989, con la quale viene eliminata la Sezione Urbana, variato il Foglio da 3 a Foglio 10 ed introdotto il valore della rendita in L. 594 (Euro 0,31); la situazione degli intestati alla data del 30/09/1989 è ancora diversa, nei soggetti e nelle quote, rispetto a quella registrata all'impianto meccanografico del 30/06/1987.

In data 01/01/1992, risulta una variazione del quadro tariffario, con introduzione del valore della rendita in L. 882.000 (Euro 455,52); la situazione degli intestati al 01/01/1992 appare invariata rispetto alla precedente registrata al 30/09/1989.

In data 04/06/2001, si ha una Rettifica di Intestazione all'Attualità del 04/06/2001 per Successione (presumibilmente di **** Omissis ****), registrazione all'Ufficio del Registro di Fabriano in data 04/03/2002 Volume 543 n. 87, Voltura n. 56817.2/2002 - Pratica n. 63086 in atti dal 13/03/2002, che produce la seguente variazione di intestazione: **** Omissis **** (proprietà 1/48); **** Omissis **** (proprietà 12/48); **** Omissis **** (proprietà 9/48); **** Omissis **** (proprietà 9/84); **** Omissis **** (proprietà 6/48); **** Omissis **** (usufrutto 1/1). L'intestazione risulta incoerente, in quanto la somma delle quote di proprietà non raggiunge 48/48.

Proprietà, Voltura n. 73285.1/2002 – Pratica n. 80805 in atti dal 27/03/2002, in virtù della quale deriva la seguente intestazione: **** Omissis **** (proprietà 12/48); **** Omissis **** (proprietà 12/48); **** Omissis **** (proprietà 3/48 in regime di comunione dei beni); **** Omissis **** (proprietà 6/48); **** Omissis **** (proprietà 3/48 in regime di comunione dei beni); **** Omissis **** (proprietà 6/48); **** Omissis **** (proprietà 3/48 in regime di comunione dei beni); **** Omissis **** (proprietà 6/48); **** Omissis **** (usufrutto 13/90); **** Omissis **** (proprietà 3/48 in regime di comunione dei beni).

Mediante Atto di Compravendita del 03/08/2004 a rogito Notaio Massimo Pagliarecci di Fabriano, Rep. n. 47604, Nota presentata con Modello Unico n. 11908.1/2004 Reparto PI di Ancona in atti dal 09/08/2004, i Sig.ri: **** Omissis **** per la quota di 12/48 del diritto di proprietà; **** Omissis **** per la quota di 3/96 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con **** Omissis ****; **** Omissis **** per la quota di 6/48 del diritto di proprietà in regime di bene personale nonché per la quota di 3/96 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con **** Omissis ****; **** Omissis **** per la quota di 3/96 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con **** Omissis ****; **** Omissis **** per la quota di 6/48 del diritto di proprietà; **** Omissis **** per la quota di 12/48 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni; **** Omissis **** per la quota di 13/90 del diritto di usufrutto; **** Omissis **** per la quota di 6/48 del diritto di proprietà in regime di bene personale nonché per la quota di 3/96 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con **** Omissis ****, cedono l'intera proprietà del bene identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 10, particella 539, alla Società **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, attuale debitrice esecutata. La suddetta compravendita risulta trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona in data 05/08/2004 al n. 18994 del Registro Generale e n. 11908 del Registro Particolare.

Successivamente alla voltura della suddetta compravendita, la visura storica evidenzia le seguenti variazioni:

- Variazione del 29/04/2013, Pratica n. AN0045224 in atti dal 29/04/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 13146.1/2013): la collocazione di piano dell'immobile, che risultava incoerente fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, viene rettificata come segue: Piano S1-T-1-2; contestualmente la rendita catastale viene espressa nel valore di Euro 455,52;
- Variazione Toponomastica del 12/02/2014, Pratica n. AN0023943 in atti dal 12/12/2014 (n. 13069.1/2014): l'indirizzo dell'immobile, indicato fin dall'impianto meccanografico come "Via Montecavallo n.8", viene precisato in "Via Enrico Mattei n. 8";
- Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie catastale (Totale 230 mq; Totale escluse aree scoperte: 230 mq).

Non risultano ulteriori variazioni fino al 13/02/2025, data di acquisizione della visura storica presso l'Ufficio del Catasto di Ancona.

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/1975 al 04/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 540 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 00 39
Dal 04/06/2001 al 04/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 540 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 00 39
Dal 04/06/2001 al 21/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 540 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 00 39
Dal 27/01/2004 al 27/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 710

		Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 00 39
Dal 27/07/2004 al 03/08/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 710 Categoria F3 Piano Piano T Via Monte Cavallo SNC
Dal 03/08/2004 al 18/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 710 Categoria F3 Piano Piano T Via Monte Cavallo SNC
Dal 18/02/2008 al 19/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 710 Categoria F3 Piano Piano T Via Monte Cavallo SNC
Dal 19/11/2009 al 12/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 710 Categoria F3 Piano Piano T Via Monte Cavallo SNC
Dal 12/02/2014 al 13/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 710 Categoria F3 Piano Piano T Via Enrico Mattei SNC

VISURA STORICA DEL CATASTO TERRENI:

Dalla visura storica al Catasto Terreni, acquisita in data 13/02/2025, all'impianto meccanografico del 15/12/1975 risultava la particella 540 del Foglio 10, Fabbricato Rurale di are 00 ca 39 (Superficie 39 mq), intestata a **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Successivamente, per Denuncia di Successione di **** Omissis ****, apertasi in data 04/06/2001 - UR Sede di Fabriano (AN) Registrazione n. 87 del 04/03/2002, Voltura n. 56824.1/2002 - Pratica n. 77304 in atti dal 23/03/2002, l'intestazione del bene varia come di seguito: **** Omissis **** (proprietà 1/6); **** Omissis **** (proprietà 1/6); **** Omissis **** (proprietà 1/6); **** Omissis **** (proprietà 3/6).

Fa seguito un ulteriore passaggio, derivante da "Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 04/06/2001 - SUCC. **** Omissis **** Voltura n. 56824.1/2002 - Pratica n. 151286 in atti dal 07/06/2002": stessa data di apertura della successione e stessi estremi di voltura di cui al passaggio precedente, ma numero di Pratica differente. A seguito di quest'ultimo passaggio, l'intestazione catastale del bene rimane sostanzialmente invariata: **** Omissis **** (proprietà 3/6); **** Omissis **** (proprietà 1/6); **** Omissis **** (proprietà 1/6); **** Omissis **** (proprietà 1/6).

Infine, con Tipo Mappale del 21/07/2004 Pratica n. AN0100661 in atti dal 21/07/2004 (n. 100661.1/2004), viene soppressa la particella 540 e creata la nuova particella 710, Ente Urbano di are 00 ca 39 (Superficie 39 mq).

ANALISI DEI PASSAGGI DA VISURA STORICA DEL CATASTO FABBRICATI:

In virtù di denuncia per COSTITUZIONE del 27/07/2004, Pratica n. AN0105457 in atti dal 27/07/2004 (n. 1926.1/2004), il bene risulta censito al Catasto Fabbricati al Foglio 10, particella 710, Categoria F/3 (unità in corso di definizione), Via Monte Cavallo SNC, piano T.

L'intestazione della proprietà risulta espressa in quote diverse rispetto all'intestazione proveniente dal Catasto Terreni a fare data dal 04/06/2001: **** Omissis **** (proprietà 167/1000); **** Omissis **** (proprietà 166/1000); **** Omissis **** (proprietà 167/1000); **** Omissis **** (proprietà 500/1000).

Mediante Atto di Compravendita del 03/08/2004 a rogito Notaio Massimo Pagliarecci di Fabriano, Rep. n. 47604, Nota presentata con Modello Unico n. 11909.1/2004 Reparto PI di Ancona in atti dal 09/08/2004, i Sig.ri: **** Omissis **** per la quota di 1/6 del diritto di proprietà; **** Omissis **** per la quota di 1/6 del diritto di proprietà in regime di bene personale; **** Omissis **** per la quota di 1/6 del diritto di proprietà in regime di bene personale; **** Omissis **** per la quota di 3/6 del diritto di proprietà, cedono l'intera

proprietà del bene identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 10, particella 710, alla Società **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, attuale debitrice esecutata.

La suddetta compravendita risulta trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona in data 05/08/2004 al n. 18995 del Registro Generale e n. 11909 del Registro Particolare.

Successivamente alla voltura della suddetta compravendita, la visura storica registra quanto segue:

- Variazione del 18/02/2008, Pratica n. AN0073034 in atti dal 26/03/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 161804.1/2008); Annotazioni: "di stadio: stato dell'unità confermato con procedura automatizzata";

- Variazione del 19/11/2009, Pratica n. AN0246647 in atti dal 19/11/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 1588.1/2009); Annotazioni: "di stadio: stato dell'unità confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà prot. n. 238820 del 11/09/2007".

A seguito di quanto sopra, nulla varia nell'identificazione catastale del bene rispetto alla situazione di cui alla denuncia per COSTITUZIONE del 27/07/2004.

Infine, la visura riporta una Variazione Toponomastica del 12/02/2014, Pratica n. AN0023949 in atti dal 12/12/2014 (n. 13075.1/2014): l'indirizzo dell'immobile, precedentemente indicato come "Via Monte Cavallo SNC", viene precisato in "Via Enrico Mattei SNC".

INCONGRUENZA TRA MAPPA CATASTALE E STATO DEI LUOGHI:

Nell'estratto di mappa attuale del Catasto Terreni (ALLEGATO 3), viene rappresentato l'ingombro di un manufatto corrispondente alla particella 710 (ex particella 540 del Catasto Terreni - Fabbricato Rurale), addossato ed in aderenza al fabbricato principale di cui alla particella 539.

Il manufatto, secondo gli atti catastali, dovrebbe consistere nel solo piano terra.

Nello stato dei luoghi attuale, tuttavia, il manufatto corrispondente alla particella 710, nella posizione rappresentata in mappa catastale, non risulta esistente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/1975 al 04/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 506 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 01 50 Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,08
Dal 04/06/2001 al 04/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 506 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 01 50 Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,08
Dal 21/08/2003 al 03/08/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 707 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 01 15 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 03/08/2004 al 13/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 707 Qualità Seminativo

	Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 01 15 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
--	--

ANALISI DEI PASSAGGI DA VISURA STORICA DEL CATASTO TERRENI:

Dalla visura storica al Catasto Terreni, acquisita in data 13/02/2025, all'impianto meccanografico del 15/12/1975 risultava la particella 506 del Foglio 10, Seminativo di Classe 5, Superficie are 01 ca 50 (150 mq), Reddito Dominicale L. 240 (Euro 0,12), Reddito Agrario L. 150 (Euro 0,08), intestata a **** Omissis **** e **** Omissis ****.

- UR Sede di Fabriano (AN) Registrazione n. 87 del 04/03/2002, Voltura n. 56824.1/2002 - Pratica n. 77304 in atti dal 23/03/2002, l'intestazione del bene varia come di seguito: **** Omissis **** (proprietà 1/6); **** Omissis **** (proprietà 1/6); **** Omissis **** (proprietà 1/6); **** Omissis **** (proprietà 3/6).

Fa seguito un ulteriore passaggio, derivante da "Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 04/06/2001 - SUCC. **** Omissis **** Voltura n. 56824.1/2002 - Pratica n. 151286 in atti dal 07/06/2002": stessa data di apertura della successione e stessi estremi di voltura di cui al passaggio precedente, ma numero di Pratica differente. A seguito di quest'ultimo passaggio, l'intestazione catastale del bene rimane sostanzialmente invariata: **** Omissis **** (proprietà 3/6); **** Omissis **** (proprietà 1/6); **** Omissis **** (proprietà 1/6); **** Omissis **** (proprietà 1/6).

Successivamente, con FRAZIONAMENTO del 21/08/2003 Pratica n. 139181 in atti dal 21/08/2003 (n. 2658.1/2003), la particella 506 viene soppressa e contestualmente vengono variate le particelle 704-705-706, originando l'attuale particella 707 del Foglio 10, Seminativo di Classe 5, Superficie are 00 ca 15 (15 mq), Reddito Dominicale Euro 0,01, Reddito Agrario Euro 0,01; l'intestazione resta immutata: **** Omissis **** (proprietà 1/6); **** Omissis **** (proprietà 3/6); **** Omissis **** (proprietà 1/6); **** Omissis **** (proprietà 1/6).

Fabriano, Rep. n. 47604, Nota presentata con Modello Unico n. 11909.1/2004 Reparto PI di Ancona in atti dal 09/08/2004, i Sig.ri: **** Omissis **** per la quota di 1/6 del diritto di proprietà; **** Omissis **** per la quota di 1/6 del diritto di proprietà in regime di bene personale; **** Omissis **** per la quota di 1/6 del diritto di proprietà in regime di bene personale; **** Omissis **** per la quota di 3/6 del diritto di proprietà, cedono l'intera proprietà del bene identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 10, particella 710, alla Società **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, attuale debitrice esecutata.

La suddetta compravendita risulta trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona in data 05/08/2004 al n. 18995 del Registro Generale e n. 11909 del Registro Particolare.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/2004 al 03/08/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 705 Categoria F1, Cons. 21 mq Piano Piano T Via M. Cavallo n. 10
Dal 03/08/2004 al 12/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 705 Categoria F1, Cons. 21 mq Piano Piano T Via M. Cavallo n. 10
Dal 12/02/2014 al 13/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 705 Categoria F1, Cons. 21 mq Piano Piano T Via Enrico Mattei n. 10



VISURA STORICA DEL CATASTO TERRENI:

Dalla visura storica al Catasto Terreni, acquisita in data 13/02/2025, risulta la particella 704 del Foglio 10, Ente Urbano di are 12 ca 55 (1255 mq), originata con Variazione del 01/08/2003 Pratica n. 161445 in atti dal 01/08/2003 (n. 2486.1/2003) dalla soppressione ed inglobamento delle particelle 373-378-459-579.

In seguito, con FRAZIONAMENTO del 21/08/2003 Pratica n. 139181 in atti dal 21/08/2003 (n. 2658.1/2003), con contestuale soppressione della particella 506 e variazione delle particelle 704-706-707, ha avuto origine l'attuale particella 705, Ente Urbano di are 00 ca 21 (21 mq).

ANALISI DEI PASSAGGI DA VISURA STORICA DEL CATASTO FABBRICATI:

In virtù di denuncia al Catasto Fabbricati del 27/07/2004, Pratica n. AN0105462 in atti dal 27/07/2004 (n. 1927.1/2004), è stata creata la particella 705 del Foglio 10 come Area Urbana (F/1) della consistenza di 21 mq, indirizzo "Via M. Cavallo n. 10", Piano T, così intestata: **** Omissis **** (proprietà 253/1000); **** Omissis **** (proprietà 252/1000); **** Omissis **** (proprietà 165/1000); **** Omissis **** (proprietà 165/1000); **** Omissis **** (proprietà 165/1000).

Mediante Atto di Compravendita del 03/08/2004 a rogito Notaio Massimo Pagliarecci di Fabriano, Rep. n. 47604, Nota presentata con Modello Unico n. 11910.1/2004 Reparto PI di Ancona in atti dal 09/08/2004, i Sig.ri: **** Omissis **** per la quota di 165/1000 del diritto di proprietà in regime di bene personale; **** Omissis **** per la quota di 165/1000 del diritto di proprietà in regime di bene personale; **** Omissis **** per la quota di 252/1000 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni; **** Omissis **** per la quota di 165/1000 del diritto di proprietà; **** Omissis **** per la quota di 253/1000 del diritto di proprietà, cedono l'intera proprietà del bene identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 10, particella 705, alla Società **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, attuale debitrice esecutata.

La suddetta compravendita risulta trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona in data 05/08/2004 al n. 18996 del Registro Generale e n. 11910 del Registro Particolare.

Successivamente alla voltura della suddetta compravendita, la visura storica del Catasto Fabbricati registra la VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/02/2014 Pratica n. AN0023950 in atti dal 12/02/2014 (n. 13076.1/2014): l'indirizzo dell'immobile, precedentemente indicato come "Via M. Cavallo n. 10", viene precisato in "Via Enrico Mattei n. 10".

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	539			A3	3	9 vani		455,52 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La consistenza edilizia NON corrisponde alla documentazione catastale relativamente alle condizioni di fatto rappresentate da un edificio in corso di ristrutturazione e per il quale il riferimento normativo è costituito da permesso di costruire rilasciato dal Comune di Cerreto d'Esi n. 28/2004. Necessita, dunque, una procedura di variazione catastale con aggiornamento della planimetria allo stato dei luoghi, considerando che i titoli edilizi risultano congruenti (a tale riguardo, si rinvia alla sezione REGOLARITA' EDILIZIA, di cui più avanti).

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	710			F3						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La consistenza edilizia NON corrisponde alla documentazione catastale relativamente alle condizioni di fatto rappresentate. Necessita, dunque, una procedura di variazione catastale con aggiornamento della planimetria allo stato dei luoghi, considerando che i titoli edilizi risultano congruenti (a tale riguardo, si rinvia alla sezione REGOLARITA' EDILIZIA, di cui più avanti).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

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	
10	707				Giardino		00.00.15 mq				

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 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	705			F1			21,00 mq				

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

L'annotazione della sezione precedente, relativa alla conformità catastale, va coordinata con l'annotazione relativa alla regolarità edilizia tramite procedura di variazione catastale.

Per quanto dichiarato alla sezione "REGOLARITA' EDILIZIA" (assenza di denuncia dei lavori strutturali al Genio Civile per il consolidamento dei solai), ricorre l'obbligo di procedere, ante riavvio dei lavori, alla sanatoria ai sensi delle vigenti normative in materia di sicurezza sismica.

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

L'annotazione della sezione precedente, relativa alla conformità catastale, va coordinata con l'annotazione relativa alla regolarità edilizia, mediante procedura di variazione catastale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Il classamento catastale dell'area andrà coordinato con l'assetto edilizio del compendio.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Il classamento catastale dell'area andrà coordinato con l'assetto edilizio del compendio.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo della procedura esecutiva e dagli ulteriori documenti acquisiti dal sottoscritto, non sono emersi patti né obbligazioni relativi al bene esecutato.

Relativamente ai quesiti posti al punto 2g1 del verbale di conferimento incarico dell'Esperto, "Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente", si relaziona come segue:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni: dalle attività esperite, non sono emersi atti, documenti, dichiarazioni riferibili a domande giudiziali né altre trascrizioni;

accertati atti di asservimento urbanistici né cessioni di cubatura;

- Altri pesi o limitazioni d'uso: non sono emersi pesi né limitazioni d'uso.

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo della procedura esecutiva e dagli ulteriori documenti acquisiti dal sottoscritto, non sono emersi patti né obbligazioni relative al bene esecutato.

Relativamente ai quesiti posti al punto 2g1 del verbale di conferimento incarico dell'Esperto, "Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente", si relaziona come segue:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni: dalle attività esperite, non sono emersi atti, documenti, dichiarazioni riferibili a domande giudiziali né altre trascrizioni;

accertati atti di asservimento urbanistici né cessioni di cubatura;

- Altri pesi o limitazioni d'uso: non sono emersi pesi né limitazioni d'uso.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo della procedura esecutiva e dagli ulteriori documenti acquisiti dal sottoscritto, non sono emersi patti né obbligazioni relative al bene esecutato.

Relativamente ai quesiti posti al punto 2g1 del verbale di conferimento incarico dell'Esperto, "Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente", si relaziona come segue:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni: dalle attività esperite, non sono emersi atti, documenti, dichiarazioni riferibili a domande giudiziali né altre trascrizioni;

accertati atti di asservimento urbanistici né cessioni di cubatura;

- Altri pesi o limitazioni d'uso: non sono emersi pesi né limitazioni d'uso.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo della procedura esecutiva e dagli ulteriori documenti acquisiti dal sottoscritto, non sono emersi patti né obbligazioni relative al bene esecutato.

Relativamente ai quesiti posti al punto 2g1 del verbale di conferimento incarico dell'Esperto, "Vincoli che



resteranno a carico dell'acquirente", si relaziona come segue:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni: dalle attività esperite, non sono emersi atti, documenti, dichiarazioni riferibili a domande giudiziali né altre trascrizioni;

accertati atti di asservimento urbanistici né cessioni di cubatura;

- Altri pesi o limitazioni d'uso: non sono emersi pesi né limitazioni d'uso.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Il fabbricato oggetto di esecuzione, come già introdotto alla sezione "Descrizione del bene", è costituito da una palazzina in linea, che si sviluppa per un livello sotto strada e per tre livelli fuori terra, assoggettato a ristrutturazione "leggera" e rispetto a tale processo risultano completate le opere strutturali e di suddivisione interna.

buono.

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Il manufatto descritto nell'atto di compravendita non è riscontrabile in loco.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

L'area è priva di manufatti od impianti.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

L'area è priva di manufatti od impianti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

L'edificio considerato sviluppa relazioni condominiali relativamente all'accesso pedonale, che avviene attraverso una corte comune ad altre costruzioni adiacenti.

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

L'edificio considerato sviluppa relazioni condominiali relativamente all'accesso pedonale, che avviene attraverso una corte comune ad altre costruzioni adiacenti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

24 di 58

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

L'area considerata sviluppa relazioni condominiali relativamente all'accesso pedonale, che avviene attraverso una corte comune ad altre costruzioni adiacenti.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

L'area considerata sviluppa relazioni condominiali relativamente all'accesso pedonale, che avviene attraverso una corte comune ad altre costruzioni adiacenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo della procedura esecutiva e dagli ulteriori documenti acquisiti dal sottoscritto, non sono emerse servitù di alcun genere, né altri elementi che debbano essere evidenziati nel presente paragrafo.

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo della procedura esecutiva e dagli ulteriori documenti acquisiti dal sottoscritto, non sono emerse servitù di alcun genere, né altri elementi che debbano essere evidenziati nel presente paragrafo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo della procedura esecutiva e dagli ulteriori documenti acquisiti dal sottoscritto, non sono emerse servitù di alcun genere, né altri elementi che debbano essere evidenziati nel presente paragrafo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo della procedura esecutiva e dagli ulteriori documenti acquisiti dal sottoscritto, non sono emerse servitù di alcun genere, né altri elementi che debbano essere evidenziati nel presente paragrafo.



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

L'organismo edilizio, precedentemente descritto riguardo alle caratteristiche tipologiche e formali, è realizzato con struttura portante in muratura mista, blocchi di pietra tufacea e ricorsi in mattoni variamente localizzati. Le medesime murature sono esternamente lasciate a vista con connesure sigillate in malta di cemento. Il 1° solaio fuori terra è realizzato in putrelle e volterranee in laterizio; il 2° solaio, intermedio, è realizzato in legno (orditura principale e secondaria) e pianelle laterizie; il solaio di copertura è realizzato in legno (orditura principale e secondaria) e tavolato di appoggio. I muri divisori di partizione interna sono realizzati in muratura di mattoni laterizi forati (cm 6x13x26). Le unità abitative previste dal citato permesso di costruire, al quale la ristrutturazione è finalizzata, sono dotate di impianto per l'adduzione dell'acqua potabile, di impianto di scarico che confluisce alla fognatura pubblica e di impianto elettrico realizzato secondo gli attuali standard costruttivi. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera (3-6-3), alcuni montati ed altri a piè d'opera.

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Come già anticipato, il manufatto non è più esistente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

L'area è ricompresa in ambito urbano, disciplinata dal PRG e dal P.P. "IL BORGO", di cui alla sezione NORMATIVA URBANISTICA.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

L'area è ricompresa in ambito urbano, disciplinata dal PRG e dal P.P. "IL BORGO", di cui alla sezione NORMATIVA URBANISTICA.

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI**

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/08/2004 al 13/02/2025	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Pagliarecci di Fabriano (AN)	03/08/2004	47604	7182
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Ancona	05/08/2004	18994	11908
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Fabriano (AN)	03/08/2004	660	Serie 1T		



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° 2 - RUDERE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/08/2004 al 13/02/2025	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Pagliarecci di Fabriano (AN)	03/08/2004	47604	7182
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Ancona	05/08/2004	18995	11909
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Fabriano (AN)	03/08/2004	660	Serie 1T		

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° 3 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/08/2004 al 13/02/2025	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Pagliarecci di Fabriano	03/08/2004	47604	7182

	(AN)		
Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.
	Conservatoria RR.II. di Ancona	05/08/2004	18995
			Reg. part.
			11909
Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°
	Ufficio del Registro di Fabriano (AN)	03/08/2004	660
			Vol. N°
			Serie 1T

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 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/08/2004 al 13/02/2025	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Pagliarecci di Fabriano (AN)	03/08/2004	47604	7182
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Ancona	05/08/2004	18996	11910
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Fabriano (AN)	03/08/2004	660	Serie 1T

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° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 26/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Ancona il 23/11/2004
Reg. gen. 26706 - Reg. part. 6264
Quota: 1/1
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: Notaio Pagliarecci Massimo
Data: 19/11/2004
N° repertorio: 49251
N° raccolta: 7481
- **Ipoteca in rinnovazione - Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato (Formalità di riferimento: Iscrizione Numero Reg. Part. 6264 del 23/11/2004)
Iscritto a Ancona il 18/10/2024
Reg. gen. 22381 - Reg. part. 3187
Quota: 1/1
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Notaio Pagliarecci Massimo
Data: 19/11/2004
N° repertorio: 49251
N° raccolta: 7481

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 08/01/2025
Reg. gen. 160 - Reg. part. 97

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale (Formalità di riferimento: Iscrizione Numero Reg. Part. 6264 del 23/11/2004)**

Iscritto a Ancona il 18/02/2011

Reg. gen. 3161 - Reg. part. 721

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pubblico Ufficiale: Notaio Anglana Massimo Data: 04/02/2011 N° repertorio: 64427/15720

Oneri di cancellazione

Il costo totale per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, riguardanti tutti i beni eseguiti, è pari a € 329,00 (€ 35,00 per ipoteca volontaria + € 294,00 per pignoramento immobiliare).

Non risultano formalità che rimarranno a carico dell'acquirente a seguito della vendita giudiziaria.

Come si evince dagli elenchi e dalla stampa delle formalità, riportati in allegato (ALLEGATO 3), non sono emerse variazioni rispetto alla situazione dichiarata nel Certificato Notarile in atti, per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli.

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 26/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Ancona il 23/11/2004

Reg. gen. 26706 - Reg. part. 6264

Quota: 1/1

Importo: € 105.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Capitale: € 70.000,00
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: Notaio Pagliarecci Massimo
Data: 19/11/2004
N° repertorio: 49251
N° raccolta: 7481

- **Ipoteca in rinnovazione - Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato (Formalità di riferimento: Iscrizione Numero Reg. Part. 6264 del 23/11/2004)

Iscritto a Ancona il 18/10/2024
Reg. gen. 22381 - Reg. part. 3187

Quota: 1/1
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Notaio Pagliarecci Massimo
Data: 19/11/2004
N° repertorio: 49251
N° raccolta: 7481

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 08/01/2025
Reg. gen. 160 - Reg. part. 97
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale (Formalità di riferimento: Iscrizione Numero Reg. Part. 6264 del 23/11/2004)**

Iscritto a Ancona il 18/02/2011
Reg. gen. 3161 - Reg. part. 721
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pubblico Ufficiale: Notaio Anglana Massimo Data: 04/02/2011 N° repertorio: 64427/15720

Oneri di cancellazione

Il costo totale per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, riguardanti tutti i beni esecutati, è pari a € 329,00 (€ 35,00 per ipoteca volontaria + € 294,00 per pignoramento immobiliare).



Non risultano formalità che rimarranno a carico dell'acquirente a seguito della vendita giudiziaria.

Come si evince dagli elenchi e dalla stampa delle formalità, riportati in allegato (ALLEGATO 3), non sono emerse variazioni rispetto alla situazione dichiarata nel Certificato Notarile in atti, per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 26/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
 Iscritto a Ancona il 23/11/2004
 Reg. gen. 26706 - Reg. part. 6264
 Quota: 1/1
 Importo: € 105.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 70.000,00
 Percentuale interessi: 3,50 %
 Rogante: Notaio Pagliarecci Massimo
 Data: 19/11/2004
 N° repertorio: 49251
 N° raccolta: 7481
- Ipoteca in rinnovazione - Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato (Formalità di riferimento: Iscrizione Numero Reg. Part. 6264 del 23/11/2004)
 Iscritto a Ancona il 18/10/2024
 Reg. gen. 22381 - Reg. part. 3187
 Quota: 1/1
 Importo: € 105.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 70.000,00
 Rogante: Notaio Pagliarecci Massimo
 Data: 19/11/2004
 N° repertorio: 49251
 N° raccolta: 7481

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 08/01/2025
Reg. gen. 160 - Reg. part. 97
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale (Formalità di riferimento: Iscrizione Numero Reg. Part. 6264 del 23/11/2004)**

Iscritto a Ancona il 18/02/2011
Reg. gen. 3161 - Reg. part. 721
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pubblico Ufficiale: Notaio Anglana Massimo Data: 04/02/2011 N° repertorio: 64427/15720

Oneri di cancellazione

Il costo totale per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, riguardanti tutti i beni eseguiti, è pari a € 329,00 (€ 35,00 per ipoteca volontaria + € 294,00 per pignoramento immobiliare).

Non risultano formalità che rimarranno a carico dell'acquirente a seguito della vendita giudiziaria.

Come si evince dagli elenchi e dalla stampa delle formalità, riportati in allegato (ALLEGATO 3), non sono emerse variazioni rispetto alla situazione dichiarata nel Certificato Notarile in atti, per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 26/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Ancona il 23/11/2004
Reg. gen. 26706 - Reg. part. 6264
Quota: 1/1
Importo: € 105.000,00



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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.000,00

Percentuale interessi: 3,50 %

Rogante: Notaio Pagliarecci Massimo

Data: 19/11/2004

N° repertorio: 49251

N° raccolta: 7481

- **Ipoteca in rinnovazione - Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato (Formalità di riferimento: Iscrizione Numero Reg. Part. 6264 del 23/11/2004)

Iscritto a Ancona il 18/10/2024

Reg. gen. 22381 - Reg. part. 3187

Quota: 1/1

Importo: € 105.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.000,00

Rogante: Notaio Pagliarecci Massimo

Data: 19/11/2004

N° repertorio: 49251

N° raccolta: 7481

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 08/01/2025

Reg. gen. 160 - Reg. part. 97

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Note: ONERI DI CANCELLAZIONE: La presente formalità pregiudizievole sarà cancellata al momento della vendita, a cura e spese della procedura. Gli oneri di cancellazione di tale formalità sono pari a circa € 294,00.

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale (Formalità di riferimento: Iscrizione Numero Reg. Part. 6264 del 23/11/2004)**

Iscritto a Ancona il 18/02/2011

Reg. gen. 3161 - Reg. part. 721

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pubblico Ufficiale: Notaio Anglana Massimo Data: 04/02/2011 N° repertorio: 64427/15720

Il costo totale per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, riguardanti tutti i beni eseguiti, è pari a € 329,00 (€ 35,00 per ipoteca volontaria + € 294,00 per pignoramento immobiliare).

Non risultano formalità che rimarranno a carico dell'acquirente a seguito della vendita giudiziaria.

Come si evince dagli elenchi e dalla stampa delle formalità, riportati in allegato (ALLEGATO 3), non sono emerse variazioni rispetto alla situazione dichiarata nel Certificato Notarile in atti, per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

DISCIPLINA P.R.G.

Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cerreto d'Esì disciplina l'esercizio dell'attività edilizia per l'immobile in oggetto come segue:

Art.26 - A2 Centro storico oltre le mura castellane.

La zona classificata con sigla A/2 comprende l'insediamento a carattere storico formatosi esternamente alla Mura Castellane, di cui si ha memoria attraverso la Cartografia del Catasto Gregoriano (Anno 1852). Tale zona è soggetta a Piano Particolareggiato definito "Il Borgo".

Prescrizione e note particolari: Nell'azonamento A2 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (Piano dieci anni con DCC n.12 del 26.03.09).

Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui ai punti a), b) c) e d) dell'art. 3 DPR 380/2001.

NTA - P.P. IL BORGIO

ART.4

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono i seguenti:

- a - manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b - restauro e risanamento conservativo;
- c - ristrutturazione edilizia.

Alle norme che regolano tali tipi di interventi si aggiungono quelle che disciplinano le aree libere o che venissero a trovarsi libere a causa di crolli e/o demolizioni autorizzate. (Art.8)

8.9 - Sulle aree libere o rese tali da demolizioni autorizzate dall'Amministrazione sono consentite anche nuove costruzioni (oggetto di Piano di recupero e Concessione Edilizia) - tenendo presente che - ai sensi dell'art.7 del D.M. 02/04/1968, "limiti di densità edilizia" par.1) Zone A - "per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona", cioè in ciascuno dei settori in cui il presente Piano Particolareggiato ha suddiviso la Zona A/2.

8.10 - Analogamente, ai sensi dell'art.8 dello stesso Decreto Ministeriale ("Limiti di altezza degli edifici" - Zone A) "per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico ed ambientale" (con preciso riferimento agli edifici soggetti alla disciplina del precedente art.7 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione).



RELAZIONE DELLE NORME URBANISTICHE CON LA PRESENTE VALUTAZIONE:

La combinazione dell'articolato con lo stato di fatto dell'immobile, come sopra evidenziato, determina una trasformabilità dell'edificio contenuta nella ristrutturazione edilizia. Pertanto la disciplina corrente non ammette valorizzazioni significative, se non la revisione del progetto autorizzato a livello di assetto funzionale.

CONCLUSIONI

Il quadro normativo urbanistico/edilizio non ammette un vantaggio edificatorio tale da incidere sulla valutazione economica dell'immobile.

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

DISCIPLINA P.R.G.

Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cerreto d'Esì disciplina l'esercizio dell'attività edilizia per l'immobile in oggetto come segue:

Art.26 - A2 Centro storico oltre le mura castellane.

La zona classificata con sigla A/2 comprende l'insediamento a carattere storico formatosi esternamente alla Mura Castellane, di cui si ha memoria attraverso la Cartografia del Catasto Gregoriano (Anno 1852). Tale zona è soggetta a Piano Particolareggiato definito "Il Borgo".

Prescrizione e note particolari: Nell'azonamento A2 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (Piano dieci anni con DCC n.12 del 26.03.09).

Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui ai punti a), b) c) e d) dell'art. 3 DPR 380/2001.

NTA - P.P. IL BORGIO

ART.4

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono i seguenti:

- a - manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b - restauro e risanamento conservativo;
- c - ristrutturazione edilizia.

Alle norme che regolano tali tipi di interventi si aggiungono quelle che disciplinano le aree libere o che venissero a trovarsi libere a causa di crolli e/o demolizioni autorizzate. (Art.8)

8.9 - Sulle aree libere o rese tali da demolizioni autorizzate dall'Amministrazione sono consentite anche nuove costruzioni (oggetto di Piano di recupero e Concessione Edilizia) - tenendo presente che - ai sensi dell'art.7 del D.M. 02/04/1968, "limiti di densità edilizia" par.1) Zone A - "per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona", cioè in ciascuno dei settori in cui il presente Piano Particolareggiato ha suddiviso la Zona A/2.

8.10 - Analogamente, ai sensi dell'art.8 dello stesso Decreto Ministeriale ("Limiti di altezza degli edifici" - Zone A) "per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico ed ambientale" (con preciso riferimento agli edifici soggetti alla disciplina del precedente art.7 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione).

RELAZIONE DELLE NORME URBANISTICHE CON LA PRESENTE VALUTAZIONE:

La combinazione dell'articolato con lo stato di fatto dell'immobile, come sopra evidenziato, determina una trasformabilità teorica dell'area riconducibile alla NUOVA COSTRUZIONE, nei limiti sopra individuati che

sinteticamente possono essere rappresentati da un corpo di fabbrica delle dimensioni analoghe al manufatto collabente dichiarato in atti. Pertanto la disciplina corrente, fatta salva ogni determinazione dell'Amministrazione successiva alla presente relazione, ammette una revisione del progetto autorizzato con un ampliamento di circa 10 mq. di SUL.

CONCLUSIONI

Il quadro normativo urbanistico/edilizio ammette un vantaggio edificatorio che, per la configurazione geometrica del manufatto collabente, risulta antieconomico e tale da non incidere sulla valutazione economica dell'immobile, se non per l'apporto del medesimo scoperto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

DISCIPLINA P.R.G.

Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cerreto d'Esì disciplina l'esercizio dell'attività edilizia per l'immobile in oggetto come segue:

Art.26 - A2 Centro storico oltre le mura castellane.

La zona classificata con sigla A/2 comprende l'insediamento a carattere storico formatosi esternamente alla Mura Castellane, di cui si ha memoria attraverso la Cartografia del Catasto Gregoriano (Anno 1852). Tale zona è soggetta a Piano Particolareggiato definito "Il Borgo".

Prescrizione e note particolari: Nell'azonamento A2 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (Piano dieci anni con DCC n.12 del 26.03.09).

Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui ai punti a), b) c) e d) dell'art. 3 DPR 380/2001.

NTA – P.P. IL BORGIO

ART.4

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono i seguenti:

- a – manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b – restauro e risanamento conservativo;
- c – ristrutturazione edilizia.

Alle norme che regolano tali tipi di interventi si aggiungono quelle che disciplinano le aree libere o che venissero a trovarsi libere a causa di crolli e/o demolizioni autorizzate. (Art.8)

8.9 – Sulle aree libere o rese tali da demolizioni autorizzate dall'Amministrazione sono consentite anche nuove costruzioni (oggetto di Piano di recupero e Concessione Edilizia) – tenendo presente che – ai sensi dell'art.7 del D.M. 02/04/1968, "limiti di densità edilizia" par.1) Zone A – "per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona", cioè in ciascuno dei settori in cui il presente Piano Particolareggiato ha suddiviso la Zona A/2.

8.10 – Analogamente, ai sensi dell'art.8 dello stesso Decreto Ministeriale ("Limiti di altezza degli edifici" – Zone A) "per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico ed ambientale" (con preciso riferimento agli edifici soggetti alla disciplina del precedente art.7 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione).

RELAZIONE DELLE NORME URBANISTICHE CON LA PRESENTE VALUTAZIONE:

La combinazione dell'articolato con lo stato di fatto dell'immobile, come sopra evidenziato, determina una trasformabilità dell'edificio contenuta nella ristrutturazione edilizia. Pertanto la disciplina corrente non ammette valorizzazioni significative, se non la revisione del progetto autorizzato a livello di assetto funzionale.

CONCLUSIONI

Il quadro normativo urbanistico/edilizio non ammette un vantaggio edificatorio tale da incidere sulla valutazione economica dell'immobile.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI**DISCIPLINA P.R.G.**

Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cerreto d'Esì disciplina l'esercizio dell'attività edilizia per l'immobile in oggetto come segue:

Art.26 - A2 Centro storico oltre le mura castellane.

La zona classificata con sigla A/2 comprende l'insediamento a carattere storico formatosi esternamente alla Mura Castellane, di cui si ha memoria attraverso la Cartografia del Catasto Gregoriano (Anno 1852). Tale zona è soggetta a Piano Particolareggiato definito "Il Borgo".

Prescrizione e note particolari: Nell'azonamento A2 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (Piano

dieci anni con DCC n.12 del 26.03.09).

Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui ai punti a), b) c) e d) dell'art. 3 DPR 380/2001.

NTA - P.P. IL BORGIO**ART.4****TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI**

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono i seguenti:

- a - manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b - restauro e risanamento conservativo;
- c - ristrutturazione edilizia.

Alle norme che regolano tali tipi di interventi si aggiungono quelle che disciplinano le aree libere o che venissero a trovarsi libere a causa di crolli e/o demolizioni autorizzate. (Art.8)

8.9 - Sulle aree libere o rese tali da demolizioni autorizzate dall'Amministrazione sono consentite anche nuove costruzioni (oggetto di Piano di recupero e Concessione Edilizia) - tenendo presente che - ai sensi dell'art.7 del D.M. 02/04/1968, "limiti di densità edilizia" par.1) Zone A - "per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona", cioè in ciascuno dei settori in cui il presente Piano Particolareggiato ha suddiviso la Zona A/2.

8.10 - Analogamente, ai sensi dell'art.8 dello stesso Decreto Ministeriale ("Limiti di altezza degli edifici" - Zone A) "per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico ed ambientale" (con preciso riferimento agli edifici soggetti alla disciplina del precedente art.7 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione).

RELAZIONE DELLE NORME URBANISTICHE CON LA PRESENTE VALUTAZIONE:

La combinazione dell'articolato con lo stato di fatto dell'immobile, come sopra evidenziato, determina una trasformabilità dell'edificio contenuta nella ristrutturazione edilizia. Pertanto la disciplina corrente non ammette valorizzazioni significative, se non la revisione del progetto autorizzato a livello di assetto funzionale.

CONCLUSIONI

Il quadro normativo urbanistico/edilizio non ammette un vantaggio edificatorio tale da incidere sulla valutazione economica dell'immobile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

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

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta in fase di ristrutturazione.

La ristrutturazione, consistente nel consolidamento delle membrature orizzontali e nella sua rifunzionalizzazione, è stata autorizzata dal Comune di Cerreto d'Esi con Permesso di Costruire n. 28 del 12/06/2004, rilasciato alla Ditta:

**** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** ed ivi residente in via **** Omissis **** delegato dai signori: **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** ivi residente in via **** Omissis **** - **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** ivi residente in via **** Omissis **** - **** Omissis **** nata a **** Omissis **** ivi residente in via **** Omissis **** - **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** residente in **** Omissis **** in via **** Omissis **** - **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** e residente in **** Omissis **** via **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** ed ivi residente in via **** Omissis ****, **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** e residente a **** Omissis **** in Via **** Omissis ****.

Il suddetto titolo è stato volturato, giusto atto di compravendita citato, alla ditta: **** Omissis **** con sede a **** Omissis **** in Via **** Omissis ****, di cui al provvedimento del responsabile dell'Ufficio tecnico in data 15/09/2004.

Ancona, che siano stati eseguiti i depositi ai sensi della Legge 2 febbraio 1974, n. 64 "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche" e successivi provvedimenti attuativi regionali. (si rinvia ai documenti acquisiti di cui all'ALLEGATO 6).

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.

Le opere rilevate (si veda ALLEGATO 2 -RILIEVO ARCHITETTONICO) per la parte eseguita, risultano conformi al titolo rilasciato dal Comune, seppure alla data odierna lo stesso sia scaduto e privo di efficacia.

Le medesime opere, sia nella forma elaborata dal citato permesso e sia innovando l'organizzazione finzionale



dell'edificio, risultano comunque conformi alla normativa urbanistica/edilizia vigente come già anticipato.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La certificazione energetica non risulta attuabile in questa fase di lavori non ultimati; la stessa sarà resa nell'ambito di un progetto di rinnovo/completamento della medesima ristrutturazione.

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

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

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.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

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

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.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni individuati non sono frazionabili in più lotti in quanto non forieri di produrre unità edilizie o pertinenziali dotate di autonoma utilizzazione funzionale e commerciale.

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

- **Bene N° 1 -** Fabbricato civile ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - VIA E. MATTEI

Il bene esecutato è costituito da una palazzina in linea collocata ai margini del borgo storico, conservata tipologicamente e funzionalmente come in origine (catasto di primo impianto 1940). (si rinvia al Documento-ALLEGATO 2 per ulteriori dettagli). L'edificio di riferimento si affaccia su via Mattei attorno ad un'ampia corte non appartenente al compendio di riferimento ma asservita allo stesso al livello di interrato ove presente un locale pertinenziale (cantina). L'edificio risulta di antica realizzazione, in quanto presente già nel catasto pontificio del 1852 nella consistenza attuale. La costruzione è stata realizzata con sistema costruttivo, di cui alla sezione successiva, congruente con l'epoca di realizzazione, con muratura portante in pietra e mattoni. L'edificio è stato assoggettato nell'anno 2004 a ristrutturazione "leggera" ed a tutt'oggi rimasta incompleta, tale che l'edificio stesso si presenta ultimato a livello strutturale ed allo stato grezzo per gli allestimenti interni ed impiantistici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 539, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 147.760,48

Il criterio di stima utilizzato è quello del cosiddetto "Valore di sostituzione", definito secondo gli standard internazionali. Il concetto di valore di sostituzione "esprime una realtà concreta nella quale, per la condizione di necessità della stima, il giudizio opera in condizioni disagiate: in assenza di immobili di confronto simili o seppure in loro presenza in mancanza di compravendite e quindi di prezzi per immobili simili". Ricorriamo al valore di sostituzione quando ci troviamo in assenza di immobili di confronto simili. In sostanza si valuta un altro immobile che manifesta una relazione di sostituzione tecnica, economica e funzionale.

Si rinvia all'ALLEGATO 7 - RELAZIONE CRITERI DI STIMA.



• **Bene N° 2** - Rudere ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei

Porzione del fabbricato sito in Comune di Cerreto d'Esì, Via Enrico Mattei (già Via Montecavallo), costituita del solo piano terra, di remota costruzione e pressoché fatiscante, già presente nella cartografia gregoriana (1852), censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerreto d'Esì, al foglio 10, mappale 710, piano T (senza classamento nè rendita), con adiacente annessa corte di pertinenza della superficie catastale di metri quadrati 15 (quindici), distinta al Catasto Terreni del Comune di Cerreto d'Esì, al foglio 10, mappale 707 di mq. 15, (di cui alle specifiche del BENE n.3), confinanti nell'insieme con proprietà **** Omissis **** da più lati, Via Enrico Mattei, salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 710, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 898,17

Il criterio di stima utilizzato è quello del cosiddetto "Valore di sostituzione", definito secondo gli standard internazionali. Il concetto di valore di sostituzione "esprime una realtà concreta nella quale, per la condizione di necessità della stima, il giudizio opera in condizioni disagiate: in assenza di immobili di confronto simili o seppure in loro presenza in mancanza di compravendite e quindi di prezzi per immobili simili". Ricorriamo al valore di sostituzione quando ci troviamo in assenza di immobili di confronto simili. In sostanza si valuta un altro immobile che manifesta una relazione di sostituzione tecnica, economica e funzionale.

Si rinvia all'ALLEGATO 7 - RELAZIONE CRITERI DI STIMA.

• **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei

L'area, un frustolo di circa 25 metriquadrati, costituisce, dal punto di vista funzionale, una pertinenza del BENE n. 2.

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

Valore di stima del bene: € 1.151,50

Il criterio di stima utilizzato è quello del cosiddetto "Valore di sostituzione", definito secondo gli standard internazionali. Il concetto di valore di sostituzione "esprime una realtà concreta nella quale, per la condizione di necessità della stima, il giudizio opera in condizioni disagiate: in assenza di immobili di confronto simili o seppure in loro presenza in mancanza di compravendite e quindi di prezzi per immobili simili". Ricorriamo al valore di sostituzione quando ci troviamo in assenza di immobili di confronto simili. In sostanza si valuta un altro immobile che manifesta una relazione di sostituzione tecnica, economica e funzionale. Nel caso del BENE 3 lo stesso partecipa quale superficie scoperta complementare all'immobile di riferimento.

Si rinvia all'ALLEGATO 7 - RELAZIONE CRITERI DI STIMA,

• **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei

L'area, un frustolo di circa 20 metriquadrati, costituisce di fatto una pertinenza del BENE n. 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 705, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 921,20

Il criterio di stima utilizzato è quello del cosiddetto "Valore di sostituzione", definito secondo gli standard internazionali. Il concetto di valore di sostituzione "esprime una realtà concreta nella quale, per la condizione di necessità della stima, il giudizio opera in condizioni disagiate: in assenza di immobili di confronto simili o seppure in loro presenza in mancanza di compravendite e quindi di prezzi per immobili simili". Ricorriamo al valore di sostituzione quando ci troviamo in assenza di immobili di confronto simili. In sostanza si valuta un altro immobile che manifesta una relazione di sostituzione tecnica, economica e funzionale. Nel caso del BENE 4 lo stesso partecipa quale area scoperta complementare al bene di riferimento.

Si rinvia all'ALLEGATO 7 - RELAZIONE CRITERI DI STIMA.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Cerreto d'Esì (AN) - VIA E. MATTEI	320,80 mq	460,60 €/mq	€ 147.760,48	100,00%	€ 147.760,48
Bene N° 2 - Rudere Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei	1,95 mq	460,60 €/mq	€ 898,17	100,00%	€ 898,17
Bene N° 3 - Terreno Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei	2,50 mq	460,60 €/mq	€ 1.151,50	100,00%	€ 1.151,50
Bene N° 4 - Terreno Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei	2,00 mq	460,60 €/mq	€ 921,20	100,00%	€ 921,20
Valore di stima:					€ 150.731,35

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

ANTEFATTI AL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE:

La presente procedura esecutiva n. 1/2025 R.G. Es. del Tribunale di Ancona origina dal seguente titolo:

- Contratto unico di mutuo fondiario ai sensi della normativa di cui agli artt. 38 e seguenti del D. Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, stipulato per atto a rogito Notaio Dott. Massimo Pagliarecci di Fabriano (AN) in data 19/11/2004, Rep. 49251, Racc. 7481, tra BANCA INTESA S.p.A. e la Società **** Omissis ****, con sede legale a **** Omissis ****, in via **** Omissis ****, per l'ammontare di € 70.000,00, munito della formula esecutiva apposta in data 21/12/2004;

- successivo "atto di quietanza con determinazione dell'inizio dell'ammortamento della somma erogata" stipulato in data 04/02/2011 per atto a rogito Notaio Dott. Massimo Anglana, Rep. 64.427, Racc. 15.720) da BANCO DI NAPOLI S.p.A. (subentrata a INTESA SANPAOLO S.p.A., a sua volta già originata dalla fusione tra BANCA INTESA S.p.A. e SANPAOLO IMI S.p.A.) con la Società **** Omissis ****, munito della formula esecutiva apposta in data 08/02/2011;

nonché dai passaggi interbancari che hanno portato al subentro dell'attuale Società ORGANA SPV S.r.l. nella titolarità del credito vantato nei confronti della Società **** Omissis **** in relazione al titolo sopra enunciato, passaggi che sono dettagliatamente riportati negli atti ufficiali depositati nel fascicolo della procedura.

Nella presente procedura esecutiva, agisce, in nome e per conto della società ORGANA SPV S.r.l., la società mandataria INTRUM ITALY S.p.A., cui ORGANA SPV S.r.l. ha conferito idonea procura speciale con atto in data 20/04/2022 a rogito Notaio Francesco Simoncini (Rep. 33134, Racc. 2224), registrato a Pordenone in data 26/04/2022 al n. 5704 Serie 1T.

ATTI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA:

Il presente procedimento esecutivo, iscritto a ruolo al n°19/2025 R.G. Es. del Tribunale di Ancona ed assegnato al Giudice Dott.ssa Giuliana Filippello, è promosso dalla Società ORGANA SPV S.r.l., con sede legale in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Treviso-Belluno n. 05277610266, rappresentata dal suo procuratore INTRUM ITALY S.p.A., con sede in Milano,

Bastioni di Porta Nuova n. 19, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Milano n. 10311000961, contro la società **** Omissis ****, P.IVA **** Omissis **** Lecce**** Omissis **** Orsini Del Balzo n. 29/C##.

ATTIVITA' DELL'ESPERTO E DEL CUSTODE GIUDIZIARIO:

Con lettere d'invito indirizzate:

- al debitore esecutato: Società **** Omissis ****, Via **** Omissis ****73100 LECCE**** Omissis ****impredil.costruzioni.srl@pec.it##

- Al custode ed amministratore dei beni pignorati:

Avv. Maria Cristina Ascenzo, Via Palestro, 7, 60121 ANCONA, mariacristina.ascenzo@pec-ordineavvocatiancona.it

LTALY s.p.a.

Avv. Edoardo Boscarato, via Matteotti n. 54, 60121 ANCONA, e.boscarato@sicurezza postale.it

il sottoscritto CTU ha convocato gli stessi per il giorno 30 aprile 2025, alle ore 9,30 presso gli immobili oggetto di pignoramento, ubicati in Via E. Mattei, 8/10 a Cerreto d'Esi, per l'avvio delle operazioni finalizzate alla stima dei beni, consistenti nell'immissione nella proprietà soggetta a pignoramento ed alla constatazione dello stato di fatto e di diritto dei beni medesimi.

Il suddetto invito è stato riscontrato come segue:

-Debitore esecutato, Società **** Omissis ****, PEC: ricevuta di avvenuta consegna Identificativo messaggio: jpec119315.20250418103351.22130.53.1.1@pec.aruba.it;

-Custode ed amministratore dei beni pignorati, Avv. Maria Cristina Ascenzo, PEC: ricevuta avvenuta Identificativo messaggio: jpec119315.20250418103351.22130.53.1.1@pec.aruba.it;

-Legale del creditore procedente: Società ORGANA SPV s.r.l. e per essa LNTRUM LTALY s.p.a. - Avv. Maurizio Boscarato, PEC: ricevuta avvenuta consegna Identificativo messaggio: Identificativo messaggio: jpec119315.20250418103351.22130.53.1.1@pec.aruba.it;

-Legale del creditore procedente: Società ORGANA SPV s.r.l. e per essa LNTRUM LTALY s.p.a. - Avv. Edoardo Boscarato, PEC: ricevuta avvenuta consegna Identificativo messaggio: Identificativo messaggio: jpec119315.20250418103351.22130.53.1.1@pec.aruba.it.

Il sottoscritto, avvalendosi del Custode ed Amministratore dei beni, ha avuto pieno accesso all'immobile. Sono state espletate le dovute operazioni di verifica ed accertamento dello stato dei luoghi, compresi rilievi e documentazione fotografica.

A conclusione del sopralluogo, svoltosi alla presenza continuativa del Custode ed Amministratore dei beni, è stato redatto il relativo verbale, che si riporta in allegato (ALLEGATO 2).

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.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 1-Verbale accettazione_Avvio operazioni peritali (Aggiornamento al 01/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 2-Verbale di sopralluogo_Rilievo metrico_Doc_Fotografica (Aggiornamento al 01/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 3-Doc_Catasto e Conservatoria (Aggiornamento al 01/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 4-Atti di provenienza (Aggiornamento al 01/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 5-Stralcio PRG e NTA (Aggiornamento al 01/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 6-Titoli abilitativi EDILIZI (Aggiornamento al 01/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 7-Relazione criteri di stima (Aggiornamento al 01/07/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - VIA E. MATTEI

Il bene esecutato è costituito da una palazzina in linea collocata ai margini del borgo storico, conservata tipologicamente e funzionalmente come in origine (catasto di primo impianto 1940). (si rinvia al Documento-ALLEGATO 2 per ulteriori dettagli). L'edificio di riferimento si affaccia su via Mattei attorno ad un'ampia corte non appartenente al compendio di riferimento ma asservita allo stesso al livello di interrato ove presente un locale pertinenziale (cantina). L'edificio risulta di antica realizzazione, in quanto presente già nel catasto pontificio del 1852 nella consistenza attuale. La costruzione è stata realizzata con sistema costruttivo, di cui alla sezione successiva, congruente con l'epoca di realizzazione, con muratura portante in pietra e mattoni. L'edificio è stato assoggettato nell'anno 2004 a ristrutturazione "leggera" ed a tutt'oggi rimasta incompleta, tale che l'edificio stesso si presenta ultimato a livello strutturale ed allo stato grezzo per gli allestimenti interni ed impiantistici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 539, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: DISCIPLINA P.R.G. Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cerreto d'Esì disciplina l'esercizio dell'attività edilizia per l'immobile in oggetto come segue: Art.26 - A2 Centro storico oltre le mura castellane. La zona classificata con sigla A/2 comprende l'insediamento a carattere storico formatosi esternamente alla Mura Castellane, di cui si ha memoria attraverso la Cartografia del Catasto Gregoriano (Anno 1852). Tale zona è soggetta a Piano Particolareggiato definito "Il Borgo". Prescrizione e note particolari: Nell'azonamento A2 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (Piano Particolareggiato "Il Borgo" approvato con Delibera C.C. n° 30 del 16/07/2003, rinnovato per ulteriori dieci anni con DCC n.12 del 26.03.09). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui ai punti a), b) c) e d) dell'art. 3 DPR 380/2001. NTA - P.P. IL BORGO ART.4 TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono i seguenti: a - manutenzione ordinaria e straordinaria; b - restauro e risanamento conservativo; c - ristrutturazione edilizia. Alle norme che regolano tali tipi di interventi si aggiungono quelle che disciplinano le aree libere o che venissero a trovarsi libere a causa di crolli e/o demolizioni autorizzate. (Art.8) 8.9 - Sulle aree libere o rese tali da demolizioni autorizzate dall'Amministrazione sono consentite anche nuove costruzioni (oggetto di Piano di recupero e Concessione Edilizia) - tenendo presente che - ai sensi dell'art.7 del D.M. 02/04/1968, "limiti di densità edilizia" par.1) Zone A - "per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona", cioè in ciascuno dei settori in cui il presente Piano Particolareggiato ha suddiviso la Zona A/2. 8.10 - Analogamente, ai sensi dell'art.8 dello stesso Decreto Ministeriale ("Limiti di altezza degli edifici" - Zone A) "per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico ed ambientale" (con preciso riferimento agli edifici soggetti alla disciplina del precedente art.7 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione). RELAZIONE DELLE NORME URBANISTICHE CON LA PRESENTE VALUTAZIONE: La combinazione dell'articolato con lo stato di fatto dell'immobile, come sopra evidenziato, determina una trasformabilità dell'edificio contenuta nella ristrutturazione edilizia. Pertanto la disciplina corrente non ammette valorizzazioni significative, se non la revisione del progetto autorizzato a livello di assetto funzionale. CONCLUSIONI Il quadro normativo urbanistico/edilizio non ammette un vantaggio edificatorio tale da incidere sulla valutazione economica dell'immobile.

- **Bene N° 2** - Rudere ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei

Porzione del fabbricato sito in Comune di Cerreto d'Esì, Via Enrico Mattei (già Via Montecavallo), costituita del solo piano terra, di remota costruzione e pressoché fatiscente, già presente nella

cartografia gregoriana (1852), censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerreto d'Esì, al foglio 10, mappale 710, piano T (senza classamento nè rendita), con adiacente annessa corte di pertinenza della superficie catastale di metri quadrati 15 (quindici), distinta al Catasto Terreni del Comune di Cerreto d'Esì, al foglio 10, mappale 707 di mq. 15, (di cui alle specifiche del BENE n.3), confinanti nell'insieme con proprietà **** Omissis **** da più lati, Via Enrico Mattei, salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 710, Categoria F3

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

Destinazione urbanistica: DISCIPLINA P.R.G. Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cerreto d'Esì disciplina l'esercizio dell'attività edilizia per l'immobile in oggetto come segue: Art.26 - A2 Centro storico oltre le mura castellane. La zona classificata con sigla A/2 comprende l'insediamento a carattere storico formatosi esternamente alla Mura Castellane, di cui si ha memoria attraverso la Cartografia del Catasto Gregoriano (Anno 1852). Tale zona è soggetta a Piano Particolareggiato definito "Il Borgo". Prescrizione e note particolari: Nell'azonamento A2 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (Piano Particolareggiato "Il Borgo" approvato con Delibera C.C. n° 30 del 16/07/2003, rinnovato per ulteriori dieci anni con DCC n.12 del 26.03.09). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui ai punti a), b) c) e d) dell'art. 3 DPR 380/2001. NTA P.P. IL BORGO ART.4 TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono i seguenti: a - manutenzione ordinaria e straordinaria; b - restauro e risanamento conservativo; c - ristrutturazione edilizia. Alle norme che regolano tali tipi di interventi si aggiungono quelle che disciplinano le aree libere o che venissero a trovarsi libere a causa di crolli e/o demolizioni autorizzate. (Art.8) 8.9 - Sulle aree libere o rese tali da demolizioni autorizzate dall'Amministrazione sono consentite anche nuove costruzioni (oggetto di Piano di recupero e Concessione Edilizia) - tenendo presente che - ai sensi dell'art.7 del D.M. 02/04/1968, "limiti di densità edilizia" par.1) Zone A - "per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona", cioè in ciascuno dei settori in cui il presente Piano Particolareggiato ha suddiviso la Zona A/2. 8.10 - Analogamente, ai sensi dell'art.8 dello stesso Decreto Ministeriale ("Limiti di altezza degli edifici" - Zone A) "per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico ed ambientale" (con preciso riferimento agli edifici soggetti alla disciplina del precedente art.7 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione). RELAZIONE DELLE NORME URBANISTICHE CON LA PRESENTE VALUTAZIONE: La combinazione dell'articolato con lo stato di fatto dell'immobile, come sopra evidenziato, determina una trasformabilità teorica dell'area riconducibile alla NUOVA COSTRUZIONE, nei limiti sopra individuati che sinteticamente possono essere rappresentati da un corpo di fabbrica delle dimensioni analoghe al manufatto collabente dichiarato in atti. Pertanto la disciplina corrente, fatta salva ogni determinazione dell'Amministrazione successiva alla presente relazione, ammette una revisione del progetto autorizzato con un ampliamento di circa 10 mq. di SUL. CONCLUSIONI Il quadro normativo urbanistico/edilizio ammette un vantaggio edificatorio che, per la configurazione geometrica del manufatto collabente, risulta antieconomico e tale da non incidere sulla valutazione economica dell'immobile, se non per l'apporto del medesimo scoperto.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei

L'area, un frustolo di circa 25 metriquadrati, costituisce, dal punto di vista funzionale, una pertinenza del BENE n. 2.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 707, Qualità Giardino

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

Destinazione urbanistica: DISCIPLINA P.R.G. Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cerreto d'Esì disciplina l'esercizio dell'attività edilizia per l'immobile in oggetto come segue: Art.26 - A2 Centro storico oltre le mura castellane. La zona classificata con sigla A/2 comprende l'insediamento a carattere storico formatosi esternamente alla Mura Castellane, di cui si ha memoria attraverso la Cartografia del Catasto Gregoriano (Anno 1852). Tale zona è soggetta a Piano Particolareggiato definito "Il Borgo". Prescrizione e note particolari: Nell'azonamento A2 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (Piano Particolareggiato "Il Borgo" approvato con Delibera C.C. n° 30 del 16/07/2003,

rinnovato per ulteriori dieci anni con DCC n.12 del 26.03.09). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui ai punti a), b) c) e d) dell'art. 3 DPR 380/2001. NTA - P.P. IL BORGO ART.4 TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono i seguenti: a - manutenzione ordinaria e straordinaria; b - restauro e risanamento conservativo; c - ristrutturazione edilizia. Alle norme che regolano tali tipi di interventi si aggiungono quelle che disciplinano le aree libere o che venissero a trovarsi libere a causa di crolli e/o demolizioni autorizzate. (Art.8) 8.9 - Sulle aree libere o rese tali da demolizioni autorizzate dall'Amministrazione sono consentite anche nuove costruzioni (oggetto di Piano di recupero e Concessione Edilizia) - tenendo presente che - ai sensi dell'art.7 del D.M. 02/04/1968, "limiti di densità edilizia" par.1) Zone A - "per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona", cioè in ciascuno dei settori in cui il presente Piano Particolareggiato ha suddiviso la Zona A/2. 8.10 - Analogamente, ai sensi dell'art.8 dello stesso Decreto Ministeriale ("Limiti di altezza degli edifici" - Zone A) "per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico ed ambientale" (con preciso riferimento agli edifici soggetti alla disciplina del precedente art.7 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione). RELAZIONE DELLE NORME URBANISTICHE CON LA PRESENTE VALUTAZIONE: La combinazione dell'articolato con lo stato di fatto dell'immobile, come sopra evidenziato, determina una trasformabilità dell'edificio contenuta nella ristrutturazione edilizia. Pertanto la disciplina corrente non ammette valorizzazioni significative, se non la revisione del progetto autorizzato a livello di assetto funzionale. CONCLUSIONI Il quadro normativo urbanistico/edilizio non ammette un vantaggio edificatorio tale da incidere sulla valutazione economica dell'immobile.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei
L'area, un frustolo di circa 20 metriquadri, costituisce di fatto una pertinenza del BENE n. 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 705, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: DISCIPLINA P.R.G. Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cerreto d'Esì disciplina l'esercizio dell'attività edilizia per l'immobile in oggetto come segue: Art.26 - A2 Centro storico oltre le mura castellane. La zona classificata con sigla A/2 comprende l'insediamento a carattere storico formatosi esternamente alla Mura Castellane, di cui si ha memoria attraverso la Cartografia del Catasto Gregoriano (Anno 1852). Tale zona è soggetta a Piano Particolareggiato definito "Il Borgo". Prescrizione e note particolari: Nell'azonamento A2 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (Piano Particolareggiato "Il Borgo" approvato con Delibera C.C. n° 30 del 16/07/2003, rinnovato per ulteriori dieci anni con DCC n.12 del 26.03.09). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui ai punti a), b) c) e d) dell'art. 3 DPR 380/2001. NTA - P.P. IL BORGO ART.4 TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono i seguenti: a - manutenzione ordinaria e straordinaria; b - restauro e risanamento conservativo; c - ristrutturazione edilizia. Alle norme che regolano tali tipi di interventi si aggiungono quelle che disciplinano le aree libere o che venissero a trovarsi libere a causa di crolli e/o demolizioni autorizzate. (Art.8) 8.9 - Sulle aree libere o rese tali da demolizioni autorizzate dall'Amministrazione sono consentite anche nuove costruzioni (oggetto di Piano di recupero e Concessione Edilizia) - tenendo presente che - ai sensi dell'art.7 del D.M. 02/04/1968, "limiti di densità edilizia" par.1) Zone A - "per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona", cioè in ciascuno dei settori in cui il presente Piano Particolareggiato ha suddiviso la Zona A/2. 8.10 - Analogamente, ai sensi dell'art.8 dello stesso Decreto Ministeriale ("Limiti di altezza degli edifici" - Zone A) "per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico ed ambientale" (con preciso riferimento agli edifici soggetti alla disciplina del precedente art.7 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione). RELAZIONE DELLE NORME URBANISTICHE CON LA PRESENTE VALUTAZIONE: La combinazione dell'articolato con lo stato di fatto dell'immobile, come sopra evidenziato, determina una trasformabilità dell'edificio contenuta nella

ristrutturazione edilizia. Pertanto la disciplina corrente non ammette valorizzazioni significative, se non la revisione del progetto autorizzato a livello di assetto funzionale. CONCLUSIONI Il quadro normativo urbanistico/edilizio non ammette un vantaggio edificatorio tale da incidere sulla valutazione economica dell'immobile.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Cerreto d'Esì (AN) - VIA E. MATTEI		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 539, Categoria A3	Superficie	320,80 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato oggetto di esecuzione, come già introdotto alla sezione "Descrizione del bene", è costituito da una palazzina in linea, che si sviluppa per un livello sotto strada e per tre livelli fuori terra, assoggettato a ristrutturazione "leggera" e rispetto a tale processo risultano completate le opere strutturali e di suddivisione interna. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, segnatamente alle componenti strutturali, risulta buono.		
Descrizione:	Il bene esecutato è costituito da una palazzina in linea collocata ai margini del borgo storico, conservata tipologicamente e funzionalmente come in origine (catasto di primo impianto 1940). (si rinvia al Documento-ALLEGATO 2 per ulteriori dettagli). L'edificio di riferimento si affaccia su via Mattei attorno ad un'ampia corte non appartenente al compendio di riferimento ma asservita allo stesso al livello di interrato ove presente un locale pertinenziale (cantina). L'edificio risulta di antica realizzazione, in quanto presente già nel catasto pontificio del 1852 nella consistenza attuale. La costruzione è stata realizzata con sistema costruttivo, di cui alla sezione successiva, congruente con l'epoca di realizzazione, con muratura portante in pietra e mattoni. L'edificio è stato assoggettato nell'anno 2004 a ristrutturazione "leggera" ed a tutt'oggi rimasta incompleta, tale che l'edificio stesso si presenta ultimato a livello strutturale ed allo stato grezzo per gli allestimenti interni ed impiantistici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Rudere			
Ubicazione:	Cerreto d'Esì (AN) - Via E. Mattei		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Rudere Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 710, Categoria F3	Superficie	1,95 mq
Stato conservativo:	Il manufatto descritto nell'atto di compravendita non è riscontrabile in loco.		
Descrizione:	Porzione del fabbricato sito in Comune di Cerreto d'Esì, Via Enrico Mattei (già Via Montecavallo), costituita del solo piano terra, di remota costruzione e pressoché fatiscente, già presente nella cartografia gregoriana (1852), censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerreto d'Esì, al foglio 10, mappale 710, piano T (senza classamento nè rendita), con adiacente annessa corte di pertinenza della superficie catastale di metri quadrati 15 (quindici), distinta al Catasto Terreni del Comune di Cerreto d'Esì, al foglio 10, mappale 707 di mq. 15, (di cui alle specifiche del BENE n.3), confinanti nell'insieme con proprietà **** Omissis **** da più lati, Via Enrico Mattei, salvo altri.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Cerreto d'Esi (AN) - Via E. Mattei		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 707, Qualità Giardino	Superficie	2,50 mq
Stato conservativo:	L'area è priva di manufatti od impianti.		
Descrizione:	L'area, un frustolo di circa 25 metriquadrati, costituisce, dal punto di vista funzionale, una pertinenza del BENE n. 2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Cerreto d'Esi (AN) - Via E. Mattei		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 705, Categoria F1	Superficie	2,00 mq
Stato conservativo:	L'area è priva di manufatti od impianti.		
Descrizione:	L'area, un frustolo di circa 20 metriquadrati, costituisce di fatto una pertinenza del BENE n. 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Ancona il 23/11/2004
Reg. gen. 26706 - Reg. part. 6264
Quota: 1/1
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: Notaio Pagliarecci Massimo
Data: 19/11/2004
N° repertorio: 49251
N° raccolta: 7481
- **Ipoteca in rinnovazione - Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato (Formalità di riferimento: Iscrizione Numero Reg. Part. 6264 del 23/11/2004)
Iscritto a Ancona il 18/10/2024
Reg. gen. 22381 - Reg. part. 3187
Quota: 1/1
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Notaio Pagliarecci Massimo
Data: 19/11/2004
N° repertorio: 49251
N° raccolta: 7481

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 08/01/2025
Reg. gen. 160 - Reg. part. 97
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale (Formalità di riferimento: Iscrizione Numero Reg. Part. 6264 del 23/11/2004)**

Iscritto a Ancona il 18/02/2011

Reg. gen. 3161 - Reg. part. 721

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pubblico Ufficiale; Notaio Anglana Massimo Data: 04/02/2011 N° repertorio: 64427/15720

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Ancona il 23/11/2004

Reg. gen. 26706 - Reg. part. 6264

Quota: 1/1

Importo: € 105.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.000,00

Percentuale interessi: 3,50 %

Rogante: Notaio Pagliarecci Massimo

Data: 19/11/2004

N° repertorio: 49251

N° raccolta: 7481

- **Ipoteca in rinnovazione - Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato (Formalità di riferimento: Iscrizione Numero Reg. Part. 6264 del 23/11/2004)

Iscritto a Ancona il 18/10/2024

Reg. gen. 22381 - Reg. part. 3187

Quota: 1/1

Importo: € 105.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.000,00

Rogante: Notaio Pagliarecci Massimo

Data: 19/11/2004

N° repertorio: 49251

N° raccolta: 7481

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 08/01/2025

Reg. gen. 160 - Reg. part. 97



Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale (Formalità di riferimento: Iscrizione Numero Reg. Part. 6264 del 23/11/2004)**

Iscritto a Ancona il 18/02/2011

Reg. gen. 3161 - Reg. part. 721

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pubblico Ufficiale: Notaio Anglana Massimo Data: 04/02/2011 N° repertorio: 64427/15720

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Ancona il 23/11/2004
Reg. gen. 26706 - Reg. part. 6264
Quota: 1/1
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: Notaio Pagliarecci Massimo
Data: 19/11/2004
N° repertorio: 49251
N° raccolta: 7481
- **Ipoteca in rinnovazione - Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato (Formalità di riferimento: Iscrizione Numero Reg. Part. 6264 del 23/11/2004)
Iscritto a Ancona il 18/10/2024
Reg. gen. 22381 - Reg. part. 3187
Quota: 1/1
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Notaio Pagliarecci Massimo
Data: 19/11/2004



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 08/01/2025
Reg. gen. 160 - Reg. part. 97
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale (Formalità di riferimento: Iscrizione Numero Reg. Part. 6264 del 23/11/2004)**

Iscritto a Ancona il 18/02/2011
Reg. gen. 3161 - Reg. part. 721
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Pubblico Ufficiale: Notaio Anglana Massimo Data: 04/02/2011 N° repertorio: 64427/15720

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA E. MATTEI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Ancona il 23/11/2004
Reg. gen. 26706 - Reg. part. 6264
Quota: 1/1
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: Notaio Pagliarecci Massimo
Data: 19/11/2004
N° repertorio: 49251
N° raccolta: 7481

- **Ipoteca in rinnovazione - Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato (Formalità di riferimento: Iscrizione Numero Reg. Part. 6264 del 23/11/2004)

Iscritto a Ancona il 18/10/2024
Reg. gen. 22381 - Reg. part. 3187

Quota: 1/1
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Notaio Pagliarecci Massimo
Data: 19/11/2004
N° repertorio: 49251
N° raccolta: 7481

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 08/01/2025
Reg. gen. 160 - Reg. part. 97
Quota: 1/1

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

Formalità a carico della procedura

Note: Note: ONERI DI CANCELLAZIONE: La presente formalità pregiudizievole sarà cancellata al momento della vendita, a cura e spese della procedura. Gli oneri di cancellazione di tale formalità sono pari a circa € 294,00.

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale (Formalità di riferimento: Iscrizione Numero Reg. Part. 6264 del 23/11/2004)**

Iscritto a Ancona il 18/02/2011
Reg. gen. 3161 - Reg. part. 721

Quota: 1/1

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

Formalità a carico della procedura

Note: Pubblico Ufficiale: Notaio Anglana Massimo Data: 04/02/2011 N° repertorio: 64427/15720

