

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Curzi Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 109/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

|   |    |
|---|----|
| Incarico.....   | 5  |
| Premessa .....  | 5  |
| Descrizione .....   | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - ##Via Santo Stefano,16##, piano T-.....  | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Offagna (AN) - Via S.to Stefano,16, piano T-S1.....           | 5  |
| Lotto Unico .....   | 6  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....  | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - ##Via Santo Stefano,16##, piano T-.....  | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Offagna (AN) - Via S.to Stefano,16, piano T-S1.....           | 6  |
| Titolarità.....   | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - ##Via Santo Stefano,16##, piano T-.....  | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Offagna (AN) - Via S.to Stefano,16, piano T-S1.....           | 7  |
| Confini.....  | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - ##Via Santo Stefano,16##, piano T-.....  | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Offagna (AN) - Via S.to Stefano,16, piano T-S1.....           | 7  |
| Consistenza.....  | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - ##Via Santo Stefano,16##, piano T-.....  | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Offagna (AN) - Via S.to Stefano,16, piano T-S1.....           | 8  |
| Cronistoria Dati Catastali .....  | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - ##Via Santo Stefano,16##, piano T-.....  | 8  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Offagna (AN) - Via S.to Stefano,16, piano T-S1.....           | 9  |
| Dati Catastali.....   | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - ##Via Santo Stefano,16##, piano T-.....  | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Offagna (AN) - Via S.to Stefano,16, piano T-S1 .....          | 11 |
| Precisazioni.....   | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - ##Via Santo Stefano,16##, piano T- ..... | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Offagna (AN) - Via S.to Stefano,16, piano T-S1 .....          | 12 |
| Patti.....  | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - ##Via Santo Stefano,16##, piano T- ..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Offagna (AN) - Via S.to Stefano,16, piano T-S1 .....          | 12 |
| Stato conservativo .....  | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - ##Via Santo Stefano,16##, piano T- ..... | 12 |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Offagna (AN) - Via S.to Stefano,16, piano T-S1 .....</b>          | <b>12</b> |
| Parti Comuni.....   | 12        |
| <b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - ##Via Santo Stefano,16##, piano T- .....</b> | <b>12</b> |
| <b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Offagna (AN) - Via S.to Stefano,16, piano T-S1 .....</b>          | <b>12</b> |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....  | 13        |
| <b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - ##Via Santo Stefano,16##, piano T- .....</b> | <b>13</b> |
| <b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Offagna (AN) - Via S.to Stefano,16, piano T-S1 .....</b>          | <b>13</b> |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....   | 13        |
| <b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - ##Via Santo Stefano,16##, piano T- .....</b> | <b>13</b> |
| <b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Offagna (AN) - Via S.to Stefano,16, piano T-S1 .....</b>          | <b>13</b> |
| Stato di occupazione .....  | 13        |
| <b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - ##Via Santo Stefano,16##, piano T- .....</b> | <b>14</b> |
| <b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Offagna (AN) - Via S.to Stefano,16, piano T-S1 .....</b>          | <b>14</b> |
| Provenienze Ventennali .....  | 14        |
| <b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - ##Via Santo Stefano,16##, piano T- .....</b> | <b>14</b> |
| <b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Offagna (AN) - Via S.to Stefano,16, piano T-S1 .....</b>          | <b>15</b> |
| Formalità pregiudizievoli .....   | 16        |
| <b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - ##Via Santo Stefano,16##, piano T- .....</b> | <b>16</b> |
| <b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Offagna (AN) - Via S.to Stefano,16, piano T-S1 .....</b>          | <b>17</b> |
| Normativa urbanistica .....   | 19        |
| <b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - ##Via Santo Stefano,16##, piano T- .....</b> | <b>19</b> |
| <b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Offagna (AN) - Via S.to Stefano,16, piano T-S1 .....</b>          | <b>19</b> |
| Regolarità edilizia .....   | 20        |
| <b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - ##Via Santo Stefano,16##, piano T- .....</b> | <b>20</b> |
| <b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Offagna (AN) - Via S.to Stefano,16, piano T-S1 .....</b>          | <b>20</b> |
| Vincoli od oneri condominiali.....  | 20        |
| <b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - ##Via Santo Stefano,16##, piano T- .....</b> | <b>21</b> |
| <b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Offagna (AN) - Via S.to Stefano,16, piano T-S1 .....</b>          | <b>21</b> |
| Stima / Formazione lotti.....   | 21        |
| Riepilogo bando d'asta.....   | 25        |
| <b>Lotto Unico .....</b>  | <b>25</b> |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 109/2025 del R.G.E. ....                                | 26        |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 186.900,00 .....</b>                                       | <b>26</b> |

|   |    |
|---|----|
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....                                      | 27 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - ##Via Santo Stefano,16##, piano T- ..... | 27 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Offagna (AN) - Via S.to Stefano,16, piano T-S1 .....          | 28 |



All'udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto Arch. Curzi Antonio, con studio in Via Luigi Cadorna, 5 - 60100 - Ancona (AN), email arch.curzi.antonio@libero.it, PEC antonio.curzi@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - ##Via Santo Stefano,16##, piano T- (Coord. Geografiche: 43,51 - 13,44)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Offagna (AN) - Via S.to Stefano,16, piano T-S1 (Coord. Geografiche: 43,51 - 13,44)

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - ##VIA SANTO STEFANO,16##, PIANO T-**

Trattasi di U.I. abitativa facente parte di un edificio unifamiliare di civile abitazione sita nel Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CF \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CF \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* catastalmente individuata al Foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*2\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*T\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;interrato## collegata con l'appartamento a mezzo di una scala interna.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla via pubblica ed è consentito a mezzo di una rampa di media pendenza non asfaltata e/o pavimentata che conduce in parte al bene oggetto di pignoramento ,in parte al garage posto inferiormente al piano \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 08/11/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Simona Antonietti

All'atto dell'accesso il bene risultava occupato dagli esecutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIA S.TO STEFANO,16, PIANO T-S1**

Trattasi di U.I. ad uso garagae cat catastale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* facente parte di un edificio unifamiliare di civile abitazione sita nel Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CF \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CF \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* catastalmente individuata al Foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*3\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*S1## facente parte del fabbricato residenziale pignorato

L'accesso al bene avviene direttamente dalla via pubblica ed è consentito a mezzo di una rampa di media pendenza ,non asfaltata e/o pavimentata,conduce in parte al bene in questione in parte all'unità abitativa posta

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 08/11/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Simona Antonietti

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.

All'atto dell'accesso il bene risultava occupato dagli esecutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - ##Via Santo Stefano,16##, piano T-
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Offagna (AN) - Via S.to Stefano,16, piano T-S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - ##VIA SANTO STEFANO,16##, PIANO T-**

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

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

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIA S.TO STEFANO,16, PIANO T-S1**

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

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

### TITOLARITÀ

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - ##VIA SANTO STEFANO,16##, PIANO T-**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIA S.TO STEFANO,16, PIANO T-S1**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**CONFINI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - ##VIA SANTO STEFANO,16##, PIANO T-**

Il bene in questione confina al piano \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con U.I. ad uso garage di proprietà sempre degli esecutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il bene è comodamente divisibile in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIA S.TO STEFANO,16, PIANO T-S1**

Il bene in questione confina in parte al piano \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la cantina dell'appartamento posto superiormente al piano \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del fabbricato residenziale, in parte con il soprastante appartamento

Il bene è comodamente divisibile in natura.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - ##VIA SANTO STEFANO,16##, PIANO T-**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 132,00 mq        | 143,00 mq        | 0,00         | 143,00 mq                | 2,83 m   | T-Int |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>143,00 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>143,00 mq</b>         |          |       |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'U.I. oggetto di stima si trova in Via S.to Stefano,16 nel territorio del Comune di Offagna in provincia di Ancona -AN- ed è inserito all'interno di uno di un edificio ad uso residenziale raggiunta dai principali servizi di acqua , gas, luce e telefono

Il bene è comodamente divisibile in natura

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIA S.TO STEFANO,16, PIANO T-S1**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Autorimessa                                  | 87,00 mq         | 87,00 mq         | 0,00         | 87,00 mq                 | 2,50 m   | S1    |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>87,00 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>87,00 mq</b>          |          |       |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'U.I. oggetto di stima si trova in Via S.to Stefano,16 nel territorio del Comune di Offagna in provincia di Ancona -AN- ed è inserito all'interno di uno di un edificio ad uso residenziale raggiunta dai principali servizi di acqua , gas, luce e telefono

Il bene è comodamente divisibile in natura

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - ##VIA SANTO STEFANO,16##, PIANO T-**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 12/03/2007 al 02/02/2026 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 7, Part. 782, Sub. 2 |

|  |  |
|--|--|
|  | Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 7 Vani<br>Superficie catastale 143,00 mq<br>Rendita € 506,13<br>Piano T<br>Graffato Si |
|--|--|

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIA S.TO STEFANO,16, PIANO T-S1**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 12/03/2007 al 02/02/2026 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 782, Sub. 3<br>Categoria C6<br>Cl.1, Cons. 87,00 mq<br>Superficie catastale 96,00 mq<br>Rendita € 49,42<br>Piano S1<br>Graffato Si |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - ##VIA SANTO STEFANO,16##, PIANO T-**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 7      | 782   | 2    |                     | A2        | 3      | 7 vani      | 143,00 mq            | 506,13 € | T     | Si       |

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi della documentazione cartacea, costituita dalla planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati e dagli elaborati grafici del progetto autorizzato estratti in sede di accesso ai documenti amministrativi effettuato presso il SUE di Offagna, nonché a puntuale sopralluogo con la relativa produzione della documentazione fotografica e all'esito da quanto appreso in riscontro con i responsabili dell'ufficio Tecnico del Comune di Offagna, sono state riscontrate diverse difformità tra quanto rappresentato nei suddetti elaborati grafici/fotografici e lo stato dei luoghi, precisamente:

AL PIANO TERRA :

- la parete divisoria verticale del bagno posto alla sinistra dell'ingresso è stata prolungata con una porzione di cartongesso/forati fino ad incontrare perpendicolarmente la parete orizzontale anistante
- nella camera da letto posta a sinistra del bagno è stata realizzata una cucina che si sviluppa in parte lungo la loro parete divisoria verticale,in parte lungo la parete orizzontale ad essa perpendicolare sulla sua sinistra
- la mancata realizzazione della parete divisoria orizzontale che divide la camera da letto con quella ad essa adiacente e delle due tramezzature(non rappresentate nella planimetria del progetto autorizzato ma presenti nella planimetria catastale) che suddividono ulteriormente quest'ultimo vano
- la realizzazione di una scala in ferro con pedate in legno che si sviluppa lungo la parete divisoria della camera da letto con la cucina ad essa adiacente e che sbarca su un soppalco adibito a camera da letto che si sviluppa superiormente alla cucina e in parte anche al bagno
- La parete divisoria verticale rappresentata nella planimetria catastale e non in quella del progetto autorizzato) posta a destra dell'ingresso nella zona destinata a soggiorno è stata prolungata con una porzione di cartongesso/forati fino ad incontrare perpendicolarmente la pilastatura dalla quale a partire dalla sua destra sulla sua destra è stata realizzata una parete in cartongesso/forati che si sviluppa orizzontalmente fino alla parete verticale destra che delimita il perimetro dell'edificio pignorato ed in prossimità della quale è stata realizzata un'apertura con porta scorrevole;in questo modo è stata realizzata una zona che invece di essere una parte del soggiorno è stata destinata a camera da letto con controsoffittatura in legno all'interno della quale è presente un camino-
- Nella zona dell'ingresso così come precedentemente descritta è stata realizzata una scala in legno che conduce al/alla soprastante sottotetto/soffitta che si sviluppa parimenti alla superficie della camera da letto precedentemente descrittiva (nella planimetria catastale e in quella del progetto autorizzato è prevista una scala , non realizzata, che collega l'appartamento alla sottostante cantina)ed è stato realizzato anche un piccolo bagno con wc , lavabo e doccia aperta.
- il solaio di separazione tra l'abitazione e il/la sottotetto /soffitto è stato realizzato solo in corrispondenza della porzione di soffitta/sottotetto che si sviluppa sopra il vano dove è stata ricavata la camera da letto ed andrebbe pertanto completato
- sul terrazzo sono state realizzate due pergole con coperture da rimuovere

AL PIANO S1:

non è stata realizzata la parete divisoria con il garage

CORTE DI PERTINENZA Mappale Fg. 7 Particella 782:

- all'interno della corte di pertinenza è presente una casetta prefabbricata in legno con tetto a spiovente a due falde.

Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo hanno determinato la necessità di dover da parte dello scrivente ausiliario di svolgere un'attività autorizzata dal G.E. Dott.ssa Maria Letizia Mantovani consistente nella redazione e presentazione di un apposito CME supportato da un idoneo preventivo di una ditta edile in quanto utile, al fine ai fini della determinazione del valore di stima dei beni pignorati , per quantificare l'importo dei lavori necessari per regolarizzare le difformità riscontrate in sede di sopralluogo poiché la relativa spesa si prevede che sia da sostenersi da parte dell'eventuale futuro promissario acquirente dallo stesso sempre comunque preventivamente accertate c/o l'ufficio del SUE del Comune di Offagna-,

L'importo delle lavorazioni ,da ricomprendersi insieme a quelle del garage è stato quantificato a corpo in €

51.200,00 (Diconsi eurocinquantamila/00) ed è stato determinato sulla scorta delle misurazioni di verifica dello stato dei luoghi effettuate in sede di sopralluogo e sulla scorta della documentazione cartacea disponibile.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIA S.TO STEFANO,16, PIANO T-S1**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 7      | 782   | 3    |                     | C6        | 1      | 87,00 mq    | 96,00 mq             | 49,42 € | S1    | Si       |

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi della documentazione cartacea e da puntuale sopralluogo si è riscontrata ai fini della verifica delle difformità la mancata realizzazione della parete divisoria al piano S1 tra il garage e l'adiacente cantina a servizio dell'appartamento.

Ivani predetti risultano tra loro comunicanti.

Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo hanno determinato la necessità di dover da parte dello scrivente ausiliario di svolgere un'attività autorizzata dal G.E. Dott.ssa Maria Letizia Mantovani consistente nella redazione e presentazione di un apposito CME supportato da un idoneo preventivo di una ditta edile in quanto utile, al fine ai fini della determinazione del valore di stima dei beni pignorati, per quantificare l'importo dei lavori necessari per regolarizzare le difformità riscontrate in sede di sopralluogo poiché la relativa spesa si prevede che sia da sostenersi da parte dell'eventuale futuro promissario acquirente dallo stesso sempre comunque preventivamente accertate c/o l'ufficio del SUE del Comune di Offagna.

L'importo delle lavorazioni, da ricomprendersi insieme a quelle dell'immobile pignorato, è stato quantificato a corpo ed compreso in quello complessivo di € 51.200,00 (Diconsi eurocinquantamila/00) ed è stato determinato sulla scorta delle misurazioni di verifica dello stato dei luoghi effettuate in sede di sopralluogo e sulla scorta della documentazione cartacea disponibile.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - ##VIA SANTO STEFANO,16##, PIANO T-**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata verificata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma,c.p.c.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIA S.TO STEFANO,16, PIANO T-S1**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata verificata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma,c.p.c.

**PATTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - ##VIA SANTO STEFANO,16##, PIANO T-**

In data 08/11/2025, lo scivente consulente effettuava congiuntamente con il custode giudiziario Adv.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla presenza degli esecutati Sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'accesso forzoso dell'immobile oggetto di pignoramento sito sito nel Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cap \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIA S.TO STEFANO,16, PIANO T-S1**

In data 08/11/2025, lo scivente consulente effettuava congiuntamente con il custode giudiziario Adv.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla presenza degli esecutati Sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'accesso forzoso dell'immobile oggetto di pignoramento sito sito nel Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cap \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - ##VIA SANTO STEFANO,16##, PIANO T-**

Il bene pignorato si trova allo stato grezzo in buono stato di conservazione

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIA S.TO STEFANO,16, PIANO T-S1**

Il bene pignorato si trova in un sufficiente stato di conservazione

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - ##VIA SANTO STEFANO,16##, PIANO T-**

Il bene oggetto di pignoramento costituisce di fatto la porzione dell'edificio residenziale di cui fa parte e ha in comune parte del solaio di interpiano con il sottostante garage con il quale risulta di fatto unito per mancanza della parete divisoria con la confinante cantina dell'unità abitativa

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIA S.TO STEFANO,16, PIANO T-S1**

Il bene oggetto di pignoramento costituisce la porzione dell'edificio residenziale di cui fa parte e ha in comune parte del solaio di interpiano con la soprastante unità abitativa con la quale risulta di fatto unita in quanto non risulta di fatto unito per mancanza della parete divisoria con la confinante cantina dell'unità abitativa

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - ##VIA SANTO STEFANO,16##, PIANO T-**

Nessuna

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIA S.TO STEFANO,16, PIANO T-S1**

Nessuna

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - ##VIA SANTO STEFANO,16##, PIANO T-**

Il bene pignorato è inserito all'interno di un edificio residenziale unifamiliare , villetta, realizzata con una struttura in cemento armato e con paramenti esterni realizzati in gran parte con pareti rivestite con listelli di mattoncini

La copertura è a falde inclinate con manto in coppi, i canali di gronda e discendenti pluviali sono in rame.

Il corpo di fabbrica si presenta in buone condizioni statiche , in buono stato di manutenzione ed è a tutt'oggi agibile.

L'abitazione si sviluppa come da progetto autorizzato, su due piani;

-il piano terra dove si trova l'unità abitativa

-il piano interrato dove si trova la cantina a servizio dell'appartamento

La pavimentazione esterna è in cotto, quella interna in parte in cotto ed in parte il legno parquet

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia come quello idrico per acqua calda e fredda ed a uso igienico sanitario,quello di riscaldamento è del tipo ad elementi radianti

Gli infissi interni con vetrate e quelli esteni,sportelloni, sono in legno

L'ingresso principale all'appartamento è garantito al piano terra da un portoncino in legno

All'esterno Sono presenti pergole in legno fissate su pilastri

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIA S.TO STEFANO,16, PIANO T-S1**

Il bene pignorato è un garage situato al piano interrato di un edificio residenziale unifamiliare , villetta, realizzata con una struttura in cemento armato e della quale ne costituisce una parte integrante in quanto al servizio dell'abitazione

La copertura è a falde inclinate con manto in coppi, i canali di gronda e discendenti pluviali sono in rame.

Il corpo di fabbrica si presenta in buone condizioni statiche , in buono stato di manutenzione ed è a tutt'oggi agibile.

L'abitazione si sviluppa come da progetto autorizzato, su due piani;

-il piano terra dove si trova l'unità abitativa

-il piano interrato dove si trova la cantina a servizio dell'appartamento

La pavimentazione esterna è in cotto, quella interna in parte in cotto ed in parte il legno parquet

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia come quello idrico per acqua calda e fredda ed a uso igienico sanitario,quello di riscaldamento è del tipo ad elementi radianti

L'ingresso principale è garantito al piano terra da un portoncino i

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - ##VIA SANTO STEFANO,16##, PIANO T-**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dai debitori attuali proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIA S.TO STEFANO,16, PIANO T-S1**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dai debitori attuali proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - ##VIA SANTO STEFANO,16##, PIANO T-**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti   |                   |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--|-------------------|----------------------|--------------------|
| Dal 21/04/2004 al 12/03/2007 | **** Omissis **** | <b>Frazionamento Pratica n.##AN0025844##</b> |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                               | <b>Data</b>       | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   |  | 23/02/2004        |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                          |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                | <b>Data</b>       | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   |  |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                         |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                | <b>Data</b>       | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |  |                   |                      |                    |
|                              |                   | Dal 21/04/2004 al 02/02/2026                 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b> |                    |
| <b>Rogante</b>               | <b>Data</b>       |  |                   | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
| Notaio SCOCCIANI ANDREA      | 21/04/2004        |  |                   | 6300                 | 2829               |
| <b>Trascrizione</b>          |                   |  |                   |                      |                    |
| <b>Presso</b>                | <b>Data</b>       |  |                   | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
| Conservatoria di Ancona      | 28/04/2004        |  |                   | 10037                | 6456               |
| <b>Registrazione</b>         |                   |  |                   |                      |                    |
| <b>Presso</b>                | <b>Data</b>       |  |                   | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |  |                   |                      |                    |

Dati estratti dalla copia in atti CERTIFICAZIONE NOTARILE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C. UBICAZIONE, DESCRIZIONE E DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI-Documento informatico firmato digitalmente dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate Napoli, diciotto giugno duemilaventicinque

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIA S.TO STEFANO,16, PIANO T-S1**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti   |                |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 21/04/2004 al 12/03/2007 | **** Omissis **** | <b>Frazionamento Pratica n.##AN0025844##</b> |                |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                               | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   |  | 23/02/2004     |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                          |                |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                | <b>Data</b>    | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   |  |                |                      |                    |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                         |                |                      |                    |
|                              |                   | <b>Reg. N°</b>                               | <b>Vol. N°</b> |                      |                    |
| Dal 21/04/2004 al 02/02/2026 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                         |                |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                               | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio SCOCCIANI ANDREA                      | 21/04/2004     | 6300                 | 2829               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                          |                |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                | <b>Data</b>    | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria di Ancona                      | 28/04/2004     | 10037                | 6456               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                         |                |                      |                    |
|                              |                   | <b>Reg. N°</b>                               | <b>Vol. N°</b> |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Dati estratti dalla copia in atti CERTIFICAZIONE NOTARILE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C. UBICAZIONE, DESCRIZIONE E DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI-Documento informatico firmato digitalmente dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate Napoli, diciotto giugno

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - ##VIA SANTO STEFANO,16##, PIANO T-**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 03/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da atto notarile pubblico  
Iscritto a Conservatoria di Ancona il 16/04/2008  
Reg. gen. 9766 - Reg. part. 2002  
Quota: 1/2  
Importo: € 370.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: notaio SCOCCIANI SANDRO  
Data: 15/04/2008  
N° repertorio: 309241  
N° raccolta: 52482
- **Ipoteca legale** derivante da art.77 dpr 29.09.1973,  
Iscritto a Conservatoria di Ancona il 27/06/2013  
Reg. gen. 10730 - Reg. part. 1734  
Quota: 1/2  
Importo: € 45.660,72  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Data: 04/06/2013
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Conservatoria di Ancona il 05/05/2015  
Reg. gen. 6182 - Reg. part. 1044  
Quota: 1/2  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: Tribunale di OSIMO  
Data: 08/08/2013

### *Trascrizioni*

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Conservatoria di Ancona il 13/07/2005  
Reg. gen. 17334 - Reg. part. 9652

Quota: 1/2

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Conservatoria di Ancona il 09/05/2012

Reg. gen. 8302 - Reg. part. 6028

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Conservatoria di Ancona il 23/05/2016

Reg. gen. 9162 - Reg. part. 6333

Quota: 1/2

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Conservatoria di Ancona il 17/06/2025

Reg. gen. 13160 - Reg. part. 9300

Quota: 1/2

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio di Ancona si è appurato che l'onere di cancellazione viene determinato così come di seguito precisato :

- nella misura dello 0,50% per per ogni Ipoteca Giudiziale più € 35,00 di imposte ed € 59,00 di bollo
- nella quota fissa di € 35,00 per ogni Ipoteca Volontaria
- nella misura di € 0,00 per ogni Ipoteca Legale
- nella quota fissa di € 294,00 per ogni Trascrizione.

Gli importi risultanti devono intendersi a carico della parte acquirente

Dati estratti dalla copia in atti CERTIFICAZIONE NOTARILE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C. UBICAZIONE, DESCRIZIONE E DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI-Documento informatico firmato digitalmente dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate Napoli, diciotto giugno duemilaventicinque

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIA S.TO STEFANO,16, PIANO T-S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 02/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da atto notarile pubblico

Iscritto a Conservatoria di Ancon il 16/04/2008

Reg. gen. 9766 - Reg. part. 2002

Quota: 1/2

Importo: € 370.000,00

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Rogante: notaio SCOCCIANI SANDRO

Data: 15/04/2008

N° repertorio: 309241

N° raccolta: 52482

- **Ipoteca legale** derivante da art.77 dpr 29.09.1973

Iscritto a Conservatoria di Ancon il 27/06/2013

Reg. gen. 10730 - Reg. part. 1734

Quota: 1/2

Importo: € 45.660,72

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Data: 04/06/2013

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Conservatoria di Ancon il 05/05/2015

Reg. gen. 6182 - Reg. part. 1044

Quota: 1/2

Importo: € 10.000,00

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Rogante: Tribunale di OSIMO

Data: 08/08/2013

#### Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Conservatoria di Ancon il 13/07/2005

Reg. gen. 17334 - Reg. part. 9652

Quota: 1/2

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Conservatoria di Ancon il 09/05/2012

Reg. gen. 8302 - Reg. part. 6028

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Conservatoria di Ancon il 23/05/2016  
Reg. gen. 9162 - Reg. part. 6333

Quota: 1/2

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Conservatoria di Ancona il 17/06/2025  
Reg. gen. 13160 - Reg. part. 9300

Quota: 1/2

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio di Ancona si è appurato che l'onere di cancellazione viene determinato così come di seguito precisato :

- nella misura dello 0,50% per per ogni Ipoteca Giudiziale più € 35,00 di imposte ed € 59,00 di bollo
- nella quota fissa di € 35,00 per ogni Ipoteca Volontaria
- nella misura di € 0,00 per ogni Ipoteca Legale
- nella quota fissa di € 294,00 per ogni Trascrizione.

Gli importi risultanti devono intendersi a carico della parte acquirente

Dati estratti dalla copia in atti CERTIFICAZIONE NOTARILE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C. UBICAZIONE, DESCRIZIONE E DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI-Documento informatico firmato digitalmente dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate Napoli, diciotto giugno duemilaventicinque

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - ##VIA SANTO STEFANO,16##, PIANO T-**

In data in data 13.09.2024 a seguito di indagine effettuata presso l'Ufficio SUE del comune di Jesi-AN- si è evinto come:

- in data 16 Novembre 1956 è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Jesi la Dichiarazione di Abitabilità del fabbricato prot.nr.125/1956
- domanda per esecuzione di opere di manutenzione ordinaria prot.nr.2003/136 (pratica chiusa senza seguito dal Comune in quanto la presentazione per il tipo di intervento non era necessaria)

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIA S.TO STEFANO,16, PIANO T-S1**

In data in data 13.09.2024 a seguito di indagine effettuata presso l'Ufficio SUE del comune di Jesi-AN- si è evinto come:

-in data 16 Novembre 1956 è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Jesi la Dichiarazione di Abitabilità del fabbricato prot.nr.125/1956  
-domanda per esecuzione di opere di manutenzione ordinaria prot.nr.2003/136 (pratica chiusa senza seguito dal Comune in quanto la presentazione per il tipo di intervento non era necessaria)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - ##VIA SANTO STEFANO,16##, PIANO T-**

La costruzione è successiva al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento risulta priva dell'Attestato di Prestazione Energetica APE. Ai fini della vendita del bene oggetto di esecuzione lo scrivente ausiliario ha provveduto alla sua redazione Classe Energetica G

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIA S.TO STEFANO,16, PIANO T-S1**

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

La costruzione è successiva al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento cat.C/6 non necessita ai fini della vendita della certificazione APE priva dell'Attestato di Prestazione Energetica APE. Ai fini della vendita del bene oggetto esecuzione lo scrivente ausiliario ha provveduto alla sua redazione Classe Energetica

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - ##VIA SANTO STEFANO,16##, PIANO T-**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OFFAGNA (AN) - VIA S.TO STEFANO,16, PIANO T-S1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - ##Via Santo Stefano,16##, piano T- Trattasi di U.I. abitativa facente parte di un edificio unifamiliare di civile abitazione sita nel Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CF \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CF \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* catastalmente individuata al Foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*2\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*T\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;interrato## collegata con l'appartamento a mezzo di una scala interna. L'accessp al bene avvienete direttamente dalla via pubblica ed ò consentito a mezzo di una rampa di media pendenza non asfaltata e/o pavimentata che conduce in parte al bene oggetto di pignoramento ,in parte al garage posto inferiormente al piano \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 782, Sub. 2, Categoria A2, Graffato Si  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 185.900,00  
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato previa ricerca dei valori di mercato riportati dall'OMI, l' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio , riferiti al primo semestre anno 2025 ,tenendo conto anche di variabili come quelle riguardanti la loro ubicazione, la facilità del loro raggiungimento, le caratteristiche della zona di collocazione, del loro stato di conservazione comprendendo anche la qualità delle finiture e la presenza di eventuali confort ed anche

l'attuale contrazione dei prezzi della domanda conseguenza del periodo di crisi economico-finanziaria che influenza le vendite del mercato immobiliare

Lo scrivente ausiliario ritiene che il metodo estimativo da adottare per la determinazione del valore del bene pignorato è quello del confronto in quanto consente di poter determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

Tale confronto ha portato alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno sono stati collocati gli immobili oggetto di stima

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Offagna (AN) - Via S.to Stefano,16, piano T-S1

Trattasi di U.I. ad uso garagae cat catastale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* facente parte di un edificio unifamiliare di civile abitazione sita nel Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CF \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CF \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* catastalmente individuata al Foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*3\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*S1## facente parte del fabbricato residenziale pignorato L'accesso al bene avviene direttamente dalla via pubblica ed è consentito a mezzo di una rampa di media pendenza ,non asfaltata e/o pavimentata, conduce in parte al bene in questione in parte all'unità abitativa posta superiormente al piano \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 782, Sub. 3, Categoria C6, Graffato Si

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

Valore di stima del bene: € 52.200,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato previa ricerca dei valori di mercato riportati dall'OMI, l' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio , riferiti al primo semestre anno 2025 ,tenendo conto anche di variabili come quelle riguardanti la loro ubicazione, la facilità del loro raggiungimento, le caratteristiche della zona di collocazione, del loro stato di conservazione comprendendo anche la qualità delle finiture e la presenza di eventuali confort ed anche l'attuale contrazione dei prezzi della domanda conseguenza del periodo di crisi economico-finanziaria che influenza le vendite del mercato immobiliare

Lo scrivente ausiliario ritiene che il metodo estimativo da adottare per la determinazione del valore del bene pignorato è quello del confronto in quanto consente di poter determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

Tale confronto ha portato alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno sono stati collocati gli immobili oggetto di stima

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Offagna (AN) - ##Via<br>Santo Stefano,16##,<br>piano T- | 143,00 mq                | 1.300,00 €/mq   | € 185.900,00       | 100,00%          | € 185.900,00 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage<br>Offagna (AN) - Via S.to<br>Stefano,16, piano T-S1                | 87,00 mq                 | 600,00 €/mq     | € 52.200,00        | 100,00%          | € 52.200,00  |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 238.100,00 |

**Deprezamenti**

| Tipologia deprezzamento               | Valore    | Tipo |
|---------------------------------------|-----------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 51.200,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 186.900,00**

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato previa ricerca dei valori di mercato riportati dall'OMI, l' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio , riferiti al primo semestre anno 2025\* ,tenendo conto anche di variabili come quelle riguardanti la loro ubicazione, la facilità del loro raggiungimento, le caratteristiche della zona di collocazione, del loro stato di conservazione comprendendo anche la qualità delle finiture e la presenza di eventuali confort ed anche l'attuale contrazione dei prezzie della domanda conseguenza del periodo di crisi economico-finanziaria che influenza le vendite del mercato immobiliare

Lo scrivente ausiliario ritiene che il metodo estimativo da adottare per la determinazi 238.100,00one del valore delbene pignorato è quello del confronto in quanto consente di poter determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

Tale confronto ha portato alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno sono stati collocati gli immobili oggetto di stima

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1

\*Tipologia prevalente: Abitazioni civili

\*Destinazione: Residenziale

N.b.

Il sottoscritto ausiliario, in relazione ai quesiti posti dal G.E. all'atto dell'affidamento dell'incarico di consulenza , a seguito di quanto riscontrato durante lo svolgimento delle operazioni di sopralluogo di primo accesso ai beni oggetto di pignoramento, effettuate alla presenza del custode giudiziario rilevava che lo stato dei luoghi risultava difforme rispetto a quanto individuato catastalmente nella Certificazione Notarile.

All'esito delle verifiche condotte sulla documentazione estratta presso lo sportello S.U.E. - Urbanistica del Comune diOffagna, si accertava la necessità di procedere, ai fini della corretta determinazione del valore di stima dei beni pignorati, alla redazione e presentazione di un apposito Computo Metrico Estimativo (CME), supportato da idoneo preventivo redatto da ditta edile qualificata.

Tale attività si è resa necessaria al fine di quantificare l'importo dei lavori occorrenti per la regolarizzazione delle difformità edilizio-urbanistiche riscontrate in sede di sopralluogo, spesa che si prevede debba essere sostenuta dall'eventuale futuro aggiudicatario dallo stesso sempre comunque preventivamente accertate c/o l'ufficio del SUE del Comune di Offagna

Il valore finale di stima è stato pertanto determinato tenendo conto del costo delle lavorazioni, stimate a corpo, necessarie a ricondurre il compendio pignorato allo stato conforme al progetto autorizzato.

Riassumendo

Valore di stima Lotto (Bene 1 :appartamento con cantina + Bene 2 :Garage)..... € 238.100,00

Deprezamento costo lavori per rendere il bene conforme al progetto autorizzato.. -€ 51.200,00

Valore finale di stima € 186.900,00  
 ARROTONDAMENTO € 187.000,00

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

Ancona, li 09/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Curzi Antonio

- ✓ N° 1 Foto - -Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 09/02/2026)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - TAV.2 PLANIMETRIE Catastali -Mappale-Visure storiche U.I. e Terreno (Aggiornamento al 09/02/2026)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Comune di Offagna -Piano di Lottizzazione via S.to Stefano16 - (Aggiornamento al 09/02/2026)
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - Piante-Sezioni-Prospetti (Aggiornamento al 09/02/2026)
- ✓ N° 5 Certificato di agibilità / abitabilità - Comunicazione di Fine Lavori-Richiest di Agibilità-Richiesta di nr,civico-Collaudò finale- (Aggiornamento al 09/02/2026)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Agenzia delle Entrate -Banca dati OMI (Aggiornamento al 09/02/2026)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Istanza per effettuazione CME lavori ripristino stato autorizzato (Aggiornamento al 09/02/2026)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Verbale relazione peritale (Aggiornamento al 09/02/2026)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Computo Metrico Estimativo a corpo Via S,to Stefano,16 Offagna- (Aggiornamento al 09/02/2026)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Verbale del 08.09.2025 operzioni peritali (Aggiornamento al 09/02/2026)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Verbale operazioni peritali del 19.11.2025 (Aggiornamento al 09/02/2026)
- ✓ N° 12 Altri allegati - PECi Ricevuta invio elaborato peritale di stima alle parti (Aggiornamento al 09/02/2026)

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Offagna (AN) - ##Via Santo Stefano,16##, piano T-  
Trattasi di U.I. abitativa facente parte di un edificio unifamiliare di civile abitazione sita nel Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CF \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CF \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* catastalmente individuata al Foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*2\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*T\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;interrato## collegata con l'appartamento a mezzo di una scala interna. L'accessp al bene avvienete direttamente dalla via pubblica ed ò consentito a mezzo di una rampa di media pendenza non asfaltata e/o pavimentata che conduce in parte al bene oggetto di pignoramento ,in parte al garage posto inferiormente al piano \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 782, Sub. 2, Categoria A2, Graffato Si  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In data in data 13.09.2024 a seguito di indagine effettuata presso l'Ufficio SUE del comune di Jesi-AN- si è evinto come: -in data 16 Novembre 1956 è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Jesi la Dichiarazione di Abitabilità del fabbricato prot.nr.125/1956 -domanda per esecuzione di opere di manutenzione ordinaria prot.nr.2003/136 (pratica chiusa senza seguito dal Comune in quanto la presentazione per il tipo di intervento non era necessaria)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Offagna (AN) - Via S.to Stefano,16, piano T-S1  
Trattasi di U.I. ad uso garagae cat catastale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* facente parte di un edificio unifamiliare di civile abitazione sita nel Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CF \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CF \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* catastalmente individuata al Foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*3\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*S1## facente parte del fabbricato residenziale pignorato L'accesso al bene avvienete direttamente dalla via pubblica ed è consentito a mezzo di una rampa di media pendenza ,non asfaltata e/o pavimentata,conduce in parte al bene in questione in parte all'unità abitativa posta superiormente al piano \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 782, Sub. 3, Categoria C6, Graffato Si  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In data in data 13.09.2024 a seguito di indagine effettuata presso l'Ufficio SUE del comune di Jesi-AN- si è evinto come: -in data 16 Novembre 1956 è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Jesi la Dichiarazione di Abitabilità del fabbricato prot.nr.125/1956 -domanda per esecuzione di opere di manutenzione ordinaria prot.nr.2003/136 (pratica chiusa senza seguito dal Comune in quanto la presentazione per il tipo di intervento non era necessaria)

**Prezzo base d'asta: € 186.900,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 186.900,00**

| Bene N° 1 - Appartamento       |  |                   |           |
|--------------------------------|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Offagna (AN) - ##Via Santo Stefano,16##, piano T-  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 7, Part. 782, Sub. 2,<br>Categoria A2, Graffato Si   | <b>Superficie</b> | 143,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | Il bene pignorato si trova allo stato grezzo in buono stato di conservazione   |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>            | Trattasi di U.I. abitativa facente parte di un edificio unifamiliare di civile abitazione sita nel Comune di **** Omissis **** in via **** Omissis **** di proprietà di **** Omissis **** CF **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** e di **** Omissis **** CF **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** catastalmente individuata al Foglio **** Omissis **** Particella **** Omissis ****2**** Omissis ****T**** Omissis ****interrato## collegata con l'appartamento a mezzo di una scala interna. L'accessp al bene avvienete direttamente dalla via pubblica ed ò consentito a mezzo di una rampa di media pendenza non asfaltata e/o pavimentata che conduce in parte al bene oggetto di pignoramento ,in parte al garage posto inferiormente al piano **** Omissis **** |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D.   |                   |           |

| Bene N° 2 - Garage                                |  |                   |          |
|---|--|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Offagna (AN) - Via S.to Stefano,16, piano T-S1   |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 7, Part. 782, Sub. 3,<br>Categoria C6, Graffato Si   | <b>Superficie</b> | 87,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Il bene pignorato si trova in un sufficiente stato di conservazione  |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Trattasi di U.I. ad uso garagae cat catastale **** Omissis **** facente parte di un edificio unifamiliare di civile abitazione sita nel Comune di **** Omissis **** in via **** Omissis **** di proprietà di **** Omissis **** CF **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** e di **** Omissis **** CF **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** catastalmente individuata al Foglio **** Omissis **** Particella **** Omissis ****3**** Omissis ****S1## facente parte del fabbricato residenziale pignorato L'accesso al bene avvienete direttamente dalla via pubblica ed è consentito a mezzo di una rampa di media pendenza ,non asfaltata e/o pavimentata,conduce in parte al bene in questione in parte all'unità abitativa posta superiormente al piano **** Omissis **** |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.   |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |          |

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OFFAGNA (AN) - ##VIA SANTO STEFANO,16##, PIANO T-**

### Iscrizioni

- **Concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da atto notarile pubblico  
Iscritto a Conservatoria di Ancona il 16/04/2008  
Reg. gen. 9766 - Reg. part. 2002  
Quota: 1/2  
Importo: € 370.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: notaio SCOCCIANI SANDRO  
Data: 15/04/2008  
N° repertorio: 309241  
N° raccolta: 52482

### Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Conservatoria di Ancona il 13/07/2005  
Reg. gen. 17334 - Reg. part. 9652  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Conservatoria di Ancona il 09/05/2012  
Reg. gen. 8302 - Reg. part. 6028  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Conservatoria di Ancona il 23/05/2016  
Reg. gen. 9162 - Reg. part. 6333  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Conservatoria di Ancona il 17/06/2025  
Reg. gen. 13160 - Reg. part. 9300  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

**Iscrizioni**

- **Concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da atto notarile pubblico  
Iscritto a Conservatoria di Ancon il 16/04/2008  
Reg. gen. 9766 - Reg. part. 2002  
Quota: 1/2  
Importo: € 370.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: notaio SCOCCIANTI SANDRO  
Data: 15/04/2008  
N° repertorio: 309241  
N° raccolta: 52482

**Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Conservatoria di Ancon il 13/07/2005  
Reg. gen. 17334 - Reg. part. 9652  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Conservatoria di Ancon il 09/05/2012  
Reg. gen. 8302 - Reg. part. 6028  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Conservatoria di Ancon il 23/05/2016  
Reg. gen. 9162 - Reg. part. 6333  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Conservatoria di Ancona il 17/06/2025  
Reg. gen. 13160 - Reg. part. 9300  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente