

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Perini Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 147/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110 .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110 .....	5
Lotto Unico .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110 .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110 .....	6
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110 .....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110 .....	8
Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110 .....	9
Precisazioni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110 .....	9
Stato conservativo .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110.....	10
Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10

<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110</b> .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110</b> .....	11
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110</b> .....	11
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110</b> .....	11
Stato di occupazione .....	11
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110</b> .....	11
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110</b> .....	12
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110</b> .....	12
Provenienze Ventennali .....	12
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110</b> .....	12
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110</b> .....	13
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110</b> .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	15
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110</b> .....	15
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110</b> .....	16
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110</b> .....	17
Normativa urbanistica .....	18
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110</b> .....	18
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110</b> .....	18
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110</b> .....	18
Regolarità edilizia .....	19
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110</b> .....	19
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110</b> .....	19
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110</b> .....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	24
<b>Lotto Unico</b> .....	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 147/2024 del R.G.E. ....	25
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 225.000,00</b> .....	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110</b> .....	27
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110</b> .....	27



All'udienza del 02/09/2024, il sottoscritto Geom. Perini Marco, con studio in Via Brodolini, 26/C - 60030 - Serra de' Conti (AN), email info@perinimarco.it, PEC marco.perini1@geopec.it, Tel. 340 6118976, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110**

Appartamento al piano primo composto da cucina, n.3 camere di cui una dotata di cabina armadio e un bagno con soffitta al piano secondo sottotetto.

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110**

Garage sito al piano terra

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

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110**

Appartamento in corso di ristrutturazione al piano terra completato solo nel locale soggiorno-cucina ed ingresso, restano da completare le due camere il bagno e la centrale termica.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110

## TITOLARITÀ

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110**

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

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

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

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110**

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

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

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

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

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110**

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)

## CONFINI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110**

L'appartamento sito al piano primo e secondo fa parte di un fabbricato disposto su tre livelli che si affaccia da un lato sulla Strada Provinciale n.14 Senigallia-Albacina dov'è sito l'ingresso carrabile e pedonale, il lato a sud-est confina con altro fabbricato a destinazione residenziale, lato nord-ovest su corte esclusiva a verde e lato nord-est con la scuola d'infanzia del paese.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110**

Il garage è posto al piano terra del fabbricato, si affaccia da un lato sulla corte ad uso esclusivo dov'è sito l'ingresso carrabile posto direttamente sulla Strada Provinciale n.14 Senigallia-Albacina, il lato a sud-est è in aderenza con il fabbricato, tutti gli altri lati sono controterra.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110**

L'appartamento in corso di ristrutturazione al piano terra fa parte di un fabbricato disposto su tre livelli che si affaccia da un lato sulla Strada Provinciale n.14 Senigallia-Albacina dov'è sito l'ingresso, il lato a sud-est su corte ad uso esclusivo, lato nord-ovest su corte esclusiva del garage.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	2,70 m	1
Soffitta	33,00 mq	39,00 mq	0,33	12,87 mq	1,20 m	2
Terrazza	102,00 mq	102,00 mq	0,20	20,40 mq	0,00 m	1
Giardino	230,00 mq	230,00 mq	0,18	41,40 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>189,67 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	0,00	%
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	189,67 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	43,00 mq	55,00 mq	0,50	27,50 mq	3,05 m	T
Corte	33,00 mq	33,00 mq	0,18	5,94 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>33,44 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>33,44 mq</b>		

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	3,10 m	T
Cantina	23,00 mq	34,00 mq	0,33	11,22 mq	3,70 m	T
Grotta	20,00 mq	20,00 mq	0,15	3,00 mq	1,88 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>134,22 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>134,22 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110

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

84	190	9		A2	2	5.5	144 mq	340,86 €	1-2	
----	-----	---	--	----	---	-----	--------	----------	-----	--

### Corrispondenza catastale

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

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	190	8		C6	6		43 mq	66,62 €	T	

### Corrispondenza catastale

La planimetria corrisponde allo stato dei luoghi fatta eccezione per la porta di collegamento tra sub.8 e sub.7. La stessa infatti come da ultimo progetto dovrebbe essere tamponata, ma sul luogo ancora risulta aperta.

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	190	7		F3					T	

### PRECISAZIONI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110

Nella corte esclusiva dell'unità immobiliare adibita a giardino è presente un piccolo rudere come visibile dalla documentazione fotografica. Dello stesso, non risulta traccia ne al Catasto Fabbricati ne al Catasto Terreni e ne

in Comune pertanto in mancanza di qualsiasi titolo abilitativo va prevista la completa rimozione.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110**

Il fabbricato è stato completamente ristrutturato tra gli anni 2006 e il 2014, si presenta in buono stato sia internamente che esternamente. Risulta fruibile sin da subito senza la necessità di particolari lavori di manutenzione.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110**

A differenza della porzione di immobile principale a destinazione abitativa il locale garage desta in sufficienti condizioni di manutenzione, infatti le caratteristiche tipologiche quali pavimenti, infissi, intonaci, sono quelli tipici dell'epoca di costruzione. Gli intonaci specialmente quelli della parete controterra sono ammalorati e non è possibile stabilire se si verificano infiltrazioni.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110**

L'unità immobiliare risulta completa ed utilizzata per metà. Infatti i lavori di ristrutturazione ed ammodernamento risultano completati nei locali cucina-soggiorno ed ingresso, mentre risultano ancora da eseguire nei restanti locali.

La zona giorno si presenta in ottime condizioni, mentre la porzione da completare in sufficiente stato di manutenzione e non utilizzabile previo completamento dei lavori. Posto nel retro del fabbricato è presente il locale cantina, anch'esso da rivedere e con evidenti tracce di infiltrazioni provenienti dal sovrastante solaio.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110**

L'unità ha in comune con il sub.7 il camminamento distinto come bene comune non censibile al sub.6.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110**

Risulta presente una servitù di passaggio come descritta nell'atto del Notaio Santarelli repertorio 445 del 20/12/1953 che si allega, per l'utilizzo della scala di collegamento esterna posta sul lato sud del fabbricato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110**

L'appartamento è situato al piano primo e secondo di un fabbricato di tre piani con corte/giardino e terrazza esclusive. Trattasi di ex casa colonica realizzata tra il 1920-1930 con struttura portante in pietra e mattoni. Il piano primo a destinazione completamente residenziale ha un'altezza utile tra pavimento e controsoffitto di metri 2.70, mentre il piano adibito a soffitta ha un'altezza massima in colmo di metri 1,55. I solai interpiano sono del tipo a travi in ferro e voltine. Il fabbricato è stato completamente ristrutturato nel 2014 con rifacimento del solaio di copertura con travi e tavolato in legno, e con la realizzazione di cappotto isolante esterno. Gli infissi esterni sono in legno doppio vetro con scuroni di chiusura anch'essi in legno. Risulta predisposto impianto di riscaldamento a pavimento attualmente non funzionante/da completare. Il riscaldamento è garantito da stufa a pellet con potenza 11,6 kw installata in cucina, mentre l'acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico installato nel sottostante locale garage (sub.8). Il piano cottura è attualmente servito da bombola GPL.

A servizio del fabbricato risulta installato in copertura un impianto fotovoltaico di 3,60kwp.

Completano l'unità immobiliare ampia terrazza esclusiva posta nel retro del fabbricato della superficie di mq 100 circa e corte adibita a giardino di mq 230 circa completamente recintata.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110**

Il garage è posto in un corpo di fabbrica realizzato successivamente ed in aderenza fabbricato principale. La struttura è in muratura portante con solaio voltine realizzato con travi in ferro e piastrelle. Gli infissi sono in legno e la pavimentazione in cementine. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idrico entrambi da rivedere. Risulta installato un boiler per l'acqua calda sanitaria a servizio delle altre due unità immobiliari.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110**

L'appartamento è situato al piano terra di un fabbricato di tre piani con corte esclusiva. Trattasi di ex casa colonica realizzata tra il 1920-1930 con struttura portante in pietra e mattoni. Il piano terra a destinazione residenziale ha un'altezza utile tra pavimento e controsoffitto di metri 3.10. Il solai interpiano è del tipo a travi in ferro e voltine tranne nella porzione dove era in precedenza presente una scala poi demolita con l'ultima pratica edilizia in cui il solaio è in legno con travi lamellari e sovrastante tavolato. Il fabbricato è stato completamente ristrutturato nel 2014 con rifacimento del solaio di copertura con travi e tavolato in legno, e con la realizzazione di cappotto isolante esterno. Gli infissi esterni sono tutti in legno doppio vetro ad eccezione di una porta finestra fronte strada in alluminio anodizzato ed una finestra posta sul lato nord in legno vetro singolo (porzione da completare). Risulta predisposto impianto di riscaldamento a pavimento attualmente non funzionante. E' presente un camino a legna nella zona giorno, la canna fumaria in acciaio è visibile sul prospetto sud del fabbricato. A servizio del fabbricato risulta installato in copertura un impianto fotovoltaico di 3,60kwp. Completano l'unità immobiliare corte esclusiva di 18mq sul lato sud e 43mq sul lato nord.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* debitore esecutato.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* debitore esecutato.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* debitore esecutato.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/1983	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Fabriano	14/09/1983	67/440	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Ancona	07/02/1984	2408	1969
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/08/2001	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del registro Fabriano	07/07/2001	31/539	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del registro Fabriano	07/07/2001	16257	10651
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal <b>18/10/2006</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Chiafala' Antonio	16/10/2006	1996	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Ancona	18/10/2006	26915	15818
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si evidenzia che dalla ricerca effettuata risulta trascritta la successione della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ma non risulta la trascrizione dell'accettazione dell'eredità relativa alle due successioni dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>14/09/1983</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Fabriano	14/09/1983	67/440	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Ancona	07/02/1984	24/08	1969
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal <b>29/08/2001</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Ufficio del registro	07/07/2001			31/539	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Ufficio del registro Fabriano	07/07/2001			16257	10651
<b>Registrazione</b>					

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/10/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Chiafala' Antonio	16/10/2006	1996	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Ancona	18/10/2006	26915	15818
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si evidenzia che dalla ricerca effettuata risulta trascritta la successione della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ma non risulta la trascrizione dell'accettazione dell'eredità relativa alle due successioni dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110°**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/1983	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Fabriano	14/09/1983	67/440	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Ancona	07/02/1984	2408	1969
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 29/08/2001	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Ufficio del registro Fabriano	07/07/2001			31/539	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Ufficio del registro Fabriano	07/07/2001			16257	10651

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/10/2006		**** Omissis ****			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Chiafala' Antonio	16/10/2006	1996	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	18/10/2006	26915	15818
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si evidenzia che dalla ricerca effettuata risulta trascritta la successione della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ma non risulta la trascrizione dell'accettazione dell'eredità relativa alle due successioni dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 16/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Ancona il 16/10/2006  
 Reg. gen. 26916 - Reg. part. 6349  
 Importo: € 320.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico dell'acquirente  
 Capitale: € 160.000,00  
 Rogante: Notaio Antonio Chiafala'  
 Data: 16/10/2006  
 N° repertorio: 1997
- ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Ancona il 29/07/2010  
 Reg. gen. 17044 - Reg. part. 4119  
 Importo: € 180.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 90.000,00  
Interessi: € 90.000,00  
Rogante: Notaio Antonio Cafala'  
Data: 29/07/2010  
N° repertorio: 3455

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Ancona il 04/07/2024  
Reg. gen. 14425 - Reg. part. 10385  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### Oneri di cancellazione

Con la vendita giudiziaria saranno cancellate le iscrizioni e trascrizioni di cui ai precedenti punti. In relazione ai costi attualmente risultano essere i seguenti:

- € 294,00 per tutte le trascrizioni;
- € 35,00 per le ipoteche volontarie;
- € 294,00 per ipoteche giudiziali più 0,50% sul prezzo di aggiudicazione

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 16/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ancona il 16/10/2006  
Reg. gen. 26916 - Reg. part. 6349  
Importo: € 320.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 160.000,00  
Rogante: Notaio Antonio Chiafala'  
Data: 16/10/2006  
N° repertorio: 1997

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 29/07/2010

Reg. gen. 17044 - Reg. part. 4119  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 90.000,00  
Interessi: € 90.000,00  
Rogante: Notaio Antonio Cafala'  
Data: 29/07/2010  
N° repertorio: 3455

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Ancona il 11/06/2024  
Reg. gen. 14425 - Reg. part. 10385  
Quota: 1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### Oneri di cancellazione

Con la vendita giudiziaria saranno cancellate le iscrizioni e trascrizioni di cui ai precedenti punti. In relazione ai costi attualmente risultano essere i seguenti:

- € 294,00 per tutte le trascrizioni;
- € 35,00 per le ipoteche volontarie;
- € 294,00 per ipoteche giudiziali più 0,50% sul prezzo di aggiudicazione

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 16/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ancona il 16/10/2006  
Reg. gen. 26916 - Reg. part. 6349  
Importo: € 320.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 160.000,00  
Rogante: Notaio Antonio Chiafala'

ASTE GIUDIZIARIE®  
Data: 16/10/2006  
N° repertorio: 1997

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 29/07/2010  
Reg. gen. 17044 - Reg. part. 4119  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 90.000,00  
Interessi: € 90.000,00  
Rogante: Notaio Antonio Cafala'  
Data: 29/07/2010  
N° repertorio: 3455

ASTE GIUDIZIARIE®  
**Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Ancona il 04/07/2024  
Reg. gen. 14425 - Reg. part. 10385  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

#### **Oneri di cancellazione**

Con la vendita giudiziaria saranno cancellate le iscrizioni e trascrizioni di cui ai precedenti punti. In relazione ai costi attualmente risultano essere i seguenti:

- € 294,00 per tutte le trascrizioni;
- € 35,00 per le ipoteche volontarie;
- € 294,00 per ipoteche giudiziali più 0,50% sul prezzo di aggiudicazione

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110**

Il vigente P.R.G. del Comune di Arcevia disciplina l'area con l'art.47, zona B2 di completamento.

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110**

Il vigente P.R.G. del Comune di Arcevia disciplina l'area con l'art.47, zona B2 di completamento.

##### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110**

Il vigente P.R.G. del Comune di Arcevia disciplina l'area con l'art.47, zona B2 di completamento.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Presso l'Ufficio Tecnico del comune di Arcevia sono state reperite le seguenti pratiche:

- DIA protocollo 9634 del 28/11/2006 numero pratica 125/DIA;
- DIA protocollo 6641 del 10/08/2010 numero pratica 112/DIA;
- DIA protocollo 1079 del 21/02/2014 numero pratica 3/DIA.

Nell'atto di compravendita risulta presente un'ulteriore pratica edilizia, autorizzazione 66/98 del 14/12/1998, non emersa in fase di accesso agli atti.

Non risulta depositato il certificato di fine lavori e agibilità.

### **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.

Dall'accesso agli atti non risulta presentata né la comunicazione di fine lavori né la Segnalazione Certificata di Agibilità pertanto al fine di regolarizzare la posizione sarà necessario presentare un'ulteriore pratica edilizia ed al termine relativa agibilità completa di tutti le dichiarazioni di conformità degli impianti. Per tale incombente si stima una spesa di circa €5.000,00 (comprensiva per il bene 1 e 2 della presente stima).

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Presso l'Ufficio Tecnico del comune di Arcevia sono state reperite le seguenti pratiche:

- DIA protocollo 9634 del 28/11/2006 numero pratica 125/DIA;
- DIA protocollo 6641 del 10/08/2010 numero pratica 112/DIA;
- DIA protocollo 1079 del 21/02/2014 numero pratica 3/DIA.

Nell'atto di compravendita risulta presente un'ulteriore pratica edilizia, autorizzazione 66/98 del 14/12/1998,

non emersa in fase di accesso agli atti.

Non risulta depositato il certificato di fine lavori e agibilità.

**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.

Lo stato dei luoghi risulta conforme all'ultima pratica edilizia depositata ad eccezione della porta di collegamento tra sub.7-8 per cui va prevista la tamponatura.

Dall'accesso agli atti non risulta presentata nè la comunicazione di fine lavori nè la Segnalazione Certificata di Agibilità pertanto al fine di regolarizzare la posizione sarà necessario presentare un'ulteriore pratica edilizia ed al termine relativa agibilità completa di tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti. Per tale incombente si stima una spesa di circa €5.000,00 (comprensiva per il bene 1 e 2 della presente stima).

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Presso l'Ufficio Tecnico del comune di Arcevia sono state reperite le seguenti pratiche:

- DIA protocollo 9634 del 28/11/2006 numero pratica 125/DIA;
- DIA protocollo 6641 del 10/08/2010 numero pratica 112/DIA;
- DIA protocollo 1079 del 21/02/2014 numero pratica 3/DIA.

Nell'atto di compravendita risulta presente un'ulteriore pratica edilizia, autorizzazione 66/98 del 14/12/1998, non emersa in fase di accesso agli atti.

Non risulta depositato il certificato di fine lavori e agibilità.

**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.

Al fine di completare l'immobile occorre presentare relativa pratica edilizia presso il Comune di Arcevia. Le opere e le lavorazioni riguardano esclusivamente la porzione nord dove andranno ultimate le pavimentazioni, gli impianti, gli intonaci previa demolizione delle vecchie partizioni e realizzazione delle nuove tramezzature. Successivamente andrà depositato relativo aggiornamento catastale e comunicazione di fine lavori ed agibilità. Le spese tecniche per il completamento dell'alloggio sono stimabili in €2.500,00.

## 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 Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110  
Appartamento al piano primo composto da cucina, n.3 camere di cui una dotata di cabina armadio e un bagno con soffitta al piano secondo sottotetto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 190, Sub. 9, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 161.219,50
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110  
Garage sito al piano terra  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 190, Sub. 8, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 12.540,00
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110  
Appartamento in corso di ristrutturazione al piano terra completato solo nel locale soggiorno-cucina ed ingresso, restano da completare le due camere il bagno e la centrale termica.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 190, Sub. 7, Categoria F3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 60.399,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110	189,67 mq	750,00 €/mq	€ 161.219,50	100,00%	€ 161.219,50
<b>Bene N° 2</b> - Garage Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110	33,44 mq	375,00 €/mq	€ 12.540,00	100,00%	€ 12.540,00
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110	134,22 mq	450,00 €/mq	€ 60.399,00	100,00%	€ 60.399,00
Valore di stima:					€ 234.158,50

Valore di stima: € 234.158,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese tecniche per completamento lavori e richiesta agibilità	7500,00	€
Demolizione rudere su corte del sub.9	1658,50	€

**Valore finale di stima: € 225.000,00**

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.

Serra de' Conti, li 17/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Perini Marco

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Atto di provenienza



- ✓ N° 3 Concessione edilizia (Aggiornamento al 10/01/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ Foto (Aggiornamento al 22/10/2024)



## LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110  
 Appartamento al piano composto da cucina, n.3 camere di cui una dotata di cabina armadio e un bagno con soffitta al piano secondo sottotetto.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 190, Sub. 9, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Il vigente P.R.G. del Comune di Arcevia disciplina l'area con l'art.47, zona B2 di completamento.
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110  
 Garage sito al piano terra  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 190, Sub. 8, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Il vigente P.R.G. del Comune di Arcevia disciplina l'area con l'art.47, zona B2 di completamento.
- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110  
 Appartamento in corso di ristrutturazione al piano terra completato solo nel locale soggiorno-cucina ed ingresso, restano da completare le due camere il bagno e la centrale termica.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 190, Sub. 7, Categoria F3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Il vigente P.R.G. del Comune di Arcevia disciplina l'area con l'art.47, zona B2 di completamento.

**Prezzo base d'asta: € 225.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 147/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 225.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 190, Sub. 9, Categoria A2	<b>Superficie</b>	189,67 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato è stato completamente ristrutturato tra gli anni 2006 e il 2014, si presenta in buono stato sia internamente che esternamente. Risulta fruibile sin da subito senza la necessità di particolari lavori di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano primo composto da cucina, n.3 camere di cui una dotata di cabina armadio e un bagno con soffitta al piano secondo sottotetto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis **** debitore esecutato.		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 190, Sub. 8, Categoria C6	<b>Superficie</b>	33,44 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A differenza della porzione di immobile principale a destinazione abitativa il locale garage desta in sufficienti condizioni di manutenzione, infatti le caratteristiche tipologiche quali pavimenti, infissi, intonaci, sono quelli tipici dell'epoca di costruzione. Gli intonaci specialmente quelli della parete controterra sono ammalorati e non è possibile stabilire se si verificano infiltrazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Garage sito al piano terra		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis **** debitore esecutato.		

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Arcevia (AN) - Frazione San Giovanni Battista 110		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati	<b>Superficie</b>	134,22 mq

	- Fg. 84, Part. 190, Sub. 7, Categoria F3	
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare risulta completa ed utilizzata per metà. Infatti i lavori di ristrutturazione ed ammodernamento risultano completati nei locali cucina-soggiorno ed ingresso, mentre risultano ancora da eseguire nei restanti locali. La zona giorno si presenta in ottime condizioni, mentre la porzione da completare in sufficiente stato di manutenzione e non utilizzabile previo completamento dei lavori. Posto nel retro del fabbricato è presente il locale cantina, anch'esso da rivedere e con evidenti tracce di infiltrazioni provenienti dal sovrastante solaio.	
<b>Descrizione:</b>	Appartamento in corso di ristrutturazione al piano terra completato solo nel locale soggiorno-cucina ed ingresso, restano da completare le due camere il bagno e la centrale termica.	
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.	
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis **** debitore esecutato.	



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110**

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Ancona il 16/10/2006  
Reg. gen. 26916 - Reg. part. 6349  
Importo: € 320.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 160.000,00  
Rogante: Notaio Antonio Chiafala'  
Data: 16/10/2006  
N° repertorio: 1997
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 29/07/2010  
Reg. gen. 17044 - Reg. part. 4119  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 90.000,00  
Interessi: € 90.000,00  
Rogante: Notaio Antonio Cafala'  
Data: 29/07/2010  
N° repertorio: 3455

**Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Ancona il 04/07/2024  
Reg. gen. 14425 - Reg. part. 10385  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110**

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Ancona il 16/10/2006  
Reg. gen. 26916 - Reg. part. 6349  
Importo: € 320.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 160.000,00  
Rogante: Notaio Antonio Chiafala'  
Data: 16/10/2006  
N° repertorio: 1997

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 29/07/2010  
Reg. gen. 17044 - Reg. part. 4119  
Importo: € 180.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 90.000,00  
Interessi: € 90.000,00  
Rogante: Notaio Antonio Cafala'  
Data: 29/07/2010  
N° repertorio: 3455

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GIOVANNI BATTISTA 110**

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Ancona il 16/10/2006  
Reg. gen. 26916 - Reg. part. 6349

Importo: € 320.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 160.000,00  
Rogante: Notaio Antonio Chiafala'  
Data: 16/10/2006  
N° repertorio: 1997

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 29/07/2010  
Reg. gen. 17044 - Reg. part. 4119

Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 90.000,00  
Interessi: € 90.000,00  
Rogante: Notaio Antonio Cafala'  
Data: 29/07/2010  
N° repertorio: 3455

#### **Trascrizioni**



- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Ancona il 04/07/2024

Reg. gen. 14425 - Reg. part. 10385

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

