

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Belvederesi Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 175/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano T	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano Interrato.....	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano T 3 4	7
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano S1	8
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano T	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano Interrato ..	9
Titolarità	9
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano T	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano Interrato ..	9
Confini.....	9
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano T	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano Interrato	10
Consistenza	10
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano T	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano Interrato	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano T	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano Interrato	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano T	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano Interrato	12
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano T	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano Interrato	13
Patti	13
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano T	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano Interrato	13

Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano T	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano Interrato	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano T	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano Interrato	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano T	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano Interrato	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano T	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano Interrato	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano T	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano Interrato	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano T	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano Interrato	17
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano T	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano Interrato	18
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano T	20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano Interrato	20
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano T	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano Interrato	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano T	22
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano Interrato	23
Lotto 2	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano T 3 4.....	23

Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano S1.....	23
Titolarità.....	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano T 3 4.....	24
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano S1.....	24
Confini.....	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano T 3 4.....	24
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano S1.....	24
Consistenza.....	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano T 3 4.....	24
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano S1.....	25
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano T 3 4.....	25
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano S1.....	26
Dati Catastali.....	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano T 3 4.....	27
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano S1.....	27
Precisazioni.....	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano T 3 4.....	28
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano S1.....	28
Patti.....	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano T 3 4.....	28
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano S1.....	28
Stato conservativo.....	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano T 3 4.....	28
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano S1.....	29
Parti Comuni.....	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano T 3 4.....	29
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano S1.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano T 3 4.....	30
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano S1.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano T 3 4.....	30
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano S1.....	30
Stato di occupazione	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano T 3 4.....	31
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano S1.....	31
Provenienze Ventennali	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano T 3 4.....	31
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano S1.....	31
Formalità pregiudizievoli	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano T 3 4.....	31
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano S1.....	33
Normativa urbanistica	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano T 3 4.....	34
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano S1.....	34
Regolarità edilizia	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano T 3 4.....	34
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano S1.....	35
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano T 3 4.....	35
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano S1.....	36
Stima / Formazione lotti.....	37
Lotto 1	37
Lotto 2	38
Riepilogo bando d'asta.....	42
Lotto 1	42
Lotto 2	43
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 175/2024 del R.G.E.	45
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 155.330,97	45
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 131.614,23	46

All'udienza del 07/10/2024, il sottoscritto Ing. Belvederesi Paolo, con studio in Via Fabio Filzi, 3 - 60123 - Ancona (AN), email studio.belvederesi@libero.it, PEC paolo.belvederesi@ingpec.eu, Tel. 071 9941099, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano T (Coord. Geografiche: 43.531251, 13.260038)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano Interrato (Coord. Geografiche: 43.531251, 13.260038)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano T 3 4 (Coord. Geografiche: 43.560882291365346, 13.248577771497853)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano S1 (Coord. Geografiche: 43.560882291365346, 13.248577771497853)

ASTE
GIUDIZIARIE®
DESCRIZIONE**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO T**

L'immobile è stato edificato con i seguenti atti:

C.E. n. 2001-00 prot. n. 23326 del 06.07.2001

C.E. in variante prot. n. 17472 del 22.05.2002

DIA prot. n. 8424 del 08.03.2007 (modifiche interne e impianti)

DIA prot. n. 20978 del 29.05.2009 (variazione d'uso senza opere)

L'agibilità è stata conseguita nel 2007 con:

AGIBILITA'n.2007A0114 del 11/09/2007

La planimetria catastale e gli atti estratti allo Sportello dell'Edilizia di Jesi non presentano alcuna ripartizione interna mentre allo stato attuale è presente una ripartizione dell'immobile realizzata con tramezzi in cartongesso.

Pertanto si ritiene necessaria una poratica in Sanatoria per riallineare lo stato dei luoghi a catasto e Comune.

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

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO INTERRATO

L'immobile è stato edificato con i seguenti atti:

C.E. n. 2001-00 prot. n. 23326 del 06.07.2001

C.E. in variante prot. n. 17472 del 22.05.2002

DIA prot n. 8424 del 08.03.2007 (modifiche interne e impianti)

DIA prot. n. 20978 del 29.05.2009 (variazione d'uso senza opere)

L'agibilità è stata conseguita nel 2007 con:

AGIBILITA' n.2007A0114 del 11/09/2007

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi ed alla documentazione urbanistica.

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

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO T 3 4

C.E. n.21-1978

C.E. n.44-1978

C.E. n.31-1980

CILA n.66-2022

CILAS n.69-2022

Condono n.787 prot 2311-1986 per accesso carrabile difforme

ABITABILITA' n.3030 del 01/09/1980

Non risulta la conformità catastale ed urbanistica per una diversa distribuzione degli spazi interni che consta nella demolizione di due tramezzi. E' necessario altresì mutare la destinazione d'uso della soffitta con apposita Sanatoria.

Gli infissi sono oscurati con serrande avvolgibili alcune delle quali malfunzionanti od incastrate. Gli infissi interni sono in legno tipo douglas con vetro non a taglio termico tanto che sono presenti dei controtelai vetrati esterni in alluminio.

L'unità abitativa in oggetto presenta dei balconi in aggetto decisamente vulnerati dalla preespulsione dei ferri di armatura dei frontalini.

Nella porzione attualmente mansardata, ancora destinata a soffitta, è presente una terrazza a tasca sulla quale è presente il telaio di un pergolato in legno dismesso. Da questa terrazza si gode di un paesaggio ameno.

L'appartamento è molto luminoso, ha una pavimentazione in piastrelle di ceramica marrone e presenta differenti altezze interne che seguono l'inclinazione della copertura.

L'impianto termico è autonomo ma la caldaia è oramai dismessa da anni e necessita di essere sostituita. I radiatori presenti sono in ghisa.

Uno dei due ingressi dal capo scala condominiale risulta internamente interdetto da un mobile a specchio che non si comprende se nasconda la retrostante porta o se la stessa sia stata in realtà murata.

I servizi igienici presentano un rivestimento vintage alto circa 200 cm. I sanitari e le rubinetterie necessitano una attenta manutenzione. Sono presenti dei condizionatori dei quali non si hanno schede tecniche. L'intero immobile è dismesso e privo di utenze e pertanto si ritiene che anche queste macchine siano da sostituire.

Nel corridoio principale è presente una botola di accesso al piano sottotetto tramite scala metallica retrattile. Tale sottotetto al grezzo non è abitabile seppur dotato di velux per l'accesso alla copertura ed è mantenuto in perfette condizioni.

Nel 2022 è stata presentata una pratica CILA (n.66/2022) per il rifacimento delle solette dei balconi e dei cornicioni dell'intero condominio e successivamente è stata presentata una CILAS (n.69/2022) per manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico. Nessuna delle due pratiche ad oggi risulta aver avuto esecuzione.

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

Con comunicazione mail del 10/01/2025 (prot.269) il Comune di Monsano ha specificato che l'immobile oggi risulta sito in Via Martiri della Resistenza n.10 (originariamente Via Aroli). Tale aggiornamento toponomastico non risulta inserito correttamente negli atti della Esecuzione.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO S1

C.E. n.21-1978

C.E. n.44-1978

C.E. n.31-1980

CILA n.66-2022

CILAS n.69-2022

Condono n.787 prot 2311-1986 per accesso carrabile difforme

ABITABILITA' n.3030 del 01/09/1980

Il box auto si realizza entro un garage condominiale di dimensioni inferiori ai 300 mq e quindi non soggetto a quanto prescritto dal DPR 151/2011 in materia antincendio.

Il box è in buone condizioni e protetto da una basculante metallica ancora funzionante seppur in necessità di manutenzione.

Esternamente, superatra l'area di manovra per accedere al garage vi è una corte esterna destinata a verde. Quella graffata al subalterno del box auto è ben evidente in quanto l'unica non coltivata ad orto urbano.

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

Con comunicazione mail del 10/01/2025 (prot.269) il Comune di Monsano ha specificato che l'immobile oggi risulta sito in Via Martiri della Resistenza n.10 (originariamente Via Aroli). Tale aggiornamento toponomastico non risulta inserito correttamente negli atti della Esecuzione.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano Interrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO T

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO INTERRATO

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO INTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO TERRATO

L'immobile è confinante con parti condominiali e con proprietà della Società MW Immobiliare Srl per due lati.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO INTERRATO

Il posto auto è posto all'interno di una autorimessa condominiale cui si accede da rampa esterna.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO TERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	115,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	3,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				115,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto macchina singola	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	3,15 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO TERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/2006 al 29/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1617, Sub. 67 Categoria F3 Piano Terra
Dal 29/10/2007 al 16/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1617, Sub. 206 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 115 mq Rendita € 1.949,62 Piano Terra
Dal 16/09/2020 al 03/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1617, Sub. 206 Categoria A10 Cl.2, Cons. 115 Superficie catastale 115 mq Rendita € 1.949,62 Piano Terra

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/04/2006 al 29/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1617, Sub. 91 Categoria F3 Piano Interrato
Dal 29/10/2007 al 11/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1617, Sub. 91 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq Rendita € 15,49 Piano Interrato
Dal 11/03/2009 al 07/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1617, Sub. 91 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq Rendita € 15,49 Piano Interrato
Dal 07/05/2009 al 16/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1617, Sub. 91 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 18,59 Piano Interrato
Dal 16/09/2020 al 03/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1617, Sub. 91 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 18,59 Piano Interrato

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	1617	206		A10	2	115	115 mq	1949,62 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale e gli atti estratti allo Sportello dell'Edilizia di Jesi non presentano alcuna ripartizione interna mentre allo stato attuale è presente una ripartizione dell'immobile realizzata con tramezzi in cartongesso.

Il plesso immobiliare comprende molteplici immobili ai vari livelli pertanto la toponomastica 2/A non è univocamente identificativa dell'immobile oggetto dell'esecuzione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO INTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	1617	91		C6	2	12 mq	13 mq	18,59 €	Interrato	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi ed alla documentazione urbanistica.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO INTERRATO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO T

L'immobile risulta regolarmente locato ad uso diverso da abitativo alla **** Omissis **** nella persona del suo Amministratore Unico sig. **** Omissis ****.

Il contratto di locazione risulta regolarmente registrato alla Agenzia delle Entrate i data 01/02/2023 **** Omissis ****.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO INTERRATO

L'immobile risulta regolarmente locato ad uso diverso da abitativo alla **** Omissis **** nella persona del suo Amministratore Unico sig. **** Omissis ****.

Il contratto di locazione risulta regolarmente registrato alla Agenzia delle Entrate i data 01/02/2023 **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO T

La planimetria catastale e gli atti estratti allo Sportello dell'Edilizia di Jesi non presentano alcuna ripartizione interna mentre allo stato attuale è presente una ripartizione dell'immobile realizzata con tramezzi in cartongesso. Pertanto si ritiene necessaria una perorativa in Sanatoria per riallineare lo stato dei luoghi a catasto e Comune.

Lo stato di conservazione è più che buono, presenta locali arredati e ben rifiniti ed in perfetto stato di conservazione.

Nel sopralluogo eseguito è risultato mancante unicamente il coperchio in cartongesso del fruppo termico presente al di sopra del lavabo dell'antibagno. Il boiler per la produzione dell'acqua calda sanitaria posizionato nel bagno, adeguato anche per disabili, è funzionante. Nel controsoffitto si realizza anche l'impianto di trattamento dell'aria con le varie macchine e riprese d'aria. Il pavimento galleggiante è rivestito con piastrelle tipo marmo. Le pareti perimetrali sono o di tipo ventilato o di tipo vetrato, a seconda delle porzioni di

perimetro. Complessivamente l'immobile è in ottime condizioni di manutenzione al netto della Sanatoria da eseguire.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO INTERRATO

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi ed alla documentazione urbanistica. Buon stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO T

L'ingresso all'immobile si realizza dal camminamento condominiale esterno prospiciente il parcheggio pubblico. Anche il posto auto, nell'autorimessa condominiale, è sito a quota -1 rispetto al piano parcheggio esterno ed è accessibile comodamente da una rampa carrabile comoda e facilmente accessibile.

La parte comune che lega indissolubilmente l'ufficio al complesso direzionale è l'impianto di riscaldamento che risulta essere condominiale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO INTERRATO

L'ingresso all'immobile si realizza dal camminamento condominiale esterno prospiciente il parcheggio pubblico. Anche il posto auto, nell'autorimessa condominiale, è sito a quota -1 rispetto al piano parcheggio esterno ed è accessibile comodamente da una rampa carrabile comoda e facilmente accessibile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO T

Non risultano presenti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO INTERRATO

Non risultano presenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO T

Le fondazioni sono realizzate su plinti diretti intestati a circa -5.00 ml.

La struttura presenta solai in lastre alveolari precomprese.

Le tamponature laterali sono realizzate utilizzando pareti ventilate e vetrine in vetro con telaio in alluminio a taglio termico.

I pavimenti sono galleggianti ricoperti di mattonelle effetto marmo.

le riaprtizioni interne, non conformi e da Sanare, sono in cartongesso o in pareti attrezzate miste alluminio e vetro.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO INTERRATO

Le fondazioni sono realizzate su plinti diretti intestati a circa -5.00 ml.

La struttura presenta solai in lastre alveolari precomprese.

La struttura perimetrale è in cemento armato ed il pavimento di tipo industriale in ottime condizioni di manutenzione.

La ventilazione naturale è garantita da prese d'aria laterali ed a soffitto protette da griglie tipo Orsogrill. Il cancello di ingresso è elettrificato e risultano presenti gli impianti previsti dalla prevenzione incendi

L'autorimessa in oggetto è infatti una attività soggetta al controllo dei VVF, Comando Provinciale di Ancona, ai sensi del DPR 151/2011 e l'Amministratore Massimiliano Rossi dichiara la conformità dell'autorimessa alle Norme di settore.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/02/2023
- Scadenza contratto: 31/01/2029

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta regolarmente locato ad uso diverso da abitativo alla **** Omissis **** nella persona del suo Amministratore Unico sig. **** Omissis ****.

Il contratto di locazione risulta regolarmente registrato alla Agenzia delle Entrate i data 01/02/2023 **** Omissis ****.

Canoni di locazione

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO INTERRATO

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/02/2023
- Scadenza contratto: 31/01/2029

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta regolarmente locato ad uso diverso da abitativo alla **** Omissis **** nella persona del suo Amministratore Unico sig. **** Omissis ****.

Il contratto di locazione risulta regolarmente registrato alla Agenzia delle Entrate i data 01/02/2023 **** Omissis ****.

Il canone di locazione del posto autoi è compreso nel canone dell'immobile (Bene 1).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO INTERRATO

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto notaio Pane
Iscritto a Ancona il 07/05/2009
Reg. gen. 10180 - Reg. part. 2348
Importo: € 430.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notaio Rinaldi
Iscritto a Jesi il 06/08/2012
Reg. gen. 14920 - Reg. part. 2309
Importo: € 1.046.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Tribunale
Iscritto a Ancona il 08/11/2013
Reg. gen. 17645 - Reg. part. 2704
Importo: € 3.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Corte Appello
Iscritto a Ancona il 24/07/2015
Reg. gen. 17073 - Reg. part. 12141
Importo: € 1,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Nella nota ipotecaria del pignoramento non viene indicata la cifra.
- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Corte d'Appello
Iscritto a Ancona il 24/07/2015
Reg. gen. 17073 - Reg. part. 12141
Quota: 1/1

Importo: € 100,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Solo fg 53 n. 1617 sub 91

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Tribunale

Iscritto a Ancona il 30/11/2017

Reg. gen. 2188 - Reg. part. 287

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Tribunale

Iscritto a Ancona il 19/03/2018

Reg. gen. 17643 - Reg. part. 2702

Importo: € 2.000,00

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Legale** derivante da Agenzia Entrate

Iscritto a Roma il 18/06/2019

Reg. gen. 13599 - Reg. part. 1845

Importo: € 349.130,60

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Corte Appello

Iscritto a Ancona il 12/07/2024

Reg. gen. 17449 - Reg. part. 12640

Importo: € 1,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella nota ipotecaria del pignoramento non viene indicata la cifra.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO INTERRATO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto notaio Pane

Iscritto a Ancona il 07/05/2009

Reg. gen. 10180 - Reg. part. 2348

Importo: € 430.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notaio Rinaldi

Iscritto a Jesi il 06/08/2012

Reg. gen. 14920 - Reg. part. 2309

Importo: € 1.046.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Tribunale

Iscritto a Ancona il 08/11/2013

Reg. gen. 17645 - Reg. part. 2704

Importo: € 3.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Corte Appello

Iscritto a Ancona il 24/07/2015

Reg. gen. 17073 - Reg. part. 12141

Importo: € 1,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella nota ipotecaria del pignoramento non viene indicata la cifra.

- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Corte d'Appello

Iscritto a Ancona il 24/07/2015

Reg. gen. 17073 - Reg. part. 12141

Quota: 1/1

Importo: € 100,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Solo fg 53 n. 1617 sub 91

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Tribunale

Iscritto a Ancona il 30/11/2017

Reg. gen. 2188 - Reg. part. 287

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Tribunale

Iscritto a Ancona il 19/03/2018

Reg. gen. 17643 - Reg. part. 2702

Importo: € 2.000,00

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Legale** derivante da Agenzia Entrate

Iscritto a Roma il 18/06/2019

Reg. gen. 13599 - Reg. part. 1845

Importo: € 349.130,60

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Corte Appello

Iscritto a Ancona il 12/07/2024

Reg. gen. 17449 - Reg. part. 12640

Importo: € 1,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella nota ipotecaria del pignoramento non viene indicata la cifra.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO T

Art. 33 – Città recente TE3

(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018)

1. Con la sigla TE3 sono individuate le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione.

2. Sulle aree TE3 fino alla scadenza della validità dei rispettivi piani attuativi valgono le norme da essi definite. Allo scadere dei termini di validità di detti piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti.

L'aggiornamento degli elaborati di P.R.G. in base a quanto sopra indicato avviene periodicamente d'ufficio senza che ciò costituisca variante al P.R.G..

Codice Edificio n.E388012613 Blocco C

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO INTERRATO

Art. 33 – Città recente TE3

(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018)

1. Con la sigla TE3 sono individuate le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione.

2. Sulle aree TE3 fino alla scadenza della validità dei rispettivi piani attuativi valgono le norme da essi definite. Allo scadere dei termini di validità di detti piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti.

L'aggiornamento degli elaborati di P.R.G. in base a quanto sopra indicato avviene periodicamente d'ufficio senza che ciò costituisca variante al P.R.G..

Codice Edificio n.E388012613 Blocco D

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO T

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

C.E. n. 2001-00 prot. n. 23326 del 06.07.2001

C.E. in variante prot. n. 17472 del 22.05.2002

DIA prot n. 8424 del 08.03.2007 (modifiche interne e impianti)

DIA prot. n. 20978 del 29.05.2009 (variazione d'uso senza opere)

AGIBILITA'n.2007A0114 del 11/09/2007

L'impianto termico è condominiale e la documentazione relativo ad esso è in capo all'Amministratore pro tempore che ad oggi è **** Omissis ****.

L'APE dell'immobile è stato redatto in data 21/04/2116 dall'Ing.**** Omissis **** di Jesi con ricevuta di trasmissione alla Regione Marche protocollo **** Omissis ****.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La planimetria catastale e gli atti estratti allo Sportello dell'Edilizia di Jesi non presentano alcuna ripartizione interna mentre allo stato attuale è presente una ripartizione dell'immobile realizzata con tramezzi in cartongesso.

Pertanto si ritiene necessaria una pratica in Sanatoria per riallineare lo stato dei luoghi a catasto e Comune. In merito alle conformità degli impianti ed a tutta la documentazione relativa all'Agibilità si rimanda agli allegati.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO INTERRATO

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

C.E. n. 2001-00 prot. n. 23326 del 06.07.2001

C.E. in variante prot. n. 17472 del 22.05.2002

DIA prot n. 8424 del 08.03.2007 (modifiche interne e impianti)

DIA prot. n. 20978 del 29/05/2009 (variazione d'uso senza opere)

AGIBILITA' n.2007A0114 del 11/09/2007

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi ed alla documentazione urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.669,03

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

A debito dell'esecutato sino al 30/06/2024 risultano € 5.417,51 a cui sommare il preventivo per le rate aggiuntive dal 01/07/24 al 31/12/24 pari a € 251.52. Il totale del debito al 31/12/2024 è pari a € 5.669,03.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A JESI (AN) - VIA ARCHIMEDE PASQUINELLI 2/A, EDIFICIO D, PIANO INTERRATO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.669,03

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

A debito dell'esecutato sino al 30/06/2024 risultano € 5.417,51 a cui sommare il preventivo per le rate aggiuntive dal 01/07/24 al 31/12/24 pari a € 251.52. Il totale del debito al 31/12/2024 è pari a € 5.669,03.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano T 3 4
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO T 3 4

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO S1

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO T 3 4

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO T 3 4

Appartamento posto all'ultimo piano e sottotetto di un condominio dotato anche di una cantina al piano terra.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO S1

Box auto inserito nel piano interrato condominiale assieme ad altri box auto.

Nel Bene 4 è compreso anche una corte esclusiva posta esternamente ma entro il confine di proprietà condominiale destinata attualmente a verde (orto urbano).

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO T 3 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	136,00 mq	146,00 mq	1	146,00 mq	2,70 m	T, 3 e 4
Totale superficie convenzionale:				146,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Con comunicazione mail del 10/01/2025 (prot.269) il Comune di Monsano ha specificato che l'immobile oggi risulta sito in Via Martiri della Resistenza n.10 (originariamente Via Aroli). Tale aggiornamento toponomastico non risulta inserito correttamente negli atti della Esecuzione.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto macchina singola	16,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Box auto inserito nel piano interrato condominiale assieme ad altri box auto.

Nel Bene 4 è compreso anche una corte esclusiva posta esternamente ma entro il confine di proprietà condominiale destinata attualmente a verde (orto urbano).

Con comunicazione mail del 10/01/2025 (prot.269) il Comune di Monsano ha specificato che l'immobile oggi risulta sito in Via Martiri della Resistenza n.10 (originariamente Via Aroli). Tale aggiornamento toponomastico non risulta inserito correttamente negli atti della Esecuzione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO T 3 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/09/1980 al 29/10/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 553, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 0,54 Piano T 3 4
Dal 29/10/1980 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 553, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 0,54

		Piano T 3 4
Dal 01/01/1992 al 01/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 553, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 0,55 Piano T 3 4
Dal 01/02/2011 al 25/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 553, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 0,55 Piano T 3 4
Dal 25/02/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 553, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 557,77 Piano T 3 4
Dal 09/11/2015 al 03/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 553, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale 146 mq Rendita € 557,77 Piano T 3 4

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/09/1980 al 29/10/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 553, Sub. 9 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Rendita € 0,04 Piano S1 Graffato 557
Dal 29/10/1980 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 553, Sub. 9 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Piano S1 Graffato 557
Dal 01/01/1992 al 01/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 553, Sub. 9 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 Rendita € 27,27 Piano S1 Graffato 557
Dal 01/02/2011 al 25/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 553, Sub. 9 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Rendita € 27,27 Piano S1 Graffato 557
Dal 25/02/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 553, Sub. 9

		Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 27,27 Piano S1 Graffato 557
Dal 09/11/2015 al 03/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 553, Sub. 9 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 27,27 Piano S1 Graffato 557

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO T 3 4

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	553	6		A2	3	8 vani	146 mq	557,77 €	T 3 4		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non risulta la conformità catastale ed urbanistica per una diversa distribuzione degli spazi interni che consta nella demolizione di due tramezzi. E' necessario altresì mutare la destinazione d'uso della soffitta con apposita Sanatoria.

Con comunicazione mail del 10/01/2025 (prot.269) il Comune di Monsano ha specificato che l'immobile oggi risulta sito in Via Martiri della Resistenza n.10 (originariamente Via Aroli). Tale aggiornamento toponomastico non risulta inserito correttamente negli atti della Esecuzione.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO S1

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

ASTE GIUDIZIARIE	7	553	9	C6	2	16 mq	e 22 mq	27,27 €	S1	557
------------------	---	-----	---	----	---	-------	------------	---------	----	-----

Corrispondenza catastale

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

Con comunicazione mail del 10/01/2025 (prot.269) il Comune di Monsano ha specificato che l'immobile oggi risulta sito in Via Martiri della Resistenza n.10 (originariamente Via Aroli). Tale aggiornamento toponomastico non risulta inserito correttamente negli atti della Esecuzione.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO T 3 4

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO S1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO T 3 4

L'immobile attualmente è libero.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO S1

L'immobile attualmente è libero.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO T 3 4

Gli infissi sono oscurati con serrande avvolgibili alcune delle quali malfunzionanti od incastrate. Gli infissi interni sono in legno tipo douglas con vetro non a taglio termico tanto che sono presenti dei controtelai vetrati esterni in alluminio.

L'unità abitativa in oggetto presenta dei balconi in aggetto decisamente vulnerati dalla preespulsione dei ferri di armatura dei frontalini.

Nella porzione mansardata, ancora destinata a soffitta ma unita alla rimanente porzione di appartamento a

seguito della demolizione (da Sanare) di una parete è presente una terrazza a tasca sulla quale è presente il telaio di un pergolato in legno dismesso. Da questa terrazza si gode di un paesaggio ameno.

L'appartamento è molto luminoso, ha una pavimentazione in piastrelle di ceramica marrone e presenta differenti altezze interne che seguono l'inclinazione della copertura.

L'impianto termico è autonomo ma la caldaia è ormai dismessa da anni e necessita di essere sostituita. I radiatori presenti sono in ghisa.

Uno dei due ingressi dal capo scala condominiale risulta internamente interdetto da un mobile a specchio che non si comprende se nasconda la retrostante porta o se la stessa sia stata in realtà murata.

I servizi igienici presentano un rivestimento vintage alto circa 200 cm. I sanitari e le rubinetterie necessitano una attenta manutenzione. Sono presenti dei condizionatori dei quali non si hanno schede tecniche. L'intero immobile è dismesso e privo di utenze e pertanto si ritiene che anche queste macchine siano da sostituire.

Nel corridoio principale è presente una botola di accesso al piano sottotetto tramite scala metallica retrattile. Tale sottotetto al grezzo non è abitabile seppur dotato di velux per l'accesso alla copertura ed è mantenuto in perfette condizioni.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO S1

Il box auto è in discrete condizioni e dotato di punto luce. La porta basculante metallica di cui è dotato è funzionante.

All'interno della autorimessa è presente un box con un contatore dell'ENEL che ha subito una combustione che ne ha vulnerato parete e solaio in termini di fumo di combustione, il contatore a servizio del bene esecutato non risulta coinvolto.

Esternamente di fronte all'ingresso alla autorimessa vi è una scaletta metallica che scende di quota sino alle corti esclusive; quella assegnata al bene esecutato è facilmente individuata poichè è l'unica non coltivata ad orto.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO T 3 4

L'ingresso al vano scala condominiale si realizza tramite una scala esterna che da Via Aroli scende a quota del piano terra tramite un camminamento.

Nel 2022 è stata presentata una pratica CILA (n.66/2022) per il rifacimento delle solette dei balconi e dei cornicioni dell'intero condominio e successivamente è stata presentata una CILAS (n.69/2022) per manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico. Nessuna delle due pratiche ad oggi risulta aver avuto esecuzione.

Con comunicazione mail del 10/01/2025 (prot.269) il Comune di Monsano ha specificato che l'immobile oggi risulta sito in Via Martiri della Resistenza n.10 (originariamente Via Aroli). Tale aggiornamento toponomastico non risulta inserito correttamente negli atti della Esecuzione.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO S1

L'ingresso al vano scala condominiale si realizza tramite una scala esterna che da Via Aroli scende a quota del piano terra tramite un camminamento.

Nel 2022 è stata presentata una pratica CILA (n.66/2022) per il rifacimento delle solette dei balconi e dei cornicioni dell'intero condominio e successivamente è stata presentata una CILAS (n.69/2022) per manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico. Nessuna delle due pratiche ad oggi risulta aver avuto esecuzione.

Con comunicazione mail del 10/01/2025 (prot.269) il Comune di Monsano ha specificato che l'immobile oggi risulta sito in Via Martiri della Resistenza n.10 (originariamente Via Aroli). Tale aggiornamento toponomastico non risulta inserito correttamente negli atti della Esecuzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO T 3 4

Non risultano presenti.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO S1

Non risultano presenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO T 3 4

L'edificio condominiale è stato realizzato negli anni ottanta ed è composto da sei unità abitative distribuite su tre piani fuori terra più il piano seminterrato ove si realizzano le autorimesse.

La struttura portante è in telaio di cemento armato con tamponature in laterizio doppia camera con rifinitura ad intonaco colorato.

I solai sono realizzati in latero cemento e la copertura è inclinata con coppi di tipo marsigliese.

Gli infissi sono oscurati con serrande avvolgibili alcune delle quali malfunzionanti od incastrate. Gli infissi interni sono in legno tipo douglas con vetro non a taglio termico tanto che sono presenti dei controtelai vetrati esterni in alluminio.

L'unità abitativa in oggetto presenta dei balconi in oggetto decisamente vulnerati dalla preespulsione dei ferri di armatura dei frontalini.

Nella porzione mansardata, ancora destinata a soffitta ma unita alla rimanente porzione di appartamento a seguito della demolizione di una parete, è presente una terrazza a tasca sulla quale è presente il telaio di un pergolato in legno dismesso. Da questa terrazza si gode di un paesaggio ameno.

L'appartamento è molto luminoso, ha una pavimentazione in piastrelle di ceramica marrone e presenta differenti altezze interne che seguono l'inclinazione della copertura.

L'impianto termico è autonomo ma la caldaia è ormai dismessa da anni e necessita di essere sostituita. I radiatori presenti sono in ghisa.

Uno dei due ingressi dal capo scala condominiale risulta internamente interdetto da un mobile a specchio che non si comprende se nasconda la retrostante porta o se la stessa sia stata in realtà murata.

I servizi igienici presentano un rivestimento vintage alto circa 200 cm. I sanitari e le rubinetterie necessitano una attenta manutenzione. Sono presenti dei condizionatori dei quali non si hanno schede tecniche. L'intero immobile è dismesso e privo di utenze e pertanto si ritiene che anche queste macchine siano da sostituire.

Nel corridoio principale è presente una botola di accesso al piano sottotetto tramite scala metallica retrattile. Tale sottotetto al grezzo non è abitabile seppur dotato di velux per l'accesso alla copertura ed è mantenuto in perfette condizioni.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO S1

L'edificio condominiale è stato realizzato negli anni ottanta ed è composto da sei unità abitative distribuite su tre piani fuori terra più il piano seminterrato ove si realizzano le autorimesse.

La struttura portante è in telaio di cemento armato con tamponature in laterizio doppia camera con rifinitura ad intonaco colorato.

I solai sono realizzati in latero cemento e la copertura è inclinata con coppi di tipo marsigliese.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO T 3 4

L'immobile risulta libero

L'immobile è libero ed al momento del sopralluogo privo di utenze.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO S1

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO T 3 4

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO S1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO T 3 4

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notaio Pane

Iscritto a Ancona il 01/02/2011

Reg. gen. 2154 - Reg. part. 458

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Tribunale

Iscritto a Ancona il 08/11/2013

Reg. gen. 17645 - Reg. part. 2704

Importo: € 3.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Non viene indicata la particella 557

- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Corte d'Appello

Iscritto a Ancona il 24/07/2015

Reg. gen. 17073 - Reg. part. 12141

Quota: 1/1

Importo: € 100,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: solo fg 7 n. 553 sub 6

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Tribunale

Iscritto a Ancona il 19/03/2018

Reg. gen. 17643 - Reg. part. 2702

Importo: € 2.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Non viene indicata la particella 557

- **Ipoteca Legale** derivante da Agenzia Entrate

Iscritto a Roma il 18/06/2019

Reg. gen. 13599 - Reg. part. 1845

Importo: € 349.130,60

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Corte Appello

Iscritto a Ancona il 12/07/2024

Reg. gen. 17449 - Reg. part. 12640

Importo: € 1,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella nota ipotecaria del pignoramento non viene indicata la cifra.

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notaio Pane
Iscritto a Ancona il 01/02/2011
Reg. gen. 2154 - Reg. part. 458
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Tribunale
Iscritto a Ancona il 08/11/2013
Reg. gen. 17645 - Reg. part. 2704
Importo: € 3.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Non viene indicata la particella 557
- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Corte d'Appello
Iscritto a Ancona il 24/07/2015
Reg. gen. 17073 - Reg. part. 12141
Quota: 1/1
Importo: € 100,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: solo fg 7 n. 553 sub 6
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Tribunale
Iscritto a Ancona il 19/03/2018
Reg. gen. 17643 - Reg. part. 2702
Importo: € 2.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Non viene indicata la particella 557
- **Ipoteca Legale** derivante da Agenzia Entrate
Iscritto a Roma il 18/06/2019
Reg. gen. 13599 - Reg. part. 1845
Importo: € 349.130,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Corte Appello
Iscritto a Ancona il 12/07/2024
Reg. gen. 17449 - Reg. part. 12640
Importo: € 1,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Nella nota ipotecaria del pignoramento non viene indicata la cifra.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO T 3 4

L'immobile oggetto della esecuzione immobiliare ricade nel Piano Regolatore Generale del Comune di Monsano nella Sottozona B1 - Art.17 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO S1

L'immobile oggetto della esecuzione immobiliare ricade nel Piano Regolatore Generale del Comune di Monsano nella Sottozona B1 - Art.17 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO T 3 4

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

C.E. n.21-1978

C.E. n.44-1978

C.E. n.31-1980

CILA n.66-2022

CILAS n.69-2022

Condono n.787 prot 2311-1986 per accesso carrabile difforme

ABITABILITA' n.3030 del 01/09/1980

Nel 2022 è stata presentata una pratica CILA (n.66/2022) per il rifacimento delle solette dei balconi e dei cornicioni dell'intero condominio e successivamente è stata presentata una CILAS (n.69/2022) per manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico. Nessuna delle due pratiche ad oggi risulta aver avuto esecuzione.

Non risulta la conformità catastale ed urbanistica per una diversa distribuzione degli spazi interni che consta nella demolizione di due tramezzi. E' necessario altresì mutare la destinazione d'uso della soffitta con apposita Sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Con comunicazione mail del 10/01/2025 (prot.269) il Comune di Monsano ha specificato che l'immobile oggi risulta sito in Via Martiri della Resistenza n.10 (originariamente Via Aroli). Tale aggiornamento toponomastico non risulta inserito correttamente negli atti della Esecuzione.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO S1

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

C.E. n.21-1978

C.E. n.44-1978

C.E. n.31-1980

CILA n.66-2022

CILAS n.69-2022

Condono n.787 prot 2311-1986 per accesso carrabile difforme

ABITABILITA' n.3030 del 01/09/1980

Nel 2022 è stata presentata una pratica CILA (n.66/2022) per il rifacimento delle solette dei balconi e dei cornicioni dell'intero condominio e successivamente è stata presentata una CILAS (n.69/2022) per manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico. Nessuna delle due pratiche ad oggi risulta aver avuto esecuzione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Con comunicazione mail del 10/01/2025 (prot.269) il Comune di Monsano ha specificato che l'immobile oggi risulta sito in Via Martiri della Resistenza n.10 (originariamente Via Aroli). Tale aggiornamento toponomastico non risulta inserito correttamente negli atti della Esecuzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO T 3 4

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7.335,77

Le quote condominiali scadute e non pagate a carico della esecutata alla data del 31/01/2025 ammontano a complessivi € 7.335,77 (settemilatrecentotrentacinque/77), come da estratto conto movimenti.

Ad oggi non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria; tuttavia precisiamo che, come risulta anche dal predetto estratto conto contabile allegato, l'assemblea condominiale, con delibera del 12/06/2020 (primo ed unico punto all'odg), conferiva incarico al **** Omissis **** di effettuare lo studio di fattibilità in rif. alla Legge 77/2020. La quota parte di spettanza della **** Omissis **** del compenso del citato professionista per lo studio di fattibilità svolto è pari ad € 621,68 (euro seicentoventuno/68), già compreso nell'estratto conto contabile dei debiti condominiali.

Inoltre, con delibera del 02/12/2024 (primo ed unico punto o.d.g.), l'assemblea approvava il compenso del **** Omissis **** per attività di progettazioni svolte per lavori di manutenzione ordinaria / straordinaria dell'edificio che, però, non sono poi stati deliberati / approvati dall'assemblea e, quindi, non sono stati realizzati. La relativa quota parte di spettanza della **** Omissis **** ammonta ad € 248,67 (euro duecentoquarantotto/67), anch'essa già inclusa nell'estratto conto contabile dei debiti condominiali.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSANO (AN) - VIA AROLI 1/A, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7.335,77

Le quote condominiali scadute e non pagate a carico della esecutata alla data del 31/01/2025 ammontano a complessivi € 7.335,77 (settemilatrecentotrentacinque/77), come da estratto conto movimenti.

Ad oggi non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria; tuttavia precisiamo che, come risulta anche dal predetto estratto conto contabile allegato, l'assemblea condominiale, con delibera del 12/06/2020 (primo ed unico punto all'odg), conferiva incarico al **** Omissis **** di effettuare lo studio di fattibilità in rif. alla Legge 77/2020. La quota parte di spettanza della **** Omissis **** del compenso del citato professionista per lo studio di fattibilità svolto è pari ad € 621,68 (euro seicentoventuno/68), già compreso nell'estratto conto contabile dei debiti condominiali.

Inoltre, con delibera del 02/12/2024 (primo ed unico punto o.d.g.), l'assemblea approvava il compenso del **** Omissis **** per attività di progettazioni svolte per lavori di manutenzione ordinaria / straordinaria dell'edificio che, però, non sono poi stati deliberati / approvati dall'assemblea e, quindi, non sono stati realizzati. La relativa quota parte di spettanza della **** Omissis **** ammonta ad € 248,67 (euro duecentoquarantotto/67), anch'essa già inclusa nell'estratto conto contabile dei debiti condominiali.

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

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano T
L'immobile è stato edificato con i seguenti atti: C.E. n. 2001-00 prot. n. 23326 del 06.07.2001 C.E. in variante prot. n. 17472 del 22.05.2002 DIA prot. n. 8424 del 08.03.2007 (modifiche interne e impianti) DIA prot. n. 20978 del 29.05.2009 (variazione d'uso senza opere) L'agibilità è stata conseguita nel 2007 con: AGIBILITA'n.2007A0114 del 11/09/2007 La planimetria catastale e gli atti estratti allo Sportello dell'Edilizia di Jesi non presentano alcuna ripartizione interna mentre allo stato attuale è presente una ripartizione dell'immobile realizzata con tramezzi in cartongesso. Pertanto si ritiene necessaria una poratica in Sanatoria per riallineare lo stato dei luoghi a catasto e Comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1617, Sub. 206, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 161.000,00
Le quotazioni reperite per locali analoghi in vendita nella stessa area territoriale e nello stesso Centro Direzionale indicano come il valore di vendita sia compreso tra i 1.350 €/mq ed i 1.550 €/mq.
Il Consulente stima in 1.400 €/mq il valore dell'immobile considerando anche la sua possibile destinazione d'uso a commerciale.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano Interrato
L'immobile è stato edificato con i seguenti atti: C.E. n. 2001-00 prot. n. 23326 del 06.07.2001 C.E. in variante prot. n. 17472 del 22.05.2002 DIA prot. n. 8424 del 08.03.2007 (modifiche interne e impianti) DIA prot. n. 20978 del 29.05.2009 (variazione d'uso senza opere) L'agibilità è stata conseguita nel 2007 con: AGIBILITA'n.2007A0114 del 11/09/2007 La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi ed alla documentazione urbanistica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1617, Sub. 91, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.000,00
Le quotazioni reperite per locali analoghi in vendita nella stessa area territoriale e nello stesso Centro Direzionale indicano come il valore di vendita sia compreso tra i 1.380 €/mq ed i 1.580 €/mq. I posti auto coperti hanno secondo il CTU una valutazione di circa 500 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano T	115,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 161.000,00	100,00%	€ 161.000,00
Bene N° 2 - Posto auto Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano Interrato	12,00 mq	500,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00%	€ 6.000,00
				Valore di stima:	€ 167.000,00

Valore di stima: € 167.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€
Spese condominiali insolute	5669,03	€

Valore finale di stima: € 155.330,97

Il Perito ha reperito innumerevoli compravendite immobiliari eseguite negli ultimi 24 mesi nella zona cd. "Viale del Lavoro, Smia, San Giuseppe" a Jesi reperendo addirittura diversi immobili insistenti nello stesso Centro Commerciale Direzionale "Cartiere Vecchie" ove si realizzano i beni oggetto di esecuzione.

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano T 3 4 C.E. n.21-1978 C.E. n.44-1978 C.E. n.31-1980 CILA n.66-2022 CILAS n.69-2022 Condono n.787 prot 2311-1986 per accesso carrabile difforme ABITABILITA' n.3030 del 01/09/1980 Non risulta la conformità catastale ed urbanistica per una diversa distribuzione degli spazi interni che consta nella demolizione di due tramezzi. E' necessario altresì mutare la destinazione d'uso della soffitta con apposita Sanatoria. Gli infissi sono oscurati con serrande avvolgibili alcune delle quali malfunzionanti od incastrate. Gli infissi interni sono in legno tipo douglas con vetro non a taglio termico tanto che sono presenti dei controtelai vetrati esterni in alluminio. L'unità abitativa in oggetto presenta dei balconi in oggetto decisamente vulnerati dalla preespulsione dei ferri di armatura dei frontalini. Nella porzione attualmente mansardata, ancora destinata a soffitta, è presente una terrazza a tasca sulla quale è presente il telaio di un pergolato in legno dismesso. Da questa terrazza si gode di un paesaggio ameno. L'appartamento è molto luminoso, ha una pavimentazione in piastrelle di ceramica marrone e presenta differenti altezze interne che seguono l'inclinazione della copertura. L'impianto termico è autonomo ma la caldaia è oramai dismessa da anni e necessita di essere sostituita. I radiatori presenti sono in ghisa. Uno dei due ingressi dal capo scala condominiale risulta internamente interdetto da un mobile a

specchio che non si comprende se nasconda la retrostante porta o se la stessa sia stata in realtà murata. I servizi igienici presentano un rivestimento vintage alto circa 200 cm. I sanitari e le rubinetterie necessitano una attenta manutenzione. Sono presenti dei condizionatori dei quali non si hanno schede tecniche. L'intero immobile è dismesso e privo di utenze e pertanto si ritiene che anche queste macchine siano da sostituire. Nel corridoio principale è presente una botola di accesso al piano sottotetto tramite scala metallica retrattile. Tale sottotetto al grezzo non è abitabile seppur dotato di velux per l'accesso alla copertura ed è mantenuto in perfette condizioni. Nel 2022 è stata presentata una pratica CILA (n.66/2022) per il rifacimento delle solette dei balconi e dei cornicioni dell'intero condominio e successivamente è stata presentata una CILAS (n.69/2022) per manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico. Nessuna delle due pratiche ad oggi risulta aver avuto esecuzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 553, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 189.800,00

Le quotazioni reperite per locali analoghi in vendita nella stessa area territoriale e nella stessa via indicano come il valore di vendita sia compreso tra i 1.300 €/mq ed i 1.500 €/mq.

Il Consulente stima in 1.300 €/mq il valore dell'immobile.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano S1

C.E. n.21-1978 C.E. n.44-1978 C.E. n.31-1980 CILA n.66-2022 CILAS n.69-2022 Condono n.787 prot 2311-1986 per accesso carrabile difforme ABITABILITA' n.3030 del 01/09/1980 Il box auto si realizza entro un garage condominiale di dimensioni inferiori ai 300 mq e quindi non soggetto a quanto prescritto dal DPR 151/2011 in materia antincendio. Il box è in buone condizioni e protetto da una basculante metallica ancora funzionante seppur in necessità di manutenzione. Esternamente, superata l'area di manovra per accedere al garage vi è una corte esterna destinata a verde. Quella graffiata al subalterno del box auto è ben evidente in quanto l'unica non coltivata ad orto urbano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 553, Sub. 9, Categoria C6, Graffato 557

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

Valore di stima del bene: € 8.800,00

Le quotazioni reperite per locali analoghi in vendita nella stessa area territoriale e nella stessa via indicano come il valore di vendita sia compreso tra i 1.300 €/mq ed i 1.600 €/mq.

Il Consulente stima in 1.450 €/mq il valore dell'immobile ed assegna 450 €/mq per il Garage.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano T 3 4	146,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 189.800,00	100,00%	€ 189.800,00
Bene N° 4 - Garage Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano S1	22,00 mq	400,00 €/mq	€ 8.800,00	100,00%	€ 8.800,00
Valore di stima:					€ 198.600,00

Valore di stima: € 198.600,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	7335,77	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%

Valore finale di stima: € 131.614,23

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 06/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Belvederesi Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Fascicolo Agibilità e DiCo (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto Mappa (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 3 Foto - Fotografie Bene 1 (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 4 Foto - Fotografie Bene 2 (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria Bene 1 (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria Bene 2 (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visura Bene 1 (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visura Bene 2 (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Bene 1-2 Visura Ipocatastale Ventennale (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - APE Bene 1 (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Bene 1 Elaborato Planimetrico F.53-M.1617 (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Bene 1-2 PRG Stralcio NTA Jesi TE_3-prog2 (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Bene 1-2 Contratto affitto ufficio via Pasquinelli_registrato (Aggiornamento al 05/02/2025)

- ✓ N° 17 Altri allegati - Bene 1-2 Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Bene 1-2 Debito verso Condominio A (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Bene 1-2 Debito verso Condominio A (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Bene 1-2 Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 18 Certificato di agibilità / abitabilità - Bene 3 Agibilità (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 19 Estratti di mappa - Bene 3-4 Estratto di Mappa (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 20 Foto - Bene 3 Fotografie (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 21 Foto - Bene 4 Fotografie (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 22 Planimetrie catastali - Bene 3 Planimetria Catastale F.7-M.553-S.6_Via Aroli (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 23 Planimetrie catastali - Bene 4 Planimetria Catastale F.7-M.553-S.9_Via Aroli (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 24 Visure e schede catastali - Bene 3 Visura Catastale F.7-M.553-S.6_Via Aroli (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 25 Visure e schede catastali - Bene 4 Visura Catastale F.7-M.553-S.9_Via Aroli (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 26 Altri allegati - Bene 3 Deposito Sismico (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 27 Altri allegati - Bene 3-4 Visura ipocatastale ventennale (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 28 Altri allegati - Bene 3 Tav. CE 21-1980 con evidenziate le difformità' (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 29 Altri allegati - Bene 3 APE (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 30 Altri allegati - Bene 3 APE Allegato (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 31 Altri allegati - Bene 3-4 Debito Verso Condominio A (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 32 Altri allegati - Bene 3-4 Debito Verso Condominio B (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 33 Altri allegati - Bene 3-4 Debito Verso Condominio C (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 34 Altri allegati - Bene 3-4 Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 05/02/2025)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano T
L'immobile è stato edificato con i seguenti atti: C.E. n. 2001-00 prot. n. 23326 del 06.07.2001 C.E. in variante prot. n. 17472 del 22.05.2002 DIA prot. n. 8424 del 08.03.2007 (modifiche interne e impianti) DIA prot. n. 20978 del 29.05.2009 (variazione d'uso senza opere) L'agibilità è stata conseguita nel 2007 con: AGIBILITA'n.2007A0114 del 11/09/2007 La planimetria catastale e gli atti estratti allo Sportello dell'Edilizia di Jesi non presentano alcuna ripartizione interna mentre allo stato attuale è presente una ripartizione dell'immobile realizzata con tramezzi in cartongesso. Pertanto si ritiene necessaria una poratica in Sanatoria per riallineare lo stato dei luoghi a catasto e Comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1617, Sub. 206, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Art. 33 - Città recente TE3 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018) 1. Con la sigla TE3 sono individuate le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione. 2. Sulle aree TE3 fino alla scadenza della validità dei rispettivi piani attuativi valgono le norme da essi definite. Allo scadere dei termini di validità di detti piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione. Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti. L'aggiornamento degli elaborati di P.R.G. in base a quanto sopra indicato avviene periodicamente d'ufficio senza che ciò costituisca variante al P.R.G.. Codice Edificio n.E388012613
Blocco C
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano Interrato
L'immobile è stato edificato con i seguenti atti: C.E. n. 2001-00 prot. n. 23326 del 06.07.2001 C.E. in variante prot. n. 17472 del 22.05.2002 DIA prot. n. 8424 del 08.03.2007 (modifiche interne e impianti) DIA prot. n. 20978 del 29.05.2009 (variazione d'uso senza opere) L'agibilità è stata conseguita nel 2007 con: AGIBILITA'n.2007A0114 del 11/09/2007 La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi ed alla documentazione urbanistica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1617, Sub. 91, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Art. 33 - Città recente TE3 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018) 1. Con la sigla TE3 sono individuate le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione. 2. Sulle aree TE3 fino alla scadenza della validità dei rispettivi piani attuativi valgono le norme da essi definite. Allo scadere dei termini di validità di detti piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione. Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti. L'aggiornamento degli elaborati di P.R.G. in base a quanto sopra indicato avviene

Prezzo base d'asta: € 155.330,97

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano T 3 4
C.E. n.21-1978 C.E. n.44-1978 C.E. n.31-1980 CILA n.66-2022 CILAS n.69-2022 Condono n.787 prot 2311-1986 per accesso carrabile difforme ABITABILITA' n.3030 del 01/09/1980 Non risulta la conformità catastale ed urbanistica per una diversa distribuzione degli spazi interni che consta nella demolizione di due tramezzi. E' necessario altresì mutare la destinazione d'uso della soffitta con apposita Sanatoria. Gli infissi sono oscurati con serrande avvolgibili alcune delle quali malfunzionanti od incastrate. Gli infissi interni sono in legno tipo douglas con vetro non a taglio termico tanto che sono presenti dei controtelai vetrati esterni in alluminio. L'unità abitativa in oggetto presenta dei balconi in oggetto decisamente vulnerati dalla preespulsione dei ferri di armatura dei frontalini. Nella porzione attualmente mansardata, ancora destinata a soffitta, è presente una terrazza a tasca sulla quale è presente il telaio di un pergolato in legno dismesso. Da questa terrazza si gode di un paesaggio ameno. L'appartamento è molto luminoso, ha una pavimentazione in piastrelle di ceramica marrone e presenta differenti altezze interne che seguono l'inclinazione della copertura. L'impianto termico è autonomo ma la caldaia è ormai dismessa da anni e necessita di essere sostituita. I radiatori presenti sono in ghisa. Uno dei due ingressi dal capo scala condominiale risulta internamente interdetto da un mobile a specchio che non si comprende se nasconda la retrostante porta o se la stessa sia stata in realtà murata. I servizi igienici presentano un rivestimento vintage alto circa 200 cm. I sanitari e le rubinetterie necessitano una attenta manutenzione. Sono presenti dei condizionatori dei quali non si hanno schede tecniche. L'intero immobile è dismesso e privo di utenze e pertanto si ritiene che anche queste macchine siano da sostituire. Nel corridoio principale è presente una botola di accesso al piano sottotetto tramite scala metallica retrattile. Tale sottotetto al grezzo non è abitabile seppur dotato di velux per l'accesso alla copertura ed è mantenuto in perfette condizioni. Nel 2022 è stata presentata una pratica CILA (n.66/2022) per il rifacimento delle solette dei balconi e dei cornicioni dell'intero condominio e successivamente è stata presentata una CILAS (n.69/2022) per manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico. Nessuna delle due pratiche ad oggi risulta aver avuto esecuzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 553, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto della esecuzione immobiliare ricade nel Piano Regolatore Generale del Comune di Monsano nella Sottozona B1 - Art.17 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano S1
C.E. n.21-1978 C.E. n.44-1978 C.E. n.31-1980 CILA n.66-2022 CILAS n.69-2022 Condono n.787 prot 2311-1986 per accesso carrabile difforme ABITABILITA' n.3030 del 01/09/1980 Il box auto si realizza entro un garage condominiale di dimensioni inferiori ai 300 mq e quindi non soggetto a quanto prescritto dal DPR 151/2011 in materia antincendio. Il box è in buone condizioni e protetto da una basculante metallica ancora funzionante seppur in necessità di manutenzione. Esternamente, superata l'area di manovra per accedere al garage vi è una corte esterna destinata a verde. Quella graffiata al subalterno del box auto è ben evidente in quanto l'unica non coltivata ad orto urbano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 553, Sub. 9, Categoria C6, Graffato 557
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto della esecuzione immobiliare ricade nel Piano Regolatore Generale del Comune di Monsano nella Sottozona B1 - Art.17 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

ASTE 
GIUDIZIARIE®
Prezzo base d'asta: € 131.614,23

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 175/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 155.330,97

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1617, Sub. 206, Categoria A10	Superficie	115,00 mq
Stato conservativo:	La planimetria catastale e gli atti estratti allo Sportello dell'Edilizia di Jesi non presentano alcuna ripartizione interna mentre allo stato attuale è presente una ripartizione dell'immobile realizzata con tramezzi in cartongesso. Pertanto si ritiene necessaria una poratica in Sanatoria per riallineare lo stato dei luoghi a catasto e Comune. Lo stato di conservazione è più che buono, presenta locali arredati e ben rifiniti ed in poerfetto stato di conservazione. Nel sopralluogom eseguito è risultato mancante unicamente il coperchio in cartongesso del fruppo termico presente al di sopra del lavabo dell'antibagno. Il boiler per la produzione dell'acqua calda sanitaria posizionato nel bagno, adeguato anche per disabili, è funzionante. Nel controsoffitto si realizzaz anche l'impianto di trattamento dell'aria con le varie macchine e riprese d'aria. Il pavimento galleggiante è rivestito con piastrelle tipo marmo. Le pareti perimetrali sono o di tipo ventilato o di tipo vetrato, a secondo delle porzioni di perimetro. Complessivamente l'immobile è in ottime condizioni di manutenzione al netto della Sanatoria da eseguire.		
Descrizione:	L'immobile è stato edificato con i seguenti atti: C.E. n. 2001-00 prot. n. 23326 del 06.07.2001 C.E. in variante prot. n. 17472 del 22.05.2002 DIA prot n. 8424 del 08.03.2007 (modifiche interne e impianti) DIA prot. n. 20978 del 29052009 (variazione d'uso senza opere) L'agibilità è stata conseguita nel 2007 con: AGIBILITA'n.2007A0114 del 11/09/2007 La planimetria catastale e gli atti estratti allo Sportello dell'Edilizia di Jesi non presentano alcuna ripartizione interna mentre allo stato attuale è presente una ripartizione dell'immobile realizzata con tramezzi in cartongesso. Pertanto si ritiene necessaria una poratica in Sanatoria per riallineare lo stato dei luoghi a catasto e Comune.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Jesi (AN) - Via Archimede Pasquinelli 2/A, edificio D, piano Interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1617, Sub. 91, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi ed alla documentazione urbanistica. Buon stato conservativo.		
Descrizione:	L'immobile è stato edificato con i seguenti atti: C.E. n. 2001-00 prot. n. 23326 del 06.07.2001 C.E. in variante prot. n. 17472 del 22.05.2002 DIA prot n. 8424 del 08.03.2007 (modifiche interne e impianti) DIA prot. n. 20978 del 29052009 (variazione d'uso senza opere) L'agibilità è stata conseguita nel 2007 con: AGIBILITA'n.2007A0114 del 11/09/2007 La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi ed alla		

	documentazione urbanistica.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 131.614,23

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano T 3 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 553, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	146,00 mq
Stato conservativo:	<p>Gli infissi sono oscurati con serrande avvolgibili alcune delle quali malfunzionanti od incastrate. Gli infissi interni sono in legno tipo douglas con vetro non a taglio termico tanto che sono presenti dei controtelai vetrati esterni in alluminio. L'unità abitativa in oggetto presenta dei balconi in oggetto decisamente vulnerati dalla preespulsione dei ferri di armatura dei frontalini. Nella porzione mansardata, ancora destinata a soffitta ma unita alla rimanente porzione di appartamento a seguito della demolizione (da Sanare) di una parete è presente una terrazza a tasca sulla quale è presente il telaio di un pergolato in legno dismesso. Da questa terrazza si gode di un paesaggio ameno. L'appartamento è molto luminoso, ha una pavimentazione in piastrelle di ceramica marrone e presenta differenti altezze interne che seguono l'inclinazione della copertura. L'impianto termico è autonomo ma la caldaia è oramai dismessa da anni e necessita di essere sostituita. I radiatori presenti sono in ghisa. Uno dei due ingressi dal capo scala condominiale risulta internamente interdetto da un mobile a specchio che non si comprende se nasconda la retrostante porta o se la stessa sia stata in realtà murata. I servizi igienici presentano un rivestimento vintage alto circa 200 cm. I sanitari e le rubinetterie necessitano una attenta manutenzione. Sono presenti dei condizionatori dei quali non si hanno schede tecniche. L'intero immobile è dismesso e privo di utenze e pertanto si ritiene che anche queste macchine siano da sostituire. Nel corridoio principale è presente una botola di accesso al piano sottotetto tramite scala metallica retrattile. Tale sottotetto al grezzo non è abitabile seppur dotato di velux per l'accesso alla copertura ed è mantenuto in perfette condizioni.</p>		
Descrizione:	<p>C.E. n.21-1978 C.E. n.44-1978 C.E. n.31-1980 CILA n.66-2022 CILAS n.69-2022 Condomo n.787 prot 2311-1986 per accesso carrabile difforme ABITABILITA' n.3030 del 01/09/1980 Non risulta la conformità catastale ed urbanistica per una diversa distribuzione degli spazi interni che consta nella demolizione di due tramezzi. E' necessario altresì mutare la destinazione d'uso della soffitta con apposita Sanatoria. Gli infissi sono oscurati con serrande avvolgibili alcune delle quali malfunzionanti od incastrate. Gli infissi interni sono in legno tipo douglas con vetro non a taglio termico tanto che sono presenti dei controtelai vetrati esterni in alluminio. L'unità abitativa in oggetto presenta dei balconi in oggetto decisamente vulnerati dalla preespulsione dei ferri di armatura dei frontalini. Nella porzione attualmente mansardata, ancora destinata a soffitta, è presente una terrazza a tasca sulla quale è presente il telaio di un pergolato in legno dismesso. Da questa terrazza si gode di un paesaggio ameno. L'appartamento è molto luminoso, ha una pavimentazione in piastrelle di ceramica marrone e presenta differenti altezze interne che seguono l'inclinazione della copertura. L'impianto termico è autonomo ma la caldaia è oramai dismessa da anni e necessita di essere sostituita. I radiatori presenti sono in ghisa. Uno dei due ingressi dal capo scala condominiale risulta internamente interdetto da un mobile a specchio che non si comprende se nasconda la retrostante porta o se la stessa sia stata in realtà murata. I servizi igienici presentano un rivestimento vintage alto circa 200 cm. I sanitari e le rubinetterie necessitano una attenta manutenzione. Sono presenti dei condizionatori dei quali non si hanno schede tecniche. L'intero immobile è dismesso e privo di utenze e pertanto si ritiene che anche queste macchine siano da sostituire. Nel corridoio principale è presente una botola di accesso al piano sottotetto tramite scala metallica retrattile. Tale sottotetto al grezzo non è abitabile seppur dotato di velux per l'accesso alla copertura ed è mantenuto in perfette condizioni. Nel 2022 è stata presentata una pratica CILA (n.66/2022) per il rifacimento delle solette dei balconi e dei cornicioni dell'intero condominio e successivamente è stata presentata una CILAS (n.69/2022) per manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico. Nessuna delle due pratiche ad oggi risulta aver avuto esecuzione.</p>		

Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Monsano (AN) - Via Aroli 1/A, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 553, Sub. 9, Categoria C6, Graffato 557	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	Il box auto è in discrete condizioni e dotato di punto luce. La porta basculante metallica di cui è dotato è funzionante. All'interno della autorimessa è presente un box conatore dell'ENEL che ha subito una combustione che ne ha vulnerato parete e solaio in termini di fumo di combustione, il contatore a servizio del bene esecutato non risulta coinvolto. Esternamente di fronte all'ingresso alla autorimessa vi è una scaletta metallica che scende di quota sino alle corti esclusive; quella assegnata al bene esecutato è facilmente individuata poichè è l'unica non coltivata ad orto.		
Descrizione:	C.E. n.21-1978 C.E. n.44-1978 C.E. n.31-1980 CILA n.66-2022 CILAS n.69-2022 Condono n.787 prot 2311-1986 per accesso carrabile difforme ABITABILITA' n.3030 del 01/09/1980 Il box auto si realizza entro un garage condominiale di dimensioni inferiori ai 300 mq e quindi non soggetto a quanto prescritto dal DPR 151/2011 in materia antincendio. Il box è in buone condizioni e protetto da una basculante metallica ancora funzionante seppur in necessità di manutenzione. Esternamente, superata l'area di manovra per accedere al garage vi è una corte esterna destinata a verde. Quella graffata al subalterno del box auto è ben evidente in quanto l'unica non coltivata ad orto urbano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®