

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Matteo Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 233/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola.....	6
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 4.....	6
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6.....	7
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6.....	7
Bene N° 5 - Serra ubicata a Filottrano (AN) - via San Giovanni.....	7
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola.....	8
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 4.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola.....	8
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 4.....	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola.....	9
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 4.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola.....	9
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 4.....	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola.....	10
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 4.....	10
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola.....	11
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 4.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 4.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola.....	11
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 4.....	11



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola.....	11
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 4.....	12
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola.....	13
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 4.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola.....	13
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 4.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola.....	14
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 4.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola.....	15
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 4.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola.....	16
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 4.....	17
Lotto 2.....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6.....	18
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6.....	18
Titolarità.....	18
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6.....	18
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6.....	18
Confini.....	19
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6.....	19
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6.....	19
Consistenza.....	19
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6.....	19
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6.....	19
Dati Catastali.....	20



Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6	20
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6	21
Stato conservativo	21
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6	21
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6	22
Parti Comuni.....	22
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6	22
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6	22
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6	23
Stato di occupazione	24
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6	24
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6	24
Provenienze Ventennali	24
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6	25
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6	25
Formalità pregiudizievoli	25
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6	25
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6	26
Normativa urbanistica	27
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6	27
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6	27
Regolarità edilizia	27
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6	27
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6	28
Lotto 3.....	30
Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Titolarità	30
Confini	30
Consistenza.....	30



Dati Catastali	31
Stato conservativo	31
Servitù, censo, livello, usi civici	31
Caratteristiche costruttive prevalenti	32
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali	32
Formalità pregiudizievoli	32
Regolarità edilizia	33
Stima / Formazione lotti	34
Lotto 1	34
Lotto 2	35
Lotto 3	36
Riepilogo bando d'asta	38
Lotto 1	38
Lotto 2	38
Lotto 3	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 233/2024 del R.G.E.	40
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 87.200,00	40
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 86.016,00	40
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 3.450,00	41
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	42
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola	42
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 4	42
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6	43
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6	44
Bene N° 5 - Serra ubicata a Filottrano (AN) - via San Giovanni	45



All'udienza del 20/11/2024, il sottoscritto Ing. Di Matteo Giorgio, con studio in Corso Giovanni Amendola, 17 - 60100 - Ancona (AN), email studio@studiotecnicodsd.it, PEC pec@pec.studiotecnicodsd.it, Tel. 071 99 86 568, Fax 071 205 827, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 4
- **Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6
- **Bene N° 5** - Serra ubicata a Filottrano (AN) - via San Giovanni

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA

Appartamento di civile abitazione al piano terra di un edificio bifamiliare.

Il bene si trova in zona extra urbana, a circa 4,3 km in linea d'aria in direzione Est-Nord-Est dal centro storico di Osimo; la destinazione della zona è prevalentemente agricola, caratterizzata dalla presenza di edifici abitativi sparsi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 4

Portico al piano terra, con soprastante lastrico solare a livello del piano primo, giustapposto al fabbricato bifamiliare di civile abitazione al piano terra del quale si trova il bene n° 1.

Per la descrizione della zona, vedi il bene n° 1

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 6

Laboratorio artigianale al piano terra di un edificio multipiano.

Il bene si trova in zona extra urbana, a circa 4,3 km in linea d'aria in direzione Est-Nord-Est dal centro storico di Osimo; la destinazione della zona è prevalentemente agricola, caratterizzata dalla presenza di edifici abitativi sparsi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 6

Magazzino al piano primo con soffitta al piano secondo di un edificio multipiano.

Per la descrizione della zona, vedi il bene n° 3.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 5 - SERRA UBICATA A FILOTTRANO (AN) - VIA SAN GIOVANNI

Serra parzialmente in rovina e parzialmente rovinata del tutto, con corte esclusiva,

Zona a carattere prevalentemente agricolo, a circa 2.3 km dal centro storico di Filottrano, con edifici sparsi

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA

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

Certificazione notarile del 30/10/2024, a firma del notaio Niccolò Tiecco di Perugia

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 4

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

Certificazione notarile del 30/10/2024, a firma del notaio Niccolò Tiecco di Perugia

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA

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)

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 4

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)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA

Portico (foglio 28, part. 292, sub. 3); corte (foglio 28, part. 292, sub. 10); corte (foglio 28, part. 177); salvo altri

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 4

Appartamento (foglio 28, part. 146, sub. 1); corte (foglio 28, part. 292, sub. 10); a livello del piano primo: appartamento (foglio 28, part. 146, sub. 2); salvo altri

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,00 mq	109,00 mq	1	109,00 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				109,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Portico	59,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,90 m	T
Lastrico solare	35,00 mq	35,00 mq	0,5	17,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				77,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,50 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è comodamente divisibile in natura nel caso di divisione del portico al piano terra da lastrico solare a livello del piano primo.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	146	1		A3	2	6 vani	96 mq	325,37 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la corrispondenza della planimetria catastale con lo stato dei luoghi:

- la planimetria non è aggiornata all'ampliamento del fabbricato autorizzato con CE 171/1988
- in ogni caso, lo stato dei luoghi è difforme (principalmente per diversa distribuzione degli spazi interni) rispetto alla CE 171/1988

Pertanto, prima di procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, sarà necessario sanare le difformità edilizie

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	292	3		C2	2	59 mq	61 mq	39,61 €	T-1	

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

Sussiste la corrispondenza della planimetria catastale con lo stato dei luoghi.
Tuttavia il bene non è rogolare sotto il profilo edilizio (vedi capitolo "Regolarità edilizia").

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA

Lo stato conservativo è discreto

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 4

Lo stato conservativo è discreto

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 4

Corte comune (foglio 28, part. 292, sub. 10)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA

Servitù di fatto (il sub. 1 della particella 146 è il fondo dominante, il sub. 3 della particella 292 insieme con la sua corte comune è il fondo servente) consistente nel passaggio da e verso via Osteriola

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 4

Servitù di fatto: il sub. 1 della particella 146 è il fondo dominante, il sub. 3 della particella 292 insieme con la sua corte comune è il fondo servente; la servitù consistente nel passaggio da e verso via Osteriola

Servitù di fatto: il sub. 3 della particella 292 è il fondo dominante, il sub. 2 della particella 146 insieme con la part. 177 costituiscono il fondo servente; la servitù consistente nel passaggio per raggiungere il lastrico solare soprastante al portico, posto a livello del piano primo del fabbricato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA

Il bene n° 1 consiste in un appartamento al piano terra di un fabbricato bifamiliare; l'accesso all'appartamento avviene attraverso un portico (bene n° 2) e la corte comune pertinenete al portico stesso.

L'appartamento è così articolato: ingresso/soggiorno, cucina/tinello, disimpegno, 2 camere, bagno, ripostiglio. Di seguito, si riassumono le caratteristiche costruttive prevalenti.

fondazioni: non rilevabili; in considerazione della tipologia costruttiva, si possono ipotizzare fondazioni di tipo diretto e con poco approfondimento

esposizione: su 4 lati (Nord-Est, Sud-Est, Sud-Ovest, Nord/Ovest)

altezza interna utile: 2,9 m

struttura verticale: muratura portante di laterizi

solai: non rilevabili in considerazione della tipologia costruttiva, si possono ipotizzare solai in latero-cemento

manto di copertura: tegole marsigliesi in laterizio

pareti esterne: muratura portante di laterizi, rifinite con intonaco e tinteggiatura

pareti interne: muratura portante di laterizi e tramezzi di laterizi, rifiniti con intonaco e tinteggiatura

pavimentazioni interne: marmette in graniglia, piastrelle in ceramica

infissi esterni: portone d'ingresso in alluminio e vetro; finestre in legno, con persiane in legno

infissi interni: legno

volte: /

scale: /

impianto elettrico: presente

impianto idrico: presente

impianto termico: caldaia murale a gas naturale per riscaldamento (corpi radianti in ghisa) e acqua calda sanitaria

terreno esclusivo: /

posto auto: /

soffitta, cantina o simili: /

dotazioni condominiali: /

altro: /

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 4

Il bene n° 2 consiste in un portico al piano terra con forma a "L", giustapposto ai fronti Nord-Est e Sud-Est di un fabbricato bifamiliare, la cui copertura è costituita in parte da un lastrico solare posto al livello del primo piano del medesimo fabbricato; sui lati esterni, il lastrico solare è contornato da parapetto costituito da porzioni in muratura e porzioni metalliche; dal parapetto fino alla linea di gronda è presente una porzione di copertura con falde spioventi inclinate.

Per transitare dal portico al soprastante lastrico è necessario uscire dalla proprietà, attraversando la corte comune part. 292, percorrere alcuni metri lungo via Osteriola, e accedere alla adiacente corte part. 177 (di altra proprietà non rientrate nella procedura esecutiva); da qui, salendo una scala esterna, si accede all'appartamento posto al piano primo del fabbricato (la scala e l'appartamento sono di altra proprietà non rientrante nella procedura esecutiva) e finalmente, attraversato l'appartamento, si sbarca sul lastrico solare soprastante in portico (vedi il capitolo "Servitù, ecc.").

Di seguito, si riassumono le caratteristiche costruttive prevalenti.

fondazioni: fondazioni di tipo diretto in calcestruzzo armato

esposizione: libera su 2 lati (Nord-Est, Sud-Est); contro il fabbricato sugli altri 2 lati (Sud-Ovest, Nord/Ovest)

altezza interna utile: 2,9 m

struttura verticale: telaio in calcestruzzo armato

solai: latero-cemento

manto di copertura: piastrelle in materiale ceramico; tegole marsigliesi in laterizio

pareti esterne: /

pareti interne: /

pavimentazioni interne: /

infissi esterni: /
infissi interni: /
volte: /
scale: /
impianto elettrico: /
impianto idrico: /
impianto termico: /
terreno esclusivo: /
posto auto: corte comune carrabile
soffitta, cantina o simili: /
dotazioni condominiali: corte comune carrabile
altro: /

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA

L'immobile risulta occupato dal debitore insieme con il figlio

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 4

Per quanto riguarda il portico al piano terra, l'immobile risulta occupato dal debitore insieme con il figlio.
Per quanto riguarda il lastrico solare al piano primo, esso è di fatto occupato e utilizzato dai proprietari della u.i. posta al piano primo del fabbricato, la quale è estranea alla procedura; non si è reperita formalizzazione di tale occupazione e utilizzo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA

Si veda la certificazione notarile allegata alla presente perizia.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 4

Si veda la certificazione notarile allegata alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 05/08/2003
Reg. gen. 16913 - Reg. part. 3771
Importo: € 160.000,00
Formalità a carico della procedura
Note: durata 15 anni
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di altra obbligazione
Iscritto a Ancona il 03/08/2005
Reg. gen. 19439 - Reg. part. 5293
Importo: € 120.000,00
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 10/09/2010
Reg. gen. 19743 - Reg. part. 4615
Importo: € 160.000,00
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 10/09/2010
Reg. gen. 19743 - Reg. part. 4616
Importo: € 198.000,00
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Ancona il 10/09/2010
Reg. gen. 19743 - Reg. part. 4617
Importo: € 376.000,00

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 03/11/2015
Reg. gen. 18369 - Reg. part. 13101
Formalità a carico della procedura
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 22/10/2024
Reg. gen. 22621 - Reg. part. 16155
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 05/08/2003
Reg. gen. 16913 - Reg. part. 3771
Importo: € 160.000,00
Formalità a carico della procedura
Note: durata 15 anni
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di altra obbligazione
Iscritto a Ancona il 03/08/2005
Reg. gen. 19439 - Reg. part. 5293
Importo: € 120.000,00
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 10/09/2010
Reg. gen. 19743 - Reg. part. 4615
Importo: € 160.000,00
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 10/09/2010
Reg. gen. 19743 - Reg. part. 4616
Importo: € 198.000,00
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Ancona il 10/09/2010
Reg. gen. 19743 - Reg. part. 4617
Importo: € 376.000,00

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 03/11/2015
Reg. gen. 18369 - Reg. part. 13101
Formalità a carico della procedura
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 22/10/2024
Reg. gen. 22621 - Reg. part. 16155
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA

PRG - zona del territorio extraurbano di tipo E - EO-14 "paesaggio agrario di interesse storico ambientale"

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 4

PRG - zona del territorio extraurbano di tipo E - EO-14 "paesaggio agrario di interesse storico ambientale"

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'esame della documentazione acquisita a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Osimo e della documentazione in possesso del debitore, risulta quanto segue.

epoca non determinabile: costruzione originaria dell'intero edificio (casa di tipo colonico)

22/06/1971: Licenza di Costruzione n. 237, per l'ampliamento dell'intero edificio (casa di tipo colonico)

30/04/1986: Richiesta di Sanatoria Edilizia ex Legge 47/85 (Condomo), prot. 9921, per cambio di destinazione da abitazione colonica a civile (è relativa all'appartamento al piano terra, cioè il bene n° 1)

03/03/1988: Concessione n. 171 (relativa all'intero edificio), per ampliamento, costruzione di scala esterna e di portico

30/03/1996: Rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1082/86 (relativa alla richiesta prot. 9921 del 30/04/1986), per cambio di destinazione da abitazione colonica a civile (è relativa all'appartamento al piano terra, cioè il bene n° 1)

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Le difformità consistono in:

1. diversa distribuzione degli spazi interni
2. apertura di un vano-porta su una parte portante interna
3. chiusura di due vani-porta su pareti portanti interne
4. apertura di una finestra (nel ripostiglio) su una parete portante esterna

Sanare le difformità dovrà passare per la presentazione di una SCIA in Sanatoria, comportante verifiche strutturali e subordinata all'approvazione del Genio Civile per le difformità di cui ai punti 2, 3, 4.

Non è stata reperita l'agibilità.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 4

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

Dall'esame della documentazione acquisita a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Osimo e della documentazione in possesso del debitore, risulta quanto segue.

07/01/1988: acquisizione agli atti della Regione Marche (Genio Civile) del progetto strutturale presentato in data 11/12/1987, assunto all'archivio con n. 1904/87

03/03/1988: Concessione n. 171 (relativa all'intero edificio), per ampliamento, costruzione di scala esterna e di portico

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Sostanzialmente, la difformità consiste nella maggiore estensione planimetrica della costruzione (circa 60 mq lordi, contro i circa 35 mq autorizzati, a causa di maggiori lunghezze e larghezze) e nella diversa disposizione e numero degli elementi portanti verticali (pilastri).

La regolarizzazione edilizia dovrà comportare la demolizione dell'attuale manufatto e la sua ricostruzione in conformità alle autorizzazioni edilizie; non si ritiene applicabile l'art. 34 del DPE 380/2008 (indemolibilità), in quanto il manufatto è completamente difforme (maggiore estensione planimetrica, maggiori lunghezze e

larghezze, diversa disposizione e numerosità delle strutture verticali) ed esso appare rimovibile senza pregiudizio dei manufatti regolarmente autorizzati (edificio giustapposto).

Non è stata reperita l'agibilità.

Considerata la natura del bene, l'APE non è necessario

ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 6

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

Certificazione notarile del 30/10/2024, a firma del notaio Niccolò Tiecco di Perugia

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 6

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

Certificazione notarile del 30/10/2024, a firma del notaio Niccolò Tiecco di Perugia

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 6

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)

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 6

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)

CONFINI

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 6

Corte comune (sub. 10); parti comuni (sub. 12); al livello inferiore: laboratorio (sub. 14); al livello superiore: magazzino (sub. 5); salvo altri

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 6

Al livello inferiore: laboratorio (sub. 13); salvo altri

CONSISTENZA

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio artigianale	110,00 mq	123,00 mq	1	123,00 mq	3,95 m	T
Totale superficie convenzionale:				123,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

costituiscono parti comuni del bene n° 3:

- sub. 10 (corte), comune a tutti i subalterni della particella 292
- sub. 12 (ascensore, ingresso, scala), comune ai sub. 5 e 13

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 6



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	98,00 mq	108,00 mq	1	108,00 mq	2,90 m	1
Loggia	8,00 mq	8,00 mq	0,40	3,20 mq	2,90 m	1
Soffitta	105,00 mq	118,00 mq	0,20	23,60 mq	1,85 m	2
Terrazza	3,50 mq	3,50 mq	0,20	0,70 mq	0,00 m	2
Terrazza	3,50 mq	3,50 mq	0,20	0,70 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				136,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				136,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

cosituiscono parti comuni del bene n° 4:

- sub. 10 (corte), comune a tutti i subalterni della particella 292
- sub. 12 (ascensore, ingresso, scala), comune ai sub. 5 e 13

l'altezza riportata nella tabella è quella media: l'altezza varia da 1 m a 2,7 m

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	292	13		C3	3	110 mq	123 mq	238,6 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la completa corrispondenza della planimetria catastale con lo stato dei luoghi:

- i divisori interni con il sub. 12 (collegamenti verticali comuni: scale e ascensore) non sono compiutamente realizzati.

Tuttavia, stante la natura del bene, le modeste difformità non incidono su alcuno dei parametri catastali (mq di superficie) influenti sulla determinazione della rendita catastale.

Pertanto, anche in ragione della natura della difformità, determinata da circostanze contingenti (mancato completamento delle opere edilizie), non si ritiene coerente procedere all'aggiornamento catastale.

La compiuta conformità catastale potrà essere raggiunta in concomitanza con il completamento delle opere edilizie.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 6

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	28	292	5		C2	2	159 mq	125 mq	106,75 €	1-2		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la completa corrispondenza della planimetria catastale con lo stato dei luoghi:

- i divisori interni con il sub. 12 (collegamenti verticali comuni: scale e ascensore) non sono realizzati, così come non sono realizzati i collegamenti verticali comuni stessi.

Tuttavia, stante la natura del bene, le difformità non incidono su alcuno dei parametri catastali (mq di superficie) influenti sulla determinazione della rendita catastale.

Pertanto, anche in ragione della natura della difformità, determinata da circostanze contingenti (mancato completamento delle opere edilizie), non si ritiene coerente procedere all'aggiornamento catastale.

La compiuta conformità catastale potrà essere raggiunta in concomitanza con il completamento delle opere edilizie.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 6

Lo stato conservativo è buono

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 6

Lo stato conservativo è buono

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 6

Sub. 10 (corte), comune a tutti i subalterni della particella 292

Sub. 12 (ascensore, ingresso, scala), comune ai sub. 5 e 13

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 6

Servitù fognaria (il sub. 13 e il sub. 5 sono i fondi dominanti, il sub. 11 è il fondo servente) come da nota di trascrizione registrata in Ancona, r.p. 3934 del 25/03/2009, allegata alla presente perizia.

Inoltre, allo stato attuale, a causa del mancato completamento dei collegamenti verticali interni secondo il progetto autorizzato, esiste di fatto una servitù di passaggio (il sub. 5 risulta il fondo dominante, il sub. 13 risulta il fondo servente).

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 6

Servitù fognaria (il sub. 13 e il sub. 5 sono i fondi dominanti, il sub. 11 è il fondo servente) come da nota di trascrizione registrata in Ancona, r.p. 3934 del 25/03/2009, allegata alla presente perizia.

Inoltre, allo stato attuale, a causa del mancato completamento dei collegamenti verticali interni secondo il progetto autorizzato, esiste di fatto una servitù di passaggio (il sub. 5 risulta il fondo dominante, il sub. 13 risulta il fondo servente).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 6

Il bene n° 3 consiste in un laboratorio artigianale al piano terra di un fabbricato multipiano indipendente di 4 livelli (1 livello seminterrato, 3 livelli fuori terra); l'accesso al laboratorio avviene attraverso la corte comune sub. 10

Il laboratorio è costituito da un unico ambinate.

Le tramezzature interene di separazione con i collegamenti verticali comuni (sub. 12, in comune con la particella sub. 5) non sono compiutamente realizzate e definite; esse sono realizzate solo in parte, in maniera difforme e non a tutta altezza, ma solo fino ad una certa quota; al di sopra di questa quota è realizzata una soffittatura/solaio ammezzato.

Inoltre non sono presenti i collegamenti verticali comuni stessi; infatti, sono mancanti, in quanto mai realizzati:
- l'ascensore con tutto il suo vano e le forometrie nei solai, che avrebbe dovuto collegare i piani terra, primo e secondo



- le scale, che parimenti avrebbero dovuto collegare i piani terra, primo e secondo; le scale previste dall'autorizzazione edilizia sono ad oggi sostituite da scale provvisorie in legno di fattura artigianale estemporanea; anche la loro configurazione e il loro sviluppo sono difformi rispetto a quelli autorizzati: inoltre tali scale poggiano sulla soffittatura/solaio ammezzato non autorizzato.

Di seguito, si riassumono le caratteristiche costruttive prevalenti.

fondazioni: non rilevabili

esposizione: su 4 lati (Nord-Est, Sud-Est, Sud-Ovest, Nord/Ovest)

altezza interna utile: 3,95 m

struttura verticale: calcestruzzo armato

solai: latero-cemento

manto di copertura: tegole marsigliesi in laterizio

pareti esterne: tamponature di laterizi, rifinite con intonaco grezzo all'esterno

pareti interne: muratura portante di laterizi e tramezzi di laterizi, rifiniti con intonaco e tinteggiate

pavimentazioni interne: piastrelle in ceramica

infissi esterni: portone d'ingresso in metallo e vetro; finestre in alluminio

infissi interni: /

volte: /

scale: vedi sopra

impianto elettrico: presente; collegato al contatore dell'abitazione f. 28, part. 146, sub. 1

impianto idrico: /

impianto termico: /

terreno esclusivo: /

posto auto: corte comune carrabile

soffitta, cantina o simili: /

dotazioni condominiali: corte comune, collegamenti verticali interni non realizzati (vedi sopra)

altro: /

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 6

Il bene n° 4 consiste in un magazzino con piccola loggia al piano primo e in una soffitta con due piccoli terrazzini al piano secondo di un fabbricato multipiano indipendente di 4 livelli (1 livello seminterrato, 3 livelli fuori terra).

A causa del mancato completamento dei collegamenti verticali interni secondo il progetto autorizzato, l'accesso al magazzino avviene di fatto attraverso il laboratorio al piano terra (sub. 13), tra l'altro salendo una scala interna ad esso, non regolare sotto il profilo edilizio e sotto il profilo strutturale; la stessa cosa avviene per passare dal piano primo al piano secondo: scala interna non regolare sotto il profilo edilizio e sotto il profilo strutturale.

Le tramezzature interne di separazione con i collegamenti verticali comuni (sub. 12, in comune con la particella sub. 5) non sono realizzate e definite; inoltre non sono presenti i collegamenti verticali comuni stessi; infatti, sono mancanti, in quanto mai realizzati:

- l'ascensore con tutto il suo vano e le forometrie nei solai, che avrebbe dovuto collegare i piani terra, primo e secondo

- le scale, che parimenti avrebbero dovuto collegare i piani terra, primo e secondo; le scale previste dall'autorizzazione edilizia sono ad oggi sostituite da rampe provvisorie in legno di fattura artigianale estemporanea difformi sotto il profilo edilizio e non verificati strutturalmente.

Gli affacci sul vuoto dei vani dei solai non sono protetti e sono mancanti i parapetti della loggia: ciò rende insicura la fruizione degli ambienti.

Gli ambienti interni sono allo stato grezzo: sono mancanti i massetti, gli intonaci interni, le rifiniture, gli impianti.

Di seguito, si riassumono le caratteristiche costruttive prevalenti.

fondazioni: non rilevabili

esposizione: su 4 lati (Nord-Est, Sud-Est, Sud-Ovest, Nord/Ovest)

altezza interna utile: piano primo 2,9; piano secondo variabile da 1,0 a 2,7 (in m)

struttura verticale: calcestruzzo armato

solai: latero-cemento

manto di copertura: tegole marsigliesi in laterizio

pareti esterne: tamponature di laterizi, rifinite con intonaco grezzo all'esterno e prive di intonaco all'interno

pareti interne: /

pavimentazioni interne: /

infissi esterni: alluminio

infissi interni: /

volte: /

scale: vedi sopra

impianto elettrico: /

impianto idrico: /

impianto termico: /

terreno esclusivo: /

posto auto: corte comune carrabile

soffitta, cantina o simili: /

dotazioni condominiali: corte comune, collegamenti verticali interni non realizzati (vedi sopra)

altro: /

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 6

L'immobile risulta occupato dal debitore

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 6

L'immobile risulta occupato dal debitore

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 6

Si veda la certificazione notarile allegata alla presente perizia.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 6

Si veda la certificazione notarile allegata alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 05/08/2003
Reg. gen. 16913 - Reg. part. 3771
Importo: € 160.000,00
Formalità a carico della procedura
Note: durata 15 anni
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di altra obbligazione
Iscritto a Ancona il 03/08/2005
Reg. gen. 19439 - Reg. part. 5293
Importo: € 120.000,00
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 10/09/2010
Reg. gen. 19743 - Reg. part. 4615
Importo: € 160.000,00
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 10/09/2010
Reg. gen. 19743 - Reg. part. 4616
Importo: € 198.000,00
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Ancona il 10/09/2010
Reg. gen. 19743 - Reg. part. 4617
Importo: € 376.000,00

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 03/11/2015

Reg. gen. 18369 - Reg. part. 13101

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 22/10/2024

Reg. gen. 22621 - Reg. part. 16155

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 05/08/2003
Reg. gen. 16913 - Reg. part. 3771
Importo: € 160.000,00
Formalità a carico della procedura
Note: durata 15 anni
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di altra obbligazione
Iscritto a Ancona il 03/08/2005
Reg. gen. 19439 - Reg. part. 5293
Importo: € 120.000,00
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 10/09/2010
Reg. gen. 19743 - Reg. part. 4615
Importo: € 160.000,00
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 10/09/2010
Reg. gen. 19743 - Reg. part. 4616
Importo: € 198.000,00
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Ancona il 10/09/2010
Reg. gen. 19743 - Reg. part. 4617
Importo: € 376.000,00

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 03/11/2015
Reg. gen. 18369 - Reg. part. 13101
Formalità a carico della procedura
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 22/10/2024



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 6

PRG - zona del territorio extraurbano di tipo E - EO-14 "paesaggio agrario di interesse storico ambientale"

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 6

PRG - zona del territorio extraurbano di tipo E - EO-14 "paesaggio agrario di interesse storico ambientale"

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 6

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

Dall'esame della documentazione acquisita a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Osimo e della documentazione in possesso del debitore, risulta quanto segue.

18/03/1988: Concessione n. 348/30, per l'edificazione di un capannone da adibire a laboratorio artigianale (costruzione originaria, comprendete i soli piani seminterrato e terra dell'edificio attuale)

14/02/2004: Provvedimento Autorizzativo Unico (PAU) n. 5/2004, per ampliamento dell'edificio adibito a laboratorio artigianale, sostanzialmente comportante la sopraelevazione di due livelli (piani primo e secondo) e la modifica e implementazione dei collegamenti verticali interni (ascensore e scale)

01/07/2008: Comunicazione di Fine Lavori

08/07/2008: Istanza di Agibilità prot. n. 23748

12/09/2008: Certificato di Agibilità n. 88/ABIT/2008

12.11.2008: DIA 659PAU, prot. n. 38921, sostanzialmente comportante l'eliminazione dei collegamenti verticali interni tra il piano seminterrato e il piano terra (ascensore e scale)

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Le difformità consistono in quanto segue.

Le tramezzature interne di separazione con i collegamenti verticali comuni (sub. 12, in comune con la particella sub. 5) non sono compiutamente realizzate e definite: esse sono realizzate solo in parte, in maniera difforme e non a tutta altezza, ma solo fino ad una certa quota; al di sopra di questa quota è realizzata una soffittatura/solaio ammezzato.

Inoltre non sono presenti i collegamenti verticali comuni stessi; infatti, sono mancanti, in quanto mai realizzati:

- l'ascensore con tutto il suo vano e le forometrie nei solai, che avrebbe dovuto collegare i piani terra, primo e secondo
- le scale, che parimenti avrebbero dovuto collegare i piani terra, primo e secondo; le scale previste dall'autorizzazione edilizia sono ad oggi sostituite da scale provvisorie in legno di fattura artigianale estemporanea; anche la loro configurazione e il loro sviluppo sono difformi rispetto a quelli autorizzati: inoltre tali scale poggiano sulla soffittatura/solaio ammezzato non autorizzato.

Sanare le difformità dovrà comportare la rimozione delle opere difforme e strutturalmente non verificate (soffittatura/solaio ammezzato, scale in legno), la modifica/integrazione delle tramezzature e il completamento delle scale e del vano ascensore secondo i progetti depositati e autorizzati.

Si ritiene che l'agibilità rilasciata possa ritenersi ancora valida limitatamente al sub. 13, con la precauzione che siano rimossi i contigui componenti edilizi difformi e non strutturalmente verificati, quindi non sicuri (vedi sopra).

Non esiste APE: sarà redatto e depositato dallo scrivente CTU in conformità all'incarico ricevuto

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 6

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

Dall'esame della documentazione acquisita a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Osimo e della documentazione in possesso del debitore, risulta quanto segue.

18/03/1988: Concessione n. 348/30, per l'edificazione di un capannone da adibire a laboratorio artigianale (costruzione originaria, comprendete i soli piani seminterrato e terra dell'edificio attuale)

14/02/2004: Provvedimento Autorizzativo Unico (PAU) n. 5/2004, per ampliamento dell'edificio adibito a laboratorio artigianale, sostanzialmente comportante la sopraelevazione di due livelli (piani primo e secondo) e la modifica e implementazione dei collegamenti verticali interni (ascensore e scale)

01/07/2008: Comunicazione di Fine Lavori

08/07/2008: Istanza di Agibilità prot. n. 23748

12/09/2008: Certificato di Agibilità n. 88/ABIT/2008

12.11.2008: DIA 659PAU, prot. n. 38921, sostanzialmente comportante l'eliminazione dei collegamenti verticali interni tra il piano seminterrato e il piano terra (ascensore e scale)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Le difformità consistono in quanto segue.

Le tramezzature interne di separazione con i collegamenti verticali comuni (sub. 12, in comune con la particella sub. 5) non sono compiutamente realizzate e definite.

Inoltre non sono presenti i collegamenti verticali comuni stessi; infatti, sono mancanti, in quanto mai realizzati:
- l'ascensore con tutto il suo vano e le forometrie nei solai, che avrebbe dovuto collegare i piani terra, primo e secondo
- le scale, che parimenti avrebbero dovuto collegare i piani terra, primo e secondo; le scale previste dall'autorizzazione edilizia sono ad oggi sostituite da scale provvisorie in legno di fattura artigianale estemporanea; anche la loro configurazione e il loro sviluppo sono difformi rispetto a quelli autorizzati: inoltre tali scale poggiano sulla soffittatura/solaio ammezzato non autorizzato.

Non sono presenti né le partizioni interne, né il servizio igienico al piano primo.

Sanare le difformità dovrà comportare: la rimozione delle opere difformi e strutturalmente non verificate (scale in legno); la modifica/integrazione e realizzazione delle tramezzature; il completamento degli ambienti e delle scale e del vano ascensore secondo i progetti depositati e autorizzati.

Allo stato attuale, si ritiene che l'agibilità rilasciata non possa ritenersi valida, stante la mancanza dei requisiti di sicurezza (scale strutturalmente autorizzate e non verificate, affacci sul vuoto non protetti) e dei requisiti igienico-sanitari (ambienti allo stato grezzo); sarà pertanto necessaria una nuova procedura di certificazione di agibilità ad opere regolarmente compiute.

APE non necessario in ragione della destinazione del bene.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Serra ubicata a Filottrano (AN) - via San Giovanni

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Certificazione notarile del 30/10/2024, a firma del notaio Niccolò Tiecco di Perugia

TITOLARITÀ

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)

Come da relazione notarile allegata alla presente perizia.

CONFINI

Part. 292; part. 459; part. 461; salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Serra (come da progetto autorizzato)	100,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	2,55 m	T
Corte esclusiva (vegetazione incolta)	1300,00 mq	1300,00 mq	0,1	130,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				230,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				230,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza riportata nella tabella è quella media: l'altezza riportata nel progetto autorizzato varia da 2,2 m a 2,9 m

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	458			C2	1	84 mq	226 mq	95,44 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la completa corrispondenza della planimetria catastale con lo stato dei luoghi: infatti, la serra è parzialmente in rovina e in parte rovinata del tutto.

Inoltre la rappresentazione della serra non appare neppure del tutto conforme al manufatto autorizzato dal Comune di Filottrano.

Sarà pertanto necessario adeguare la rappresentazione catastale una volta ricostruito il manufatto secondo il progetto autorizzato al Comune di Filottrano.

L'intestazione catastale del bene non è aggiornata alla situazione attuale della proprietà come riportata nella relazione notarile.

STATO CONSERVATIVO

Il manufatto è parzialmente in rovina e parzialmente rovinato del tutto

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù di passaggio pedonale e carraio (le particelle 74, 305, 459 sono il fondo dominante, la part. 458 è il fondo servente) come da nota di trascrizione registrata in Ancona, r.p. 6326 del 21/04/2007, allegata alla presente perizia.

Inoltre, allo stato attuale, a causa della dislocazione dei fondi e della strada, sembrano esistere altre servitù di

fatto pedonali e carraie, di cui non si è reperita formalizzazione, delle quali la più significativa appare quella che vede la part. 292 come fondo dominante e la part. 458 come fondo servente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Serra parzialmente in rovina e parzialmente rovinata del tutto, con corte esclusiva caratterizzata da vegetazione incolta.

Secondo il progetto autorizzato dal Comune di Filottrato, la serra dovrebbe avere forma rettangolare, con dimensioni in pianta 20 m x 5 m, struttura costituita da montanti metallici diam. 100 mm, tamponamento esterno con film plastico, copertura con materiale plastico a falda unica, altezza variabile da 2,2 m a 2,9 m.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore, in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Si veda la certificazione notarile allegata alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 05/08/2003
Reg. gen. 16913 - Reg. part. 3771
Importo: € 160.000,00
Formalità a carico della procedura
Note: durata 15 anni
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di altra obbligazione
Iscritto a Ancona il 03/08/2005
Reg. gen. 19439 - Reg. part. 5293
Importo: € 120.000,00
Formalità a carico della procedura

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 10/09/2010
Reg. gen. 19743 - Reg. part. 4616
Importo: € 198.000,00
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 10/09/2010
Reg. gen. 19743 - Reg. part. 4615
Importo: € 160.000,00
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Ancona il 10/09/2010
Reg. gen. 19743 - Reg. part. 4617
Importo: € 376.000,00

Trascrizioni

- **costituzione di servitù di passaggio**
Trascritto a Ancona il 21/04/2007
Reg. gen. 11161 - Reg. part. 6326
Formalità a carico dell'acquirente
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 03/11/2015
Reg. gen. 18369 - Reg. part. 13101
Formalità a carico della procedura
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 22/10/2024
Reg. gen. 22621 - Reg. part. 16155
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dall'esame della documentazione acquisita a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Filottrano, risulta quanto segue.

21/05/1993: Concessione n. 78/1993, per la costruzione di una serra

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

Non può valutarsi la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, in quanto il manufatto è parzialmente in rovina e parzialmente rovinato del tutto.

Dovrà essere ricostruito secondo i progetti depositati e autorizzati.

APE non necessario in ragione della destinazione del bene.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola
Appartamento di civile abitazione al piano terra di un edificio bifamiliare. Il bene si trova in zona extra urbana, a circa 4,3 km in linea d'aria in direzione Est-Nord-Est dal centro storico di Osimo; la destinazione della zona è prevalentemente agricola, caratterizzata dalla presenza di edifici abitativi sparsi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 146, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 87.200,00
Il valore unitario tiene conto delle caratteristiche del bene e dell'incidenza delle spese necessarie per la regolarizzazione edilizia mediante sanatorie e ottenimento dell'agibilità (vedi anche il capitolo "Regolarità edilizia").
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 4
Portico al piano terra, con soprastante lastrico solare a livello del piano primo, giustapposto al fabbricato bifamiliare di civile abitazione al piano terra del quale si trova il bene n° 1. Per la descrizione della zona, vedi il bene n° 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 292, Sub. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il manufatto è irregolare sotto il profilo edilizio e la regolarizzazione comporterà la sua demolizione e ricostruzione secondo quanto autorizzato (vedi il capitolo "Regolarità edilizia").

L'operazione complessiva potrebbe comportare spese anche superiori al potenziale valore commerciale del manufatto ricostruito così come autorizzato.

Pertanto non è possibile quantificare economicamente il valore del manufatto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Osimo (AN) - via Osteriola	109,00 mq	800,00 €/mq	€ 87.200,00	100,00%	€ 87.200,00
Bene N° 2 - Porzione d'immobile Osimo (AN) - via Osteriola, 4	77,50 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 87.200,00

Valore di stima: € 87.200,00

Valore finale di stima: € 87.200,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6
Laboratorio artigianale al piano terra di un edificio multipiano. Il bene si trova in zona extra urbana, a circa 4,3 km in linea d'aria in direzione Est-Nord-Est dal centro storico di Osimo; la destinazione della zona è prevalentemente agricola, caratterizzata dalla presenza di edifici abitativi sparsi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 292, Sub. 13, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 61.500,00
Il valore unitario tiene conto delle caratteristiche del bene, dell'incidenza delle parti comuni e delle spese necessarie per la regolarizzazione edilizia mediante la rimozione delle opere difformi e completamento delle opere secondo i progetti depositati e autorizzati.
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6
Magazzino al piano primo con soffitta al piano secondo di un edificio multipiano. Per la descrizione della zona, vedi il bene n° 3.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 292, Sub. 5, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 24.516,00
Il valore unitario tiene conto delle caratteristiche del bene, dell'incidenza delle parti comuni e delle spese necessarie per la regolarizzazione edilizia mediante la rimozione delle opere difformi, completamento delle opere secondo i progetti depositati e autorizzati, nuova procedura di agibilità.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale Osimo (AN) - via Osteriola, 6	123,00 mq	500,00 €/mq	€ 61.500,00	100,00%	€ 61.500,00
Bene N° 4 - Magazzino Osimo (AN) - via Osteriola, 6	136,20 mq	180,00 €/mq	€ 24.516,00	100,00%	€ 24.516,00
				Valore di stima:	€ 86.016,00

Valore di stima: € 86.016,00

Valore finale di stima: € 86.016,00

LOTTO 3

- Bene N° 5** - Serra ubicata a Filottrano (AN) - via San Giovanni
 Serra parzialmente in rovina e parzialmente rovinata del tutto, con corte esclusiva, Zona a carattere prevalentemente agricolo, a circa 2.3 km dal centro storico di Filottrano, con edifici sparsi
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 458, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 3.450,00

Il valore unitario tiene conto del potenziale valore del bene una volta ricostruita la serra, delle spese per la rimozione del rudere, delle spese per la ricostruzione del manufatto secondo i progetti depositati e autorizzati; l'incidenza della corte esclusiva e contemplata nel conteggio dei mq commerciali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Serra Filottrano (AN) - via San Giovanni	230,00 mq	15,00 €/mq	€ 3.450,00	100,00%	€ 3.450,00
				Valore di stima:	€ 3.450,00

Valore di stima: € 3.450,00

Valore finale di stima: € 3.450,00



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

Ancona, li 22/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Matteo Giorgio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 15/03/2025)
- ✓ N° 16 Altri allegati - documentazione catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificazione notarile (Aggiornamento al 30/10/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - ispezioni ipotecarie e note
- ✓ N° 7 Altri allegati - documentazione edilizia
- ✓ N° 29 Foto - documentazione fotografica



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola
Appartamento di civile abitazione al piano terra di un edificio bifamiliare. Il bene si trova in zona extra urbana, a circa 4,3 km in linea d'aria in direzione Est-Nord-Est dal centro storico di Osimo; la destinazione della zona è prevalentemente agricola, caratterizzata dalla presenza di edifici abitativi sparsi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 146, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: PRG - zona del territorio extraurbano di tipo E - EO-14 "paesaggio agrario di interesse storico ambientale"
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 4
Portico al piano terra, con soprastante lastrico solare a livello del piano primo, giustapposto al fabbricato bifamiliare di civile abitazione al piano terra del quale si trova il bene n° 1. Per la descrizione della zona, vedi il bene n° 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 292, Sub. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: PRG - zona del territorio extraurbano di tipo E - EO-14 "paesaggio agrario di interesse storico ambientale"

Prezzo base d'asta: € 87.200,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6
Laboratorio artigianale al piano terra di un edificio multipiano. Il bene si trova in zona extra urbana, a circa 4,3 km in linea d'aria in direzione Est-Nord-Est dal centro storico di Osimo; la destinazione della zona è prevalentemente agricola, caratterizzata dalla presenza di edifici abitativi sparsi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 292, Sub. 13, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: PRG - zona del territorio extraurbano di tipo E - EO-14 "paesaggio agrario di interesse storico ambientale"
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - via Osteriola, 6
Magazzino al piano primo con soffitta al piano secondo di un edificio multipiano. Per la descrizione della zona, vedi il bene n° 3.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 292, Sub. 5, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: PRG - zona del territorio extraurbano di tipo E - EO-14 "paesaggio agrario di interesse storico ambientale"

Prezzo base d'asta: € 86.016,00

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Serra ubicata a Filottrano (AN) - via San Giovanni
Serra parzialmente in rovina e parzialmente rovinata del tutto, con corte esclusiva, Zona a carattere





prevalentemente agricolo, a circa 2.3 km dal centro storico di Filottrano, con edifici sparsi
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 458, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Prezzo base d'asta: € 3.450,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 233/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Osimo (AN) - via Osteriola		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 146, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	109,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è discreto		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione al piano terra di un edificio bifamiliare. Il bene si trova in zona extra urbana, a circa 4,3 km in linea d'aria in direzione Est-Nord-Est dal centro storico di Osimo; la destinazione della zona è prevalentemente agricola, caratterizzata dalla presenza di edifici abitativi sparsi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore insieme con il figlio		

Bene N° 2 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Osimo (AN) - via Osteriola, 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 292, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	77,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è discreto		
Descrizione:	Portico al piano terra, con soprastante lastrico solare a livello del piano primo, giustapposto al fabbricato bifamiliare di civile abitazione al piano terra del quale si trova il bene n° 1. Per la descrizione della zona, vedi il bene n° 1		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Per quanto riguarda il portico al piano terra, l'immobile risulta occupato dal debitore insieme con il figlio. Per quanto riguarda il lastrico solare al piano primo, esso è di fatto occupato e utilizzato dai proprietari della u.i. posta al piano primo del fabbricato, la quale è estranea alla procedura; non si è reperita formalizzazione di tale occupazione e utilizzo.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.016,00

Bene N° 3 - Laboratorio artigianale	
Ubicazione:	Osimo (AN) - via Osteriola, 6

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 292, Sub. 13, Categoria C3	Superficie	123,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è buono		
Descrizione:	Laboratorio artigianale al piano terra di un edificio multipiano. Il bene si trova in zona extra urbana, a circa 4,3 km in linea d'aria in direzione Est-Nord-Est dal centro storico di Osimo; la destinazione della zona è prevalentemente agricola, caratterizzata dalla presenza di edifici abitativi sparsi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore		

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Osimo (AN) - via Osteriola, 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 292, Sub. 5, Categoria C2	Superficie	136,20 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è buono		
Descrizione:	Magazzino al piano primo con soffitta al piano secondo di un edificio multipiano. Per la descrizione della zona, vedi il bene n° 3.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.450,00

Bene N° 5 - Serra			
Ubicazione:	Filottrano (AN) - via San Giovanni		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Serra Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 458, Categoria C2	Superficie	230,00 mq
Stato conservativo:	Il manufatto è parzialmente in rovina e parzialmente rovinato del tutto		
Descrizione:	Serra parzialmente in rovina e parzialmente rovinata del tutto, con corte esclusiva, Zona a carattere prevalentemente agricolo, a circa 2.3 km dal centro storico di Filottrano, con edifici sparsi		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore, in stato di abbandono.		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 05/08/2003
Reg. gen. 16913 - Reg. part. 3771
Importo: € 160.000,00
Formalità a carico della procedura
Note: durata 15 anni
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di altra obbligazione
Iscritto a Ancona il 03/08/2005
Reg. gen. 19439 - Reg. part. 5293
Importo: € 120.000,00
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Ancona il 10/09/2010
Reg. gen. 19743 - Reg. part. 4617
Importo: € 376.000,00
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 10/09/2010
Reg. gen. 19743 - Reg. part. 4616
Importo: € 198.000,00
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 10/09/2010
Reg. gen. 19743 - Reg. part. 4615
Importo: € 160.000,00
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 03/11/2015
Reg. gen. 18369 - Reg. part. 13101
Formalità a carico della procedura
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 22/10/2024
Reg. gen. 22621 - Reg. part. 16155
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 4**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 05/08/2003
Reg. gen. 16913 - Reg. part. 3771
Importo: € 160.000,00
Formalità a carico della procedura
Note: durata 15 anni
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di altra obbligazione
Iscritto a Ancona il 03/08/2005
Reg. gen. 19439 - Reg. part. 5293
Importo: € 120.000,00
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Ancona il 10/09/2010
Reg. gen. 19743 - Reg. part. 4617
Importo: € 376.000,00
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 10/09/2010
Reg. gen. 19743 - Reg. part. 4616
Importo: € 198.000,00
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 10/09/2010
Reg. gen. 19743 - Reg. part. 4615
Importo: € 160.000,00
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 03/11/2015
Reg. gen. 18369 - Reg. part. 13101
Formalità a carico della procedura
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 22/10/2024
Reg. gen. 22621 - Reg. part. 16155
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 6

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 05/08/2003
Reg. gen. 16913 - Reg. part. 3771
Importo: € 160.000,00
Formalità a carico della procedura
Note: durata 15 anni
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di altra obbligazione
Iscritto a Ancona il 03/08/2005

Reg. gen. 19439 - Reg. part. 5293

Importo: € 120.000,00

Formalità a carico della procedura

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Ancona il 10/09/2010
Reg. gen. 19743 - Reg. part. 4617
Importo: € 376.000,00
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 10/09/2010
Reg. gen. 19743 - Reg. part. 4616
Importo: € 198.000,00
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 10/09/2010
Reg. gen. 19743 - Reg. part. 4615
Importo: € 160.000,00
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 03/11/2015
Reg. gen. 18369 - Reg. part. 13101
Formalità a carico della procedura
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 22/10/2024
Reg. gen. 22621 - Reg. part. 16155
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA OSTERIOLA, 6

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 05/08/2003
Reg. gen. 16913 - Reg. part. 3771
Importo: € 160.000,00
Formalità a carico della procedura
Note: durata 15 anni
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di altra obbligazione
Iscritto a Ancona il 03/08/2005
Reg. gen. 19439 - Reg. part. 5293
Importo: € 120.000,00
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Ancona il 10/09/2010
Reg. gen. 19743 - Reg. part. 4617
Importo: € 376.000,00



- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 10/09/2010
Reg. gen. 19743 - Reg. part. 4616
Importo: € 198.000,00
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 10/09/2010
Reg. gen. 19743 - Reg. part. 4615
Importo: € 160.000,00
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 03/11/2015
Reg. gen. 18369 - Reg. part. 13101
Formalità a carico della procedura
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 22/10/2024
Reg. gen. 22621 - Reg. part. 16155
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - SERRA UBICATA A FILOTTRANO (AN) - VIA SAN GIOVANNI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 05/08/2003
Reg. gen. 16913 - Reg. part. 3771
Importo: € 160.000,00
Formalità a carico della procedura
Note: durata 15 anni
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di altra obbligazione
Iscritto a Ancona il 03/08/2005
Reg. gen. 19439 - Reg. part. 5293
Importo: € 120.000,00
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Ancona il 10/09/2010
Reg. gen. 19743 - Reg. part. 4617
Importo: € 376.000,00
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 10/09/2010
Reg. gen. 19743 - Reg. part. 4615
Importo: € 160.000,00
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 10/09/2010
Reg. gen. 19743 - Reg. part. 4616



Importo: € 198.000,00

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 03/11/2015

Reg. gen. 18369 - Reg. part. 13101

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 22/10/2024

Reg. gen. 22621 - Reg. part. 16155

Formalità a carico della procedura

