

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Frullini Arianna, nell'Esecuzione Immobiliare 256/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T-1-2.....	5
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano S1	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T-1-2.....	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano S1.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T-1-2.....	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano S1.....	8
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T-1-2.....	8
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano S1.....	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T-1-2.....	9
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano S1.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T-1-2.....	10
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano S1.....	10
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T-1-2.....	11
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano S1.....	12
Precisazioni	12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T-1-2.....	12
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano S1.....	12
Patti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T-1-2.....	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano S1.....	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T-1-2.....	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano S1.....	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T-1-2.....	14
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano S1.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T-1-2.....	14
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano S1.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T-1-2.....	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano S1.....	15
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T-1-2.....	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano S1.....	16
Provenienze Ventennali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T-1-2.....	17
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano S1.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T-1-2.....	21
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano S1.....	22
Normativa urbanistica.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T-1-2.....	25
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano S1.....	26
Regolarità edilizia.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T-1-2.....	28
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano S1.....	28
Vincoli od oneri condominiali	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T-1-2.....	29
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano S1.....	29
Stima / Formazione lotti.....	29
Riepilogo bando d'asta	32
Lotto Unico	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 256/2024 del R.G.E.....	35
Lotto Unico	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T	37
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T-1-2.....	37
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano S1.....	37



INCARICO

All'udienza del 10/12/2024, il sottoscritto Ing. Frullini Arianna, con studio in Martiri Della Resistenza,35 - 60037 - Monte San Vito (AN), email ariannafru@gmail.com, PEC arianna.frullini@ingpec.eu, Tel. 338 4295058, Fax 338 4295058, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T-1-2
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO T

Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano terra di un edificio di tre piani fuori terra (compresa la soffitta) e un piano seminterrato, l'immobile venne costruito negli anni '80-'90. L'appartamento, oggetto di pignoramento, è di circa 140 mq lordi ed è composto da cucina, soggiorno con balcone, tre camere, un bagno, un porticato e una corte comune con il sub 4-5.

L'immobile risulta libero su tre lati Nord- Sud - Ovest mentre nel lato Est è adiacente ad un altro immobile di diversa proprietà.

Si trova in zona agricola E4, dista 5 Km dalla sede del Comune di Santa Maria Nuova, dalla Farmacia, 3 Km dal Palasport e Campo sportivo.

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 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO T-1-2

Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano primo di un edificio di tre piani fuori terra (compresa la soffitta) e un piano seminterrato, l'immobile venne costruito negli anni '80-'90. L'appartamento, oggetto di pignoramento, è di circa 180 mq lordi ed è composto da cucina e soggiorno con terrazza, tre camere, due bagni, una soffitta a piano secondo, un deposito al piano terra con porticato in legno da regolarizzare e una corte comune con il sub 3-5.

L'immobile risulta libero su tre lati Nord- Sud - Ovest mentre nel lato Est è adiacente ad un altro immobile di diversa proprietà.

Si trova in zona agricola E4, dista 5 Km dalla sede del Comune di Santa Maria Nuova, dalla Farmacia, 3 Km dal Palasport e Campo sportivo.

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 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO S1

Magazzino ubicato al piano seminterrato di un edificio di tre piani fuori terra (compresa la soffitta). L'immobile venne costruito negli anni '80-'90. Il magazzino, a destinazione agricola, è di circa 165 mq lordi e accessibile sia dall'ingresso principale attraverso una scala interna che dal lato Sud-Est.

L'immobile risulta libero su tre lati Nord- Sud - Ovest mentre nel lato Est è adiacente ad un altro immobile di diversa proprietà.

Si trova in zona agricola E4, dista 5 Km dalla sede del Comune di Santa Maria Nuova, dalla Farmacia, 3 Km dal Palasport e Campo sportivo.

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 UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T-1-2
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, 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 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO T-1-2

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° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, 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° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, 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)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO T-1-2

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° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO S1

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 SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO T

L'unità Confina a Nord - Sud - Ovest con corte comune (sub 2) mentre a Ovest con la proprietà di **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO T-1-2

L'unità Confina a Nord - Sud - Ovest con corte comune (sub 2) mentre a Ovest con la proprietà di **** Omissis ****

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO S1

L'unità Confina a Nord - Sud - Ovest con corte comune (sub 2) mentre a Ovest con la proprietà di **** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	121,00 mq	141,50 mq	1	141,50 mq	2,90 m	T
Portico	19,95 mq	21,00 mq	0,35	7,35 mq	2,90 m	T
Balcone	8,62 mq	9,90 mq	0,25	2,48 mq	0,00 m	T
Corte comune	2146,00 mq	2342,00 mq		78,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				229,53 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				229,53 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	140,70 mq	179,70 mq	1	179,70 mq	2,90 m	1
Terrazza	18,53 mq	19,42 mq	0,25	4,86 mq	0,00 m	1
Corte comune	2146,00 mq	2342,00 mq		78,20 mq	0,00 m	T
terrazza 2	31,00 mq	32,93 mq	0,25	8,23 mq	0,00 m	1
Soffitta	60,00 mq	66,00 mq	0,20	12,00 mq	1,50 m	2
Deposito	19,35 mq	22,13 mq	0,2	4,43 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				287,42 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				287,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	148,00 mq	165,31 mq	1	165,31 mq	2,65 m	S1
Corte Comune	2146,00 mq	2342,00 mq		78,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				243,51 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				243,51 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 26/11/1997 al 23/04/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 279, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6.5 Rendita € 650.000 L. Piano T
Dal 23/04/1998 al 09/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 279, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6.5 Superficie catastale 148 mq Rendita € 402,84 Piano T

La particella 279 fg. 16 deriva dalla soppressione e modifica della particella 32 :

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	16	32	-	-	SEMIN ARBOR 4	1 59 20		L. 95.520	L. 119.400	Impianto meccanografico del 28/09/1976
Notifica					Partita	1720				

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/08/2012 al 23/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 279, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9 Rendita € 464,81 Piano T-1-2
Dal 23/07/2013 al 09/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 279, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9 Superficie catastale 242 mq Rendita € 557,77 Piano T-1-2

La particella 279 fg. 16 deriva dalla soppressione e modifica della particella 32 :

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	16	32	-	-	SEMIN ARBOR 4	1 59 20		L. 95.520	L. 119.400	Impianto meccanografico del 28/09/1976
Notifica					Partita	1720				

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/08/2012 al 09/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 279, Sub. 5 Categoria D10 Rendita € 468,00

Piano S1

La particella 279 fg. 16 deriva dalla soppressione e modifica della particella 32 :

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		Impianto meccanografico del 28/09/1976	
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	16	32		-	SEMIN ARBOR 4	1 59 20		L. 95.520	L. 119.400		
Notifica					Partita	1720					

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	279	3		A3	4	6.5	148 mq	402,84 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	279	4		A3	4	9	242 mq	557,77 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale ad eccezione di una spalletta tra l'ingresso e la zona soggiorno, tale difformità essendo irrilevante e non sostanziale non prevede una variazione della planimetria catastale come previsto dalla circolare n° 2 del 2010 dell'Agenzia del Territorio:

"non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo

che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità”.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	279	5		D10				468 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO T

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO T-1-2

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO S1

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO T

Come riportato nell' allegato AGEDP-AN_36417_2025_1969_All1 dell' Agenzia delle Entrate non vi sono contratti di locazione ma risulta un contratto di comodato relativo ad un piazzale di deposito, registrato il

13/12/2007, Serie 3 n. 3910 come da lettera dell'Agenzia delle Entrate AGEDP-AN_52688_2025_1969_All2. Tale contratto seppur non sia stato chiuso in quanto rinnovabile di anno in anno, la proprietà riferisce che si tratta di un vecchio contratto ad oggi non più in essere tanto che tale piazzale risulta libero.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO T-1-2

Come riportato nell' allegato AGEDP-AN_36417_2025_1969_All1 dell' Agenzia delle Entrate non vi sono contratti di locazione ma risulta un contratto di comodato relativo ad un piazzale di deposito, registrato il 13/12/2007, Serie 3 n. 3910 come da lettera dell'Agenzia delle Entrate AGEDP-AN_52688_2025_1969_All2. Tale contratto seppur non sia stato chiuso in quanto rinnovabile di anno in anno, la proprietà riferisce che si tratta di un vecchio contratto ad oggi non più in essere tanto che tale piazzale risulta libero.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO S1

Come riportato nell' allegato AGEDP-AN_36417_2025_1969_All1 dell' Agenzia delle Entrate non vi sono contratti di locazione ma risulta un contratto di comodato relativo ad un piazzale di deposito, registrato il 13/12/2007, Serie 3 n. 3910 come da lettera dell'Agenzia delle Entrate AGEDP-AN_52688_2025_1969_All2. Tale contratto seppur non sia stato chiuso in quanto rinnovabile di anno in anno, la proprietà riferisce che si tratta di un vecchio contratto ad oggi non più in essere tanto che tale piazzale risulta libero.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO T

L'appartamento risulta in discrete condizioni di conservazione, così come gli spazi esterni, le scale condominiali e l'esterno dell'edificio.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO T-1-2

L'appartamento risulta in discrete condizioni di conservazione, così come gli spazi esterni, le scale condominiali e l'esterno dell'edificio.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO S1

L'appartamento risulta in discrete condizioni di conservazione, così come gli spazi esterni, le scale condominiali e l'esterno dell'edificio.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO T

L'immobile oggetto di pignoramento è inserito in un edificio con tre unità immobiliari di cui due residenziali. Risulta avere in comune l'ingresso da cui è possibile accedere all'unità al piano terra e attraverso una scala interna al piano primo, seconda unità immobiliare, e al piano seminterrato al magazzino. Inoltre esternamente

vi è una corte in comune.

Gli impianti possono considerarsi condominiali nelle spese in quanto non vi è un contatore per ogni unità.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO T-1-2

L'immobile oggetto di pignoramento è inserito in un edificio con tre unità immobiliari di cui due residenziali. Risulta avere in comune l'ingresso da cui è possibile accedere all'unità al piano terra e attraverso una scala interna al piano primo, seconda unità immobiliare, e al piano seminterrato al magazzino. Inoltre esternamente vi è una corte in comune.

Gli impianti possono considerarsi condominiali nelle spese in quanto non vi è un contatore per ogni unità.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO S1

L'immobile oggetto di pignoramento è inserito in un edificio con tre unità immobiliari di cui due residenziali. Risulta avere in comune l'ingresso da cui è possibile accedere all'unità al piano terra e attraverso una scala interna al piano primo, seconda unità immobiliare, e al piano seminterrato al magazzino. Inoltre esternamente vi è una corte in comune.

Gli impianti possono considerarsi condominiali nelle spese in quanto non vi è un contatore per ogni unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO T

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

Il deposito al piano terreno risulta accessibile anche dall'appartamento al piano terra, la porta dovrà essere rimossa e chiusa la bucatra per garantire l'esclusività del vano al piano primo che accederà dall'esterno.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO T-1-2

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO S1

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO T

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni, è composto da tre piani di cui uno seminterrato e una soffitta. L'edificio è stato costruito tra gli anni '80/'90 caratterizzato da una struttura mista, i solai di piano e di copertura sono in laterocemento. L'appartamento al piano terra ha un'altezza interna netta di 2,90m. Le pareti esterne sono intonacate e pitturate di color chiaro, la tinteggiatura risulta in alcuni punti degradata, presenta esfoliazione nel lato dell'ingresso, nei pilastri della loggia e nell'intradosso della copertura sopra i balconi. Le scale che conducono ai vari piani sono contraddistinte dal sub 2 e presentano un rivestimento in graniglia di marmo e corrimano in legno. L'impianto elettrico, idrico e quello del gas (GPL) risultano funzionanti. L'impianto termico è dotato di caldaia (una per ogni appartamento) e radiatori installati in ogni stanza. Tutti gli impianti hanno un contatore comune e risalgono all'epoca della realizzazione dell'immobile. L'appartamento al piano terra è composto da cucina in cui è presente un caminetto con un portico esclusivo, un grande soggiorno con balcone, tre camere, un bagno e una corte comune. Dal disimpegno della zona notte è possibile accedere al magazzino del piano primo attraverso una porta, che dovrà essere chiusa per garantire l'utilizzo esclusivo della proprietà al piano primo. La zona giorno presenta pavimenti in piastrelle in gres quadrate di color chiaro mentre nella zona notte è presente il parquet. Nel bagno sono presenti pavimenti e rivestimenti in gres. Tutti gli infissi esterno sono in legno con vetro singolo con tapparelle avvolgibili in pvc, alcune di queste risultano degradate, presentano malfunzionamento o buchi. Esternamente è presente un pergolato in legno su corte comune, la cui proprietà verrà attribuita al piano primo (sub.4).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO T-1-2

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni, è composto da tre piani di cui uno seminterrato e una soffitta. L'edificio è stato costruito tra gli anni '80/'90 caratterizzato da una struttura mista, i solai di piano e di copertura sono in laterocemento. Il piano terra e primo sono contraddistinti da un'altezza interna di 2,90 m. Le pareti esterne sono intonacata e pitturate di color chiaro, la tinteggiatura risulta in alcuni punti degradata, presenta esfoliazione nel lato dell'ingresso, nei pilastri della loggia e nell'intradosso della copertura sopra i balconi. Le scale che conducono ai vari piani sono contraddistinte dal sub 2 e presentano un rivestimento in graniglia di marmo e corrimano in legno. L'impianto elettrico, idrico e quello del gas (GPL) risultano funzionanti. L'impianto termico è dotato di caldaia e radiatori installati in ogni stanza, la caldaia Junkers installata in cucina risulta mal funzionante, essendo molto datata è da valutare la sostituzione. Tutti gli impianti hanno un contatore comune e risalgono all'epoca della realizzazione dell'immobile. L'appartamento al piano primo, di circa 180 mq lordi, è composto da cucina in cui è presente un caminetto e un grande soggiorno entrambi con balcone, tre camere, due bagni, di cui uno non finestrato, una soffitta di 180 mq lordi la cui altezza varia da un minimo 10 cm ad un massimo 270 cm. È presente un deposito al piano terra e un porticato, di dimensioni 5,80mx2,75m con altezza massima all'estradosso di 3,00m, con struttura in legno e copertura con finti coppi. La pratica per la realizzazione del porticato è CILA presentata al Comune e una strutturale presso la Regione Marche ma non è stato effettuato il collaudo e la chiusura dei lavori. Tale porticato risulta attribuito ai tre sub 3-4-5, ma affinché venga garantito l'accesso al deposito è da attribuire al sub.4. Risulta pertanto necessario effettuare uno stralcio della corte comune sub.2 limitata alla porzione del porticato attribuendolo all'appartamento al piano primo. La corte comune risulta non recintata. La zona giorno e notte presentano pavimenti in piastrelle in gres quadrate di color chiaro, nel bagno sono presenti pavimenti e rivestimenti in gres. Tutti gli infissi esterno sono in legno con vetro singolo con tapparelle avvolgibili in pvc, alcune di queste risultano degradate, presentano malfunzionamento o fori. L'immobile presenta i requisiti di ruralità secondo la domanda prot. n.0148732 del 19/09/2012, pertanto il classamento e la rendita sono rettificati secondo il d.m. 701/94, tale requisito cessa passati dieci anni dall'abitabilità pertanto la residenza "rurale" è uguale a quella civile ed eventuale cambio uso risulta essere è a titolo gratuito.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO S1

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni, è composto da tre piani di cui uno seminterrato e una soffitta. L'edificio è stato costruito tra gli anni '80/'90 caratterizzato da una struttura mista, i solai di piano e di copertura sono in laterocemento. Il piano seminterrato ha un'altezza 2,65m mentre gli appartamenti posti al

piano terra e primo hanno un'altezza interna netta di 2,90m. Le pareti esterne sono intonacate e pitturate di color chiaro, la tinteggiatura risulta in alcuni punti degradata, presenta esfoliazione nel lato dell'ingresso, nei pilastri della loggia e nell'intradosso della copertura sopra i balconi. Le scale che conducono ai vari piani sono contraddistinte dal sub 2 e presentano un rivestimento in graniglia di marmo e corrimano in legno. L'impianto elettrico e idrico risultano funzionanti. Tutti gli impianti hanno un contatore comune e risalgono all'epoca della realizzazione dell'immobile. Il magazzino al piano seminterrato, di circa 165 mq lordi, è composto da un grande vano in cui è presente un caminetto e un piccolo bagno. Il locale è accessibile sia dall'ingresso comune attraverso delle scale (sub.2) sia dall'esterno. Sono presenti due finestre e tutti gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo. Il locale risulta allo stato grezzo, infatti il solaio del soffitto e le pareti non sono intonacate. L'immobile presenta i requisiti di ruralità secondo la domanda prot. n.0148732 del 19/09/2012, pertanto il classamento e la rendita sono rettificati secondo il d.m. 701/94, se chi acquista non ha i requisiti di imprenditore agricolo si dovrà provvedere al pagamento di oneri e costo di costruzione variabili a seconda della destinazione d'uso futura.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO T-1-2

L'immobile risulta libero

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO S1

L'immobile risulta libero

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/1997 al 23/04/1998	**** Omissis ****	COSTITUZIONE (n. B01390.1/1997)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/11/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/04/1998 al 19/04/2025	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RINALDI GIOVANNI	23/04/1998	21484	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		JESI Voltura n. 4227.1/1998	11/11/1999		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/1997 al 23/04/1998	**** Omissis ****	COSTITUZIONE (n. B01390.1/1997)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/11/1997		

Dal 23/04/1998 al 19/04/2025	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RINALDI GIOVANNI	23/04/1998	21484	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
JESI Voltura n. 4227.1/1998	11/11/1999				
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

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° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/08/2012 al 19/04/2025	**** Omissis ****	(ALTRE) del 31/08/2012 Pratica n. AN0138969 in atti dal 31/08/2012 PASSAGGIO A C.F DI PORZIONE RUR F.P (n. 2506.1/2012)			
		Rogante	Data	N°	Raccolta N°
				2506	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a OSIMO il 06/08/2014

Reg. gen. 12941 - Reg. part. 1895

Quota: 1/1

Importo: € 352.500,00

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

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

Capitale: € 235.000,00

Percentuale interessi: 5,751 %

Rogante: *** omissis

Data: 06/08/2014

N° repertorio: 17806/9648

Note: IL FINANZIAMENTO E' STATO EROGATO AL TASSO DI INTERESSE DEL 5,751% (CINQUE VIRGOLA SETTECENTOCINQUANTUNO PER CENTO) NOMINALE ANNUO, APPLICATO PER L'EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO. SUCCESSIVAMENTE IL TASSO SARA' OGGETTO DI REVISIONE AL 1 GENNAIO, 1 APRILE, 1 LUGLIO, 1 OTTOBRE DI OGNI ANNO E VERRA' FISSATO, PER CIASCUN TRIMESTRE SUCCESSIVO, NELLA MISURA DI 5,5 (CINQUE VIRGOLA CINQUE) PUNTI IN PIU' DELLA MEDIA ARITMETICA DELLE RILEVAZIONI QUOTIDIANE DEL TASSO EURIBOR/360 A TRE MESI RELATIVE AL MESE PRECEDENTE LA DATA DI REVISIONE (ATTUALMENTE PARI A 0,251% (ZERO VIRGOLA DUECENTOCINQUANTUNO PER CENTO)), PUBBLICATE DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" O, IN MANCANZA, DA ALTRA QUALIFICATA FONTE DI EQUIPOLLENTE UFFICIALITA'. PERTANTO LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' CORRISPONDERE ALLA BANCA, A PARTIRE DALLE SUINDICATE DATE, GLI INTERESSI NELLA DIVERSA MISURA COME RISULTERANNO DETERMINATI. LA PARTE MUTUATARIA HA DICHIARATO ESPRESSAMENTE DI RITENERE FIN D'ORA VALIDA ED EFFICACE ANCHE NEI SUOI CONFRONTI, LA DETERMINAZIONE DELLA MEDIA ARITMETICA DELL'EURIBOR/360 A TRE MESI QUALE SARA' VIA VIA RILEVATA E PUBBLICATA DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" O, IN MANCANZA, DA ALTRA QUALIFICATA FONTE DI EQUIPOLLENTE UFFICIALITA'. OGNI SOMMA DOVUTA A QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO E NON PAGATA, PRODUCE DAL GIORNO DELLA SCADENZA L'INTERESSE DI MORA A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA ED A FAVORE DELLA BANCA. GLI INTERESSI DI MORA SARANNO CALCOLATI AD UN TASSO NOMINALE ANNUO PARI A 2,4 (DUE VIRGOLA QUATTRO) PUNTI IN PIU' DEL TASSO CONTRATTUALE IN VIGORE AL MOMENTO DELLA MORA. IN CONSEGUENZA DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE PATTUITE (RIMBORSO CAPITALE E PAGAMENTO INTERESSI, SPESE ISTRUTTORIA, SPESE DI RISCOSSIONE RATA, SPESE PER COMUNICAZIONI ANNUALI DI CUI ALLE NORME DI TRASPARENZA BANCARIA E DEGLI ONERI FISCALI POSTI A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA - IMPOSTA SOSTITUTIVA OVE DOVUTA) IL MUTUO E' REGOLATO ALL'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (ISC) SU BASE ANNUA 12 MESI, PARI AL 6,345% (SEI VIRGOLA TRECENTOQUARANTACINQUE PER CENTO), CALCOLATO IN CONFORMITA'

ALLA DISCIPLINA DEL TAEG. L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO POTRA' SUBIRE MODIFICAZIONI A SEGUITO DELLA VARIAZIONE DEL TASSO, SECONDO QUANTO CONVENUTO, DELLE SPESE DI RISCOSSIONE DELLE RATE E DELLE SPESE PER COMUNICAZIONI ANNUALI DI CUI ALLE NORME IN TEMA DI TRASPARENZA BANCARIA. NON RISULTANO COMPRESI NELL'ISC L'IMPOSTA DI BOLLO, OVE DOVUTA, COSI' COME LE SPESE CONSEGUENTI ALLE COMUNICAZIONI DOVUTE PER LE VARIAZIONI DELLE CONDIZIONI APPLICATE AI SENSI DELL'ART. 118 D.LGS. 385/93, PER LE QUALI LA PARTE MUTUATARIA RIMBORSERA' LE SPESE POSTALI SOSTENUTE COME DA TARIFFA. LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A RESTITUIRE ALLA BANCA MUTUANTE LA SOMMA RICEVUTA NEL TERMINE DI MESI 180 (CENTOTTANTA) MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 180 (CENTOTTANTA) RATE MENSILI, POSTICIPATE, TUTTE COMPRENSIVE DI QUOTA CAPITALE E QUOTA INTERESSI, ALLO STATO DEL 5,751% (CINQUE VIRGOLA CETTECENTOCINQUANTUNO PER CENTO) IN RAGIONE D'ANNO E SECONDO LE DECORRENZE RIPORTATE NEL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO IN ATTO. E' FACOLTA' DELLA BANCA RIFIUTARE PAGAMENTI DI FRAZIONI DI RATA, SIA DAL DEBITORE ORIGINARIO SIA DAGLI EREDI, SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA. PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO COME SEGUE: - QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA PROPRIA SEDE; - QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA ED ALLA PARTE DATRICE DI IPOTECA, PRESSO I RELATIVI DOMICILII (O SEDE) DICHIARATI IN ATTO O PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE OVE E' SITUATO QUANTO OGGETTO DI IPOTECA DOVE, A SUA SCELTA, LA BANCA POTRA' FARE ESEGUIRE LE NOTIFICAZIONI DI TUTTI GLI ATTI, ANCHE ESECUTIVI. PER LE CONTROVERSIE GIUDIZIALI OCCASIONATE DAL CONTRATTO SARA' COMPETENTE IL FORO DI ANCONA SALVA, BENINTESO, SIA LA SPECIALE COMPETENZA DISPOSTA DAGLI ARTT. 21 E 26 DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE, SIA LA COMPETENZA INDEROGABILE PREVISTA DALLA DISCIPLINA DEI CONTRATTI CON IL CONSUMATORE (CODICE DEL CONSUMO) OVE NE RICORRANO I PRESUPPOSTI. AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, AI SENSI DELL'ART. 2839 N. 2 C.C., LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO IN FILOTTRANO, PIAZZA GARIBALDI N. 26, PRESSO LA PROPRIA SEDE.

Trascrizioni

- **ATO TRA VIVI**

Trascritto a JESI il 30/04/1998

Reg. gen. 6397 - Reg. part. 4267

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

Contro **** Omissis ****

- **ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a ANCONA il 04/11/2024

Reg. gen. 23692 - Reg. part. 16892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a OSIMO il 06/08/2014

Reg. gen. 12941 - Reg. part. 1895

Quota: 1/1

Importo: € 352.500,00

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

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

Capitale: € 235.000,00

Percentuale interessi: 5,751 %

Rogante: **** Omissis ****

Data: 06/08/2014

N° repertorio: 17806/9648

Note: IL FINANZIAMENTO E' STATO EROGATO AL TASSO DI INTERESSE DEL 5,751% (CINQUE VIRGOLA SETTECENTOCINQUANTUNO PER CENTO) NOMINALE ANNUO, APPLICATO PER L'EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO. SUCCESSIVAMENTE IL TASSO SARA' OGGETTO DI REVISIONE AL 1 GENNAIO, 1 APRILE, 1 LUGLIO, 1 OTTOBRE DI OGNI ANNO E VERRA' FISSATO, PER CIASCUN TRIMESTRE SUCCESSIVO, NELLA MISURA DI 5,5 (CINQUE VIRGOLA CINQUE) PUNTI IN PIU' DELLA MEDIA ARITMETICA DELLE RILEVAZIONI QUOTIDIANE DEL TASSO EURIBOR/360 A TRE MESI RELATIVE AL MESE PRECEDENTE LA DATA DI REVISIONE (ATTUALMENTE PARI A 0,251% (ZERO VIRGOLA DUECENTOCINQUANTUNO PER CENTO)), PUBBLICATE DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" O, IN MANCANZA, DA ALTRA QUALIFICATA FONTE DI EQUIPOLLENTE UFFICIALITA'. PERTANTO LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' CORRISPONDERE ALLA BANCA, A PARTIRE DALLE SUINDICATE DATE, GLI INTERESSI NELLA DIVERSA MISURA COME RISULTERANNO DETERMINATI. LA PARTE MUTUATARIA HA DICHIARATO ESPRESSAMENTE DI RITENERE FIN D'ORA VALIDA ED EFFICACE ANCHE NEI SUOI CONFRONTI, LA DETERMINAZIONE DELLA MEDIA ARITMETICA DELL'EURIBOR/360 A TRE MESI QUALE SARA' VIA VIA RILEVATA E PUBBLICATA DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" O, IN MANCANZA, DA ALTRA QUALIFICATA FONTE DI EQUIPOLLENTE UFFICIALITA'. OGNI SOMMA DOVUTA A QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO E NON PAGATA, PRODUCE DAL GIORNO DELLA SCADENZA L'INTERESSE DI MORA A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA ED A FAVORE DELLA BANCA. GLI INTERESSI DI MORA SARANNO CALCOLATI AD UN TASSO NOMINALE ANNUO PARI A 2,4 (DUE VIRGOLA QUATTRO) PUNTI IN PIU' DEL TASSO CONTRATTUALE IN VIGORE AL MOMENTO DELLA MORA. IN CONSEGUENZA DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE PATTUITE (RIMBORSO CAPITALE E PAGAMENTO INTERESSI, SPESE ISTRUTTORIA, SPESE DI RISCOSSIONE RATA, SPESE PER COMUNICAZIONI ANNUALI DI CUI ALLE NORME DI TRASPARENZA BANCARIA E DEGLI ONERI FISCALI POSTI A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA - IMPOSTA SOSTITUTIVA OVE DOVUTA) IL MUTUO E' REGOLATO ALL'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (ISC) SU BASE ANNUA 12 MESI, PARI AL 6,345% (SEI VIRGOLA TRECENTOQUARANTACINQUE PER CENTO), CALCOLATO IN CONFORMITA' ALLA DISCIPLINA DEL TAEG. L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO POTRA' SUBIRE MODIFICAZIONI A SEGUITO DELLA VARIAZIONE DEL TASSO, SECONDO QUANTO CONVENUTO, DELLE SPESE DI RISCOSSIONE DELLE RATE E DELLE SPESE PER COMUNICAZIONI ANNUALI DI CUI ALLE NORME IN TEMA DI TRASPARENZA BANCARIA. NON RISULTANO COMPRESI NELL'ISC L'IMPOSTA DI BOLLO, OVE DOVUTA, COSI' COME LE SPESE CONSEGUENTI ALLE COMUNICAZIONI DOVUTE PER LE VARIAZIONI DELLE CONDIZIONI APPLICATE AI SENSI DELL'ART. 118 D.LGS. 385/93, PER LE QUALI LA PARTE MUTUATARIA RIMBORSERA' LE SPESE POSTALI SOSTENUTE COME DA TARIFFA. LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A RESTITUIRE ALLA BANCA MUTUANTE LA SOMMA RICEVUTA NEL TERMINE DI MESI 180 (CENTOTTANTA) MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 180 (CENTOTTANTA) RATE MENSILI, POSTICIPATE, TUTTE COMPRENSIVE DI QUOTA CAPITALE E QUOTA INTERESSI, ALLO

STATO DEL 5,751% (CINQUE VIRGOLA CETTECENTOCINQUANTUNO PER CENTO) IN RAGIONE D'ANNO E SECONDO LE DECORRENZE RIPORTATE NEL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO IN ATTO. E' FACOLTA' DELLA BANCA RIFIUTARE PAGAMENTI DI FRAZIONI DI RATA, SIA DAL DEBITORE ORIGINARIO SIA DAGLI EREDI, SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA. PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO COME SEGUE: - QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA PROPRIA SEDE; - QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA ED ALLA PARTE DATRICE DI IPOTECA, PRESSO I RELATIVI DOMICILII (O SEDE) DICHIARATI IN ATTO O PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE OVE E' SITUATO QUANTO OGGETTO DI IPOTECA DOVE, A SUA SCELTA, LA BANCA POTRA' FARE ESEGUIRE LE NOTIFICAZIONI DI TUTTI GLI ATTI, ANCHE ESECUTIVI. PER LE CONTROVERSIE GIUDIZIALI OCCASIONATE DAL CONTRATTO SARA' COMPETENTE IL FORO DI ANCONA SALVA, BENINTESO, SIA LA SPECIALE COMPETENZA DISPOSTA DAGLI ARTT. 21 E 26 DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE, SIA LA COMPETENZA INDEROGABILE PREVISTA DALLA DISCIPLINA DEI CONTRATTI CON IL CONSUMATORE (CODICE DEL CONSUMO) OVE NE RICORRANO I PRESUPPOSTI. AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, AI SENSI DELL'ART. 2839 N. 2 C.C., LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO IN FILOTTRANO, PIAZZA GARIBALDI N. 26, PRESSO LA PROPRIA SEDE.



- **ATO TRA VIVI**
Trascritto a JESI il 30/04/1998
Reg. gen. 6397 - Reg. part. 4267
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a ANCONA il 04/11/2024
Reg. gen. 23692 - Reg. part. 16892
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento.



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO S1

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a OSIMO il 06/08/2014
Reg. gen. 12941 - Reg. part. 1895
Quota: 1/1
Importo: € 352.500,00
A favore di **** Omissis ****



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

Capitale: € 235.000,00

Percentuale interessi: 5,751 %

Rogante: **** Omissis ****

Data: 06/08/2014

N° repertorio: 17806/9648

Note: IL FINANZIAMENTO E' STATO EROGATO AL TASSO DI INTERESSE DEL 5,751% (CINQUE VIRGOLA SETTECENTOCINQUANTUNO PER CENTO) NOMINALE ANNUO, APPLICATO PER L'EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO. SUCCESSIVAMENTE IL TASSO SARA' OGGETTO DI REVISIONE AL 1 GENNAIO, 1 APRILE, 1 LUGLIO, 1 OTTOBRE DI OGNI ANNO E VERRA' FISSATO, PER CIASCUN TRIMESTRE SUCCESSIVO, NELLA MISURA DI 5,5 (CINQUE VIRGOLA CINQUE) PUNTI IN PIU' DELLA MEDIA ARITMETICA DELLE RILEVAZIONI QUOTIDIANE DEL TASSO EURIBOR/360 A TRE MESI RELATIVE AL MESE PRECEDENTE LA DATA DI REVISIONE (ATTUALMENTE PARI A 0,251% (ZERO VIRGOLA DUECENTOCINQUANTUNO PER CENTO)), PUBBLICATE DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" O, IN MANCANZA, DA ALTRA QUALIFICATA FONTE DI EQUIPOLLENTE UFFICIALITA'. PERTANTO LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' CORRISPONDERE ALLA BANCA, A PARTIRE DALLE SUINDICATE DATE, GLI INTERESSI NELLA DIVERSA MISURA COME RISULTERANNO DETERMINATI. LA PARTE MUTUATARIA HA DICHIARATO ESPRESSAMENTE DI RITENERE FIN D'ORA VALIDA ED EFFICACE ANCHE NEI SUOI CONFRONTI, LA DETERMINAZIONE DELLA MEDIA ARITMETICA DELL'EURIBOR/360 A TRE MESI QUALE SARA' VIA VIA RILEVATA E PUBBLICATA DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" O, IN MANCANZA, DA ALTRA QUALIFICATA FONTE DI EQUIPOLLENTE UFFICIALITA'. OGNI SOMMA DOVUTA A QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO E NON PAGATA, PRODUCE DAL GIORNO DELLA SCADENZA L'INTERESSE DI MORA A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA ED A FAVORE DELLA BANCA. GLI INTERESSI DI MORA SARANNO CALCOLATI AD UN TASSO NOMINALE ANNUO PARI A 2,4 (DUE VIRGOLA QUATTRO) PUNTI IN PIU' DEL TASSO CONTRATTUALE IN VIGORE AL MOMENTO DELLA MORA. IN CONSEGUENZA DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE PATTUITE (RIMBORSO CAPITALE E PAGAMENTO INTERESSI, SPESE ISTRUTTORIA, SPESE DI RISCOSSIONE RATA, SPESE PER COMUNICAZIONI ANNUALI DI CUI ALLE NORME DI TRASPARENZA BANCARIA E DEGLI ONERI FISCALI POSTI A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA - IMPOSTA SOSTITUTIVA OVE DOVUTA) IL MUTUO E' REGOLATO ALL'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (ISC) SU BASE ANNUA 12 MESI, PARI AL 6,345% (SEI VIRGOLA TRECENTOQUARANTACINQUE PER CENTO), CALCOLATO IN CONFORMITA' ALLA DISCIPLINA DEL TAEG. L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO POTRA' SUBIRE MODIFICAZIONI A SEGUITO DELLA VARIAZIONE DEL TASSO, SECONDO QUANTO CONVENUTO, DELLE SPESE DI RISCOSSIONE DELLE RATE E DELLE SPESE PER COMUNICAZIONI ANNUALI DI CUI ALLE NORME IN TEMA DI TRASPARENZA BANCARIA. NON RISULTANO COMPRESI NELL'ISC L'IMPOSTA DI BOLLO, OVE DOVUTA, COSI' COME LE SPESE CONSEGUENTI ALLE COMUNICAZIONI DOVUTE PER LE VARIAZIONI DELLE CONDIZIONI APPLICATE AI SENSI DELL'ART. 118 D.LGS. 385/93, PER LE QUALI LA PARTE MUTUATARIA RIMBORSERA' LE SPESE POSTALI SOSTENUTE COME DA TARIFFA. LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A RESTITUIRE ALLA BANCA MUTUANTE LA SOMMA RICEVUTA NEL TERMINE DI MESI 180 (CENTOTTANTA) MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 180 (CENTOTTANTA) RATE MENSILI, POSTICIPATE, TUTTE COMPRENSIVE DI QUOTA CAPITALE E QUOTA INTERESSI, ALLO STATO DEL 5,751% (CINQUE VIRGOLA SETTECENTOCINQUANTUNO PER CENTO) IN RAGIONE D'ANNO E SECONDO LE DECORRENZE RIPORTATE NEL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO IN ATTO. E' FACOLTA' DELLA BANCA RIFIUTARE PAGAMENTI DI FRAZIONI DI RATA, SIA DAL DEBITORE ORIGINARIO SIA DAGLI EREDI, SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA. PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO COME SEGUE: - QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA PROPRIA SEDE; - QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA ED ALLA PARTE DATRICE DI IPOTECA, PRESSO I RELATIVI DOMICILII (O SEDE) DICHIARATI IN ATTO O PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE OVE E' SITUATO QUANTO OGGETTO DI IPOTECA DOVE, A SUA SCELTA, LA BANCA POTRA' FARE ESEGUIRE LE NOTIFICAZIONI DI TUTTI GLI ATTI, ANCHE ESECUTIVI. PER LE CONTROVERSIE GIUDIZIALI OCCASIONATE DAL CONTRATTO SARA' COMPETENTE IL FORO DI ANCONA SALVA, BENINTESO, SIA LA SPECIALE COMPETENZA DISPOSTA DAGLI ARTT. 21 E 26 DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE, SIA LA COMPETENZA INDEROGABILE PREVISTA DALLA DISCIPLINA DEI CONTRATTI CON IL

CONSUMATORE (CODICE DEL CONSUMO) OVE NE RICORRANO I PRESUPPOSTI. AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, AI SENSI DELL'ART. 2839 N. 2 C.C., LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO IN FILOTTRANO, PIAZZA GARIBALDI N. 26, PRESSO LA PROPRIA SEDE.

Trascrizioni

- **ATO TRA VIVI**

Trascritto a JESI il 30/04/1998

Reg. gen. 6397 - Reg. part. 4267

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

Contro **** Omissis ****

- **ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a ANCONA il 04/11/2024

Reg. gen. 23692 - Reg. part. 16892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO T

È stato richiesto al Comune il CDU dal quale risulta che l'edificio si trova nel PRG in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E" AGRICOLA - Ambito E5:

Normativa specifica

Ambito del bacino del rio Caporà, compreso tra Collina e Montecucco, e del bacino del fosso Quattrini compreso tra

Montecucco, Monti e la strada verso Casenuove, in cui si assiste ad una lenta evoluzione dell'uso agricolo dei suoli. Il

PRG prevede la conferma dell'uso produttivo agricolo con la salvaguardia ed il ripristino dei segni costitutivi del

paesaggio in modo diffuso, la prevenzione dei dissesti idrogeologici.

All'interno dell'ambito sono vietate nuove costruzioni per:

a) i silos e depositi agricoli di rilevante entità;

Inoltre sono vietate:

b) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.

c) discariche, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei "recuperi ambientali"

previsti dalle NTA del PPAR.

d) l'introduzione di specie arboree infestanti.

e) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni

temporanee a servizio delle attività agrosilvo- pastorale e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.

f) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno;

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Il percorso "a" (via Fonte Murata) deve essere oggetto di un'adeguata sistemazione che comprenda la creazione di alberature e siepi secondo una specifica progettazione paesaggistica.

2. La fonte "b" deve essere oggetto di un intervento di restauro e pieno ripristino funzionale. Il progetto può prevedere l'acquisizione di un'area a proprietà pubblica per la creazione di una adeguata ambientazione paesaggistica. Nell'area di pertinenza, corrispondente ad un semicerchio di raggio = m 30 centrato sulla fonte e posto a monte della stessa, valgono le disposizioni di cui ai precedenti artt. 14 e 14.1 finalizzate alla salvaguardia delle strutture di captazione. A salvaguardia della vegetazione presente gli interventi di qualunque natura andranno eseguiti nel pieno rispetto delle disposizioni di cui all'art.18 delle presenti NTA.

3. Nel settore "c", in virtù delle particolari condizioni orografiche e paesaggistiche è da considerarsi prioritaria l'attuazione di programmi di finanziamento volti all'incremento delle superfici boschive.

4. È possibile la formulazione di un progetto integrato con la valorizzazione dell'area archeologica "d". In questo caso è concessa la realizzazione di manufatti, per la ricettività del parco archeologico, realizzati in struttura leggera ed amovibile (legno, ferro) secondo i seguenti parametri urbanistici:

UF = 0,01 mq/mq Hm = m 4 misurati a valle (da applicare all'area archeologica)

5. È prevista la tutela e la sistemazione del tabernacolo "e" posto all'incrocio tra via Pietrolone e la strada Osimana.

Gli interventi dovranno essere attuati ai sensi dell'art.29 delle presenti NTA.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

L'area non è interessata dalla classificazione delle zone del vigente Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Marche, approvato con D.C.R.M. n.116 del 21/01/2004, in funzione ai dissesti.

Sono fatti salvi eventuali vincoli di carattere generale di tutela paesistico-ambientale, individuati nella Tav.P.2 del vigente PRG

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO T-1-2

E' stato richiesto al Comune il CDU dal quale risulta che l'edificio si trova nel PRG in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E" AGRICOLA - Ambito E5:

Normativa specifica

Ambito del bacino del rio Caporà, compreso tra Collina e Montecucco, e del bacino del fosso Quattrini compreso tra Montecucco, Monti e la strada verso Casenuove, in cui si assiste ad una lenta evoluzione dell'uso agricolo dei suoli. Il PRG prevede la conferma dell'uso produttivo agricolo con la salvaguardia ed il ripristino dei segni costitutivi del paesaggio in modo diffuso, la prevenzione dei dissesti idrogeologici.

All'interno dell'ambito sono vietate nuove costruzioni per:

a) i silos e depositi agricoli di rilevante entità;

Inoltre sono vietate:

b) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.

c) discariche, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei "recuperi ambientali"

previsti dalle NTA del PPAR.

d) l'introduzione di specie arboree infestanti.

e) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni

temporanee a servizio delle attività agrosilvo- pastorale e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.

f) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno;

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Il percorso "a" (via Fonte Murata) deve essere oggetto di un'adeguata sistemazione che comprenda la creazione di alberature e siepi secondo una specifica progettazione paesaggistica.

2. La fonte "b" deve essere oggetto di un intervento di restauro e pieno ripristino funzionale. Il progetto può prevedere l'acquisizione di un'area a proprietà pubblica per la creazione di una adeguata ambientazione paesaggistica. Nell'area di pertinenza, corrispondente ad un semicerchio di raggio = m 30 centrato sulla fonte e posto a monte della stessa, valgono le disposizioni di cui ai precedenti artt. 14 e 14.1 finalizzate alla salvaguardia delle strutture di captazione. A salvaguardia della vegetazione presente gli interventi di qualunque natura andranno eseguiti nel pieno rispetto delle disposizioni di cui all'art.18 delle presenti NTA.

3. Nel settore "c", in virtù delle particolari condizioni orografiche e paesaggistiche è da considerarsi prioritaria l'attuazione di programmi di finanziamento volti all'incremento delle superfici boschive.

4. È possibile la formulazione di un progetto integrato con la valorizzazione dell'area archeologica "d". In questo caso è concessa la realizzazione di manufatti, per la ricettività del parco archeologico, realizzati in struttura leggera ed amovibile (legno, ferro) secondo i seguenti parametri urbanistici:

UF = 0,01 mq/mq Hm = m 4 misurati a valle (da applicare all'area archeologica)

5. È prevista la tutela e la sistemazione del tabernacolo "e" posto all'incrocio tra via Pietrolone e la strada Osimana.

Gli interventi dovranno essere attuati ai sensi dell'art.29 delle presenti NTA.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

L'area non è interessata dalla classificazione delle zone del vigente Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Marche, approvato con D.C.R.M. n.116 del 21/01/2004, in funzione ai dissesti.

Sono fatti salvi eventuali vincoli di carattere generale di tutela paesistico-ambientale, individuati nella Tav.P.2 del vigente PRG

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO S1

E' stato richiesto al Comune il CDU dal quale risulta che l'edificio si trova nel PRG in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E" AGRICOLA - Ambito E5:

Normativa specifica

Ambito del bacino del rio Caporà, compreso tra Collina e Montecucco, e del bacino del fosso Quattrini compreso tra Montecucco, Monti e la strada verso Casenuove, in cui si assiste ad una lenta evoluzione dell'uso agricolo dei suoli. Il PRG prevede la conferma dell'uso produttivo agricolo con la salvaguardia ed il ripristino dei segni costitutivi del paesaggio in modo diffuso, la prevenzione dei dissesti idrogeologici.

All'interno dell'ambito sono vietate nuove costruzioni per:

a) i silos e depositi agricoli di rilevante entità;

Inoltre sono vietate:

b) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.

c) discariche, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei "recuperi ambientali"

previsti dalle NTA del PPAR.

d) l'introduzione di specie arboree infestanti.

e) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agrosilvo- pastorale e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.

f) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno;

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Il percorso "a" (via Fonte Murata) deve essere oggetto di un'adeguata sistemazione che comprenda la

creazione di alberature e siepi secondo una specifica progettazione paesaggistica.

2. La fonte "b" deve essere oggetto di un intervento di restauro e pieno ripristino funzionale. Il progetto può prevedere l'acquisizione di un'area a proprietà pubblica per la creazione di una adeguata ambientazione paesaggistica. Nell'area di pertinenza, corrispondente ad un semicerchio di raggio = m 30 centrato sulla fonte e posto a monte della stessa, valgono le disposizioni di cui ai precedenti artt. 14 e 14.1 finalizzate alla salvaguardia delle strutture di captazione. A salvaguardia della vegetazione presente gli interventi di qualunque natura andranno eseguiti nel pieno rispetto delle disposizioni di cui all'art.18 delle presenti NTA.

3. Nel settore "c", in virtù delle particolari condizioni orografiche e paesaggistiche è da considerarsi prioritaria l'attuazione di programmi di finanziamenti volti all'incremento delle superfici boschive.

4. È possibile la formulazione di un progetto integrato con la valorizzazione dell'area archeologica "d". In questo caso è concessa la realizzazione di manufatti, per la ricettività del parco archeologico, realizzati in struttura leggera ed amovibile (legno, ferro) secondo i seguenti parametri urbanistici:

UF = 0,01 mq/mq Hm = m 4 misurati a valle (da applicare all'area archeologica)

5. È prevista la tutela e la sistemazione del tabernacolo "e" posto all'incrocio tra via Pietrolone e la strada Osimana.

Gli interventi dovranno essere attuati ai sensi dell'art.29 delle presenti NTA.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

L'area non è interessata dalla classificazione delle zone del vigente Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Marche, approvato con D.C.R.M. n.116 del 21/01/2004, in funzione ai dissesti.

Sono fatti salvi eventuali vincoli di carattere generale di tutela paesistico-ambientale, individuati nella Tav.P.2 del vigente PRG

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, 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.

Concessione edilizia n.54/81 prot. n.1837 del 28 agosto 1981

Concessione edilizia in variante n.109/81 prot. n.3434 del 11/02/1982

Concessione edilizia in sanatoria 37C/95 del 04/03/1998 richiesta del 29/03/1986

Abitabilità del 19/02/1990

CILA per installazione di pergolato n.11/20

Deposito strutturale presso Regione Marche prot. n. AN/0229/2020

Non risulta chiusura della pratica strutturale e della CILA

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO T-1-2

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.

Concessione edilizia n.54/81 prot. n.1837 del 28 agosto 1981
Concessione edilizia in variante n.109/81 prot. n.3434 del 11/02/1982
Concessione edilizia in sanatoria 37C/95 del 04/03/1998 richiesta del 29/03/1986
Abitabilità del 19/02/1990
CILA per installazione di pergolato n.11/20
Deposito strutturale presso Regione Marche prot. n. AN/0229/2020
Non risulta chiusura della pratica strutturale e della CILA

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, 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.

Concessione edilizia n.54/81 prot. n.1837 del 28 agosto 1981
Concessione edilizia in variante n.109/81 prot. n.3434 del 11/02/1982
Concessione edilizia in sanatoria 37C/95 del 04/03/1998 richiesta del 29/03/1986
Abitabilità del 19/02/1990
CILA per installazione di pergolato n.11/20
Deposito strutturale presso Regione Marche prot. n. AN/0229/2020
Non risulta chiusura della pratica strutturale e della CILA

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non è prevista la redazione di APE ai sensi del decreto legislativo 192/05. lettera C) gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c)

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T
Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano terra di un edificio di tre piani fuori terra (compresa la soffitta) e un piano seminterrato, l'immobile venne costruito negli anni '80-'90. L'appartamento, oggetto di pignoramento, è di circa 140 mq lordi ed è composto da cucina, soggiorno con balcone, tre camere, un bagno, un porticato e una corte comune con il sub 4-5. L'immobile risulta libero su tre lati Nord- Sud - Ovest mentre nel lato Est è adiacente ad un altro immobile di diversa proprietà. Si trova in zona agricola E4, dista 5 Km dalla sede del Comune di Santa Maria Nuova, dalla Farmacia, 3 Km dal Palasport e Campo sportivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 279, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 160.671,00

- separazione impianti acqua/luce/ gas con contatore autonomo: 2.000,00€

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T-1-2
Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano primo di un edificio di tre piani fuori terra (compresa la soffitta) e un piano seminterrato, l'immobile venne costruito negli anni '80-'90. L'appartamento, oggetto di pignoramento, è di circa 180 mq lordi ed è composto da cucina e soggiorno con terrazza, tre camere, due bagni, una soffitta a piano secondo, un deposito al piano terra con porticato in legno da regolarizzare e una corte comune con il sub 3-5. L'immobile risulta libero su tre lati Nord- Sud - Ovest mentre nel lato Est è adiacente ad un altro immobile di diversa proprietà. Si trova in zona agricola E4, dista 5 Km dalla sede del Comune di Santa Maria Nuova, dalla Farmacia, 3 Km dal Palasport e Campo sportivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 279, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 201.194,00

Costi da sostenere:

- collaudo e chiusura pratica edilizia: 1.00€

- Pratica Catastale: Tipo mappale e docfa: 2.000€

- diritti catastali variazione docfa e tipo mappale: $70,00€ \times 4 + 70 + 58 = 408,00€$

- - separazione impianti acqua/luce/ gas con contatore autonomo: 2.000,00€

- eventuale sostituzione della caldaia con una a condensazione: 1.200,00€

Tot.: 6.608,00€

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano S1
Magazzino ubicato al piano seminterrato di un edificio di tre piani fuori terra (compresa la soffitta). L'immobile venne costruito negli anni '80-'90. Il magazzino, a destinazione agricola, è di circa 165 mq lordi è accessibile sia dall'ingresso principale attraverso una scala interna che dal lato Sud-Est. L'immobile risulta libero su tre lati Nord- Sud - Ovest mentre nel lato Est è adiacente ad un altro immobile di diversa proprietà. Si trova in zona agricola E4, dista 5 Km dalla sede del Comune di Santa Maria Nuova, dalla Farmacia, 3 Km dal Palasport e Campo sportivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 279, Sub. 5, Categoria D10

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

Valore di stima del bene: € 41.327,50

- separazione impianti con contatore autonomo: 1.500,00€

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T	229,53 mq	700,00 €/mq	€ 160.671,00	100,00%	€ 160.671,00
Bene N° 2 - Appartamento Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T-1-2	287,42 mq	700,00 €/mq	€ 201.194,00	100,00%	€ 201.194,00
Bene N° 3 - Magazzino Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano S1	243,51 mq	250,00 €/mq	€ 41.327,50	100,00%	€ 41.327,50
				Valore di stima:	€ 403.192,50

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.

Monte San Vito, li 28/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Frullini Arianna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 18/02/2025)
- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 07/01/2025)
- ✓ Visure e schede catastali (Aggiornamento al 27/12/2024)
- ✓ Concessione edilizia (Aggiornamento al 26/02/2025)
- ✓ Altri allegati - PRG
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 26/02/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T
Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano terra di un edificio di tre piani fuori terra (compresa la soffitta) e un piano seminterrato, l'immobile venne costruito negli anni '80-'90. L'appartamento, oggetto di pignoramento, è di circa 140 mq lordi ed è composto da cucina, soggiorno con balcone, tre camere, un bagno, un porticato e una corte comune con il sub 4-5. L'immobile risulta libero su tre lati Nord- Sud - Ovest mentre nel lato Est è adiacente ad un altro immobile di diversa proprietà. Si trova in zona agricola E4, dista 5 Km dalla sede del Comune di Santa Maria Nuova, dalla Farmacia, 3 Km dal Palasport e Campo sportivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 279, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto al Comune il CDU dal quale risulta che l'edificio si trova nel PRG in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E" AGRICOLA - Ambito E5: Normativa specifica Ambito del bacino del rio Caporà, compreso tra Collina e Montecucco, e del bacino del fosso Quattrini compreso tra Montecucco, Monti e la strada verso Casenuove, in cui si assiste ad una lenta evoluzione dell'uso agricolo dei suoli. Il PRG prevede la conferma dell'uso produttivo agricolo con la salvaguardia ed il ripristino dei segni costitutivi del paesaggio in modo diffuso, la prevenzione dei dissesti idrogeologici. All'interno dell'ambito sono vietate nuove costruzioni per: a) i silos e depositi agricoli di rilevante entità; Inoltre sono vietate: b) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti. c) discariche, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei "recuperi ambientali" previsti dalle NTA del PPAR. d) l'introduzione di specie arboree infestanti. e) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agrosilvo- pastorale e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari. f) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno; **PRESCRIZIONI PARTICOLARI** 1. Il percorso "a" (via Fonte Murata) deve essere oggetto di un'adeguata sistemazione che comprenda la creazione di alberature e siepi secondo una specifica progettazione paesaggistica. 2. La fonte "b" deve essere oggetto di un intervento di restauro e pieno ripristino funzionale. Il progetto può prevedere l'acquisizione di un'area a proprietà pubblica per la creazione di una adeguata ambientazione paesaggistica. Nell'area di pertinenza, corrispondente ad un semicerchio di raggio = m 30 centrato sulla fonte e posto a monte della stessa, valgono le disposizioni di cui ai precedenti artt. 14 e 14.1 finalizzate alla salvaguardia delle strutture di captazione. A salvaguardia della vegetazione presente gli interventi di qualunque natura andranno eseguiti nel pieno rispetto delle disposizioni di cui all'art.18 delle presenti NTA. 3. Nel settore "c", in virtù delle particolari condizioni orografiche e paesaggistiche è da considerarsi prioritaria l'attuazione di programmi di finanziamento volti all'incremento delle superfici boschive. 4. È possibile la formulazione di un progetto integrato con la valorizzazione dell'area archeologica "d". In questo caso è concessa la realizzazione di manufatti, per la ricettività del parco archeologico, realizzati in struttura leggera ed amovibile (legno, ferro) secondo i seguenti parametri urbanistici: UF = 0,01 mq/mq Hm = m 4 misurati a valle (da applicare all'area archeologica) 5. È prevista la tutela e la sistemazione del tabernacolo "e" posto all'incrocio tra via Pietrolone e la strada Osimana. Gli interventi dovranno essere attuati ai sensi dell'art.29 delle presenti NTA. **MODALITA' DI ATTUAZIONE:** intervento diretto. L'area non è interessata dalla classificazione delle zone del vigente Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Marche, approvato con D.C.R.M. n.116 del 21/01/2004, in funzione ai dissesti. Sono fatti salvi eventuali vincoli di carattere generale di tutela paesistico-ambientale, individuati nella Tav.P.2 del vigente PRG
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T-1-2
Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano primo di un edificio di tre piani fuori terra

(compresa la soffitta) e un piano seminterrato, l'immobile venne costruito negli anni '80-'90. L'appartamento, oggetto di pignoramento, è di circa 180 mq lordi ed è composto da cucina e soggiorno con terrazza, tre camere, due bagni, una soffitta a piano secondo, un deposito al piano terra con porticato in legno da regolarizzare e una corte comune con il sub 3-5. L'immobile risulta libero su tre lati Nord- Sud - Ovest mentre nel lato Est è adiacente ad un altro immobile di diversa proprietà. Si trova in zona agricola E4, dista 5 Km dalla sede del Comune di Santa Maria Nuova, dalla Farmacia, 3 Km dal Palasport e Campo sportivo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 279, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' stato richiesto al Comune il CDU dal quale risulta che l'edificio si trova nel PRG in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E" AGRICOLA - Ambito E5: Normativa specifica Ambito del bacino del rio Caporà, compreso tra Collina e Montecucco, e del bacino del fosso Quattrini compreso tra Montecucco, Monti e la strada verso Casenuove, in cui si assiste ad una lenta evoluzione dell'uso agricolo dei suoli. Il PRG prevede la conferma dell'uso produttivo agricolo con la salvaguardia ed il ripristino dei segni costitutivi del paesaggio in modo diffuso, la prevenzione dei dissesti idrogeologici. All'interno dell'ambito sono vietate nuove costruzioni per: a) i silos e depositi agricoli di rilevante entità; Inoltre sono vietate: b) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti. c) discariche, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei "recuperi ambientali" previsti dalle NTA del PPAR. d) l'introduzione di specie arboree infestanti. e) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agrosilvo- pastorale e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari. f) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno; PRESCRIZIONI PARTICOLARI 1. Il percorso "a" (via Fonte Murata) deve essere oggetto di un'adeguata sistemazione che comprenda la creazione di alberature e siepi secondo una specifica progettazione paesaggistica. 2. La fonte "b" deve essere oggetto di un intervento di restauro e pieno ripristino funzionale. Il progetto può prevedere l'acquisizione di un'area a proprietà pubblica per la creazione di una adeguata ambientazione paesaggistica. Nell'area di pertinenza, corrispondente ad un semicerchio di raggio = m 30 centrato sulla fonte e posto a monte della stessa, valgono le disposizioni di cui ai precedenti artt. 14 e 14.1 finalizzate alla salvaguardia delle strutture di captazione. A salvaguardia della vegetazione presente gli interventi di qualunque natura andranno eseguiti nel pieno rispetto delle disposizioni di cui all'art.18 delle presenti NTA. 3. Nel settore "c", in virtù delle particolari condizioni orografiche e paesaggistiche è da considerarsi prioritaria l'attuazione di programmi di finanziamento volti all'incremento delle superfici boschive. 4. È possibile la formulazione di un progetto integrato con la valorizzazione dell'area archeologica "d". In questo caso è concessa la realizzazione di manufatti, per la ricettività del parco archeologico, realizzati in struttura leggera ed amovibile (legno, ferro) secondo i seguenti parametri urbanistici: UF = 0,01 mq/mq Hm = m 4 misurati a valle (da applicare all'area archeologica) 5. È prevista la tutela e la sistemazione del tabernacolo "e" posto all'incrocio tra via Pietrolone e la strada Osimana. Gli interventi dovranno essere attuati ai sensi dell'art.29 delle presenti NTA. MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento diretto. L'area non è interessata dalla classificazione delle zone del vigente Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Marche, approvato con D.C.R.M. n.116 del 21/01/2004, in funzione ai dissesti. Sono fatti salvi eventuali vincoli di carattere generale di tutela paesistico-ambientale, individuati nella Tav.P.2 del vigente PRG

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano S1
Magazzino ubicato al piano seminterrato di un edificio di tre piani fuori terra (compresa la soffitta). L'immobile venne costruito negli anni '80-'90. Il magazzino, a destinazione agricola, è di circa 165 mq lordi e accessibile sia dall'ingresso principale attraverso una scala interna che dal lato Sud-Est. L'immobile risulta libero su tre lati Nord- Sud - Ovest mentre nel lato Est è adiacente ad un altro immobile di diversa proprietà. Si trova in zona agricola E4, dista 5 Km dalla sede del Comune di Santa Maria Nuova, dalla Farmacia, 3 Km dal Palasport e Campo sportivo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 279, Sub. 5, Categoria D10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: E' stato richiesto al Comune il CDU dal quale risulta che l'edificio si trova nel PRG in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E" AGRICOLA - Ambito E5: Normativa specifica Ambito del bacino del rio Caporà, compreso tra Collina e Montecucco, e del bacino del fosso Quattrini compreso tra Montecucco, Monti e la strada verso Casenuove, in cui si assiste ad una lenta evoluzione dell'uso agricolo dei suoli. Il PRG prevede la conferma dell'uso produttivo agricolo con la salvaguardia ed il ripristino dei segni costitutivi del paesaggio in modo diffuso, la prevenzione dei dissesti idrogeologici. All'interno dell'ambito sono vietate nuove costruzioni per: a) i silos e depositi agricoli di rilevante entità; Inoltre sono vietate: b) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti. c) discariche, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei "recuperi ambientali" previsti dalle NTA del PPAR. d) l'introduzione di specie arboree infestanti. e) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agrosilvo- pastorale e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari. f) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno; PRESCRIZIONI PARTICOLARI 1. Il percorso "a" (via Fonte Murata) deve essere oggetto di un'adeguata sistemazione che comprenda la creazione di alberature e siepi secondo una specifica progettazione paesaggistica. 2. La fonte "b" deve essere oggetto di un intervento di restauro e pieno ripristino funzionale. Il progetto può prevedere l'acquisizione di un'area a proprietà pubblica per la creazione di una adeguata ambientazione paesaggistica. Nell'area di pertinenza, corrispondente ad un semicerchio di raggio = m 30 centrato sulla fonte e posto a monte della stessa, valgono le disposizioni di cui ai precedenti artt. 14 e 14.1 finalizzate alla salvaguardia delle strutture di captazione. A salvaguardia della vegetazione presente gli interventi di qualunque natura andranno eseguiti nel pieno rispetto delle disposizioni di cui all'art.18 delle presenti NTA. 3. Nel settore "c", in virtù delle particolari condizioni orografiche e paesaggistiche è da considerarsi prioritaria l'attuazione di programmi di finanziamento volti all'incremento delle superfici boschive. 4. È possibile la formulazione di un progetto integrato con la valorizzazione dell'area archeologica "d". In questo caso è concessa la realizzazione di manufatti, per la ricettività del parco archeologico, realizzati in struttura leggera ed amovibile (legno, ferro) secondo i seguenti parametri urbanistici: $UF = 0,01 \text{ mq/mq}$ $Hm = m 4$ misurati a valle (da applicare all'area archeologica) 5. È prevista la tutela e la sistemazione del tabernacolo "e" posto all'incrocio tra via Pietrolone e la strada Osimana. Gli interventi dovranno essere attuati ai sensi dell'art.29 delle presenti NTA. MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento diretto. L'area non è interessata dalla classificazione delle zone del vigente Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Marche, approvato con D.C.R.M. n.116 del 21/01/2004, in funzione ai dissesti. Sono fatti salvi eventuali vincoli di carattere generale di tutela paesistico-ambientale, individuati nella Tav.P.2 del vigente PRG

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 279, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	229,53 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in discrete condizioni di conservazione, così come gli spazi esterni, le scale condominiali e l'esterno dell'edificio.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano terra di un edificio di tre piani fuori terra (compresa la soffitta) e un piano seminterrato, l'immobile venne costruito negli anni '80-'90. L'appartamento, oggetto di pignoramento, è di circa 140 mq lordi ed è composto da cucina, soggiorno con balcone, tre camere, un bagno, un porticato e una corte comune con il sub 4-5. L'immobile risulta libero su tre lati Nord- Sud - Ovest mentre nel lato Est è adiacente ad un altro immobile di diversa proprietà. Si trova in zona agricola E4, dista 5 Km dalla sede del Comune di Santa Maria Nuova, dalla Farmacia, 3 Km dal Palasport e Campo sportivo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 279, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	287,42 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in discrete condizioni di conservazione, così come gli spazi esterni, le scale condominiali e l'esterno dell'edificio.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano primo di un edificio di tre piani fuori terra (compresa la soffitta) e un piano seminterrato, l'immobile venne costruito negli anni '80-'90. L'appartamento, oggetto di pignoramento, è di circa 180 mq lordi ed è composto da cucina e soggiorno con terrazza, tre camere, due bagni, una soffitta a piano secondo, un deposito al piano terra con porticato in legno da regolarizzare e una corte comune con il sub 3-5. L'immobile risulta libero su tre lati Nord- Sud - Ovest mentre nel lato Est è adiacente ad un altro immobile di diversa proprietà. Si trova in zona agricola E4, dista 5 Km dalla sede del Comune di Santa Maria Nuova, dalla Farmacia, 3 Km dal Palasport e Campo sportivo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Magazzino

Ubicazione:	Santa Maria Nuova (AN) - Via Francescona, 49, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 279, Sub. 5, Categoria D10	Superficie	243,51 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in discrete condizioni di conservazione, così come gli spazi esterni, le scale condominiali e l'esterno dell'edificio.		
Descrizione:	Magazzino ubicato al piano seminterrato di un edificio di tre piani fuori terra (compresa la soffitta). L'immobile venne costruito negli anni '80-'90. Il magazzino, a destinazione agricola, è di circa 165 mq lordi è accessibile sia dall'ingresso principale attraverso una scala interna che dal lato Sud-Est. L'immobile risulta libero su tre lati Nord- Sud - Ovest mentre nel lato Est è adiacente ad un altro immobile di diversa proprietà. Si trova in zona agricola E4, dista 5 Km dalla sede del Comune di Santa Maria Nuova, dalla Farmacia, 3 Km dal Palasport e Campo sportivo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO T

- **ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a ANCONA il 04/11/2024

Reg. gen. 23692 - Reg. part. 16892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO T-1-2

- **ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a ANCONA il 04/11/2024

Reg. gen. 23692 - Reg. part. 16892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA FRANCESCONA, 49, PIANO S1

- **ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a ANCONA il 04/11/2024

Reg. gen. 23692 - Reg. part. 16892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura