

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Frullini Arianna, nell'Esecuzione Immobiliare 183/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via la Viola, 4 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Via la Viola, 4 .....	4
Lotto 1 .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	7
Patti .....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali .....	16
Lotto 2 .....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità.....	17
Confini .....	18
Consistenza .....	18
Cronistoria Dati Catastali .....	18
Dati Catastali.....	19
Precisazioni.....	19
Patti .....	19
Stato conservativo.....	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione.....	21
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	28
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Stima / Formazione lotti.....	29
<b>Lotto 1</b> .....	29
<b>Lotto 2</b> .....	30
Riepilogo bando d'asta.....	32
<b>Lotto 1</b> .....	32
<b>Lotto 2</b> .....	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 183/2025 del R.G.E.....	33
<b>Lotto 1</b> .....	33
<b>Lotto 2</b> .....	33



All'udienza del \_\_\_\_\_, 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 \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via la Viola, 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Via la Viola, 4

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA LA VIOLA, 4**

Appartamento di civile abitazione, sito in Via la Viola 4 (ex Marischio n.20/D), ubicato al piano primo di un edificio diviso in due condomini di 6 unità immobiliari ciascuno.

Composto da cucina-soggiorno, tre camere un disimpegno un bagno e un wc; oltre a pertinenze condominiali come atrio, scale, cantine, soffitta e frustolo di terreno.

L'edificio è stato costruito in edilizia agevolata su zona PEEP.

Si trova in Frazione Marischio, che è la più grande frazione del comune di Fabriano, in provincia di Ancona. Situato a 397 m s.l.m. e distante 3,5 km dal centro cittadino, nelle vicinanze sono presenti scuole e farmacie.

L'edificio, a Sud-Est, affaccia sulla zona industriale.

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA LA VIOLA, 4**

Garage, sito in Via la Viola 4 (ex Marischio n.20/D), ubicato al piano seminterrato di un edificio a stecca diviso in due condomini di 6 unità immobiliari ciascuno.

Accessibile tramite una rampa da piazzale comune e scale interne.

L'edificio è stato costruito in edilizia agevolata su zona PEEP.

Si trova in Frazione Marischio, che è la più grande frazione del comune di Fabriano, in provincia di Ancona. Situato a 397 m s.l.m. e distante 3,5 km dal centro cittadino, nelle vicinanze sono presenti scuole e farmacie.

L'edificio, a Sud-Est, affaccia sulla zona industriale.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via la Viola, 4

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà superficiaria 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà superficiaria 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono uniti in regime di comunione dei beni.

#### CONFINI

L'immobile confina a Nord-Est con cortile comune, Sud-Ovest con scala condominiale ed altra proprietà, Sud-Est e Nord-Ovest cortile comune.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,50 mq	103,70 mq	1	103,70 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	3,66 mq	3,66 mq	0,25	0,92 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	4,02 mq	4,02 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	1
Cantina	7,97 mq	7,50 mq	0,20	1,50 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>107,12 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>107,12 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sono compresi nella proprietà le parti comuni come corte, soffitta, cantine, atrio, scale e disimpegni condominiali.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/1984 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 118, Part. 1158, Sub. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6,5 Rendita € 0,83 Piano S1 , 1
Dal 01/01/1992 al 29/12/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 118, Part. 1158, Sub. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6,5 Superficie catastale 109 mq Rendita € 503,55 Piano S1, 1

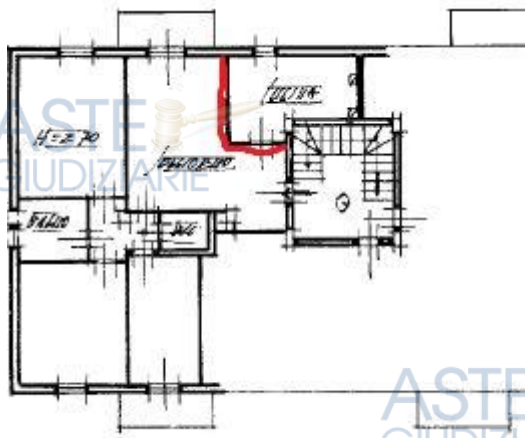
## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	118	1158	6		A2	6	6,5	109 mq	503,55 €	S1, 1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi è difforme alla planimetria catastale in quanto non è più presente il divisorio tra cucina e soggiorno.



### **PRECISAZIONI**

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

### **PATTI**

L'immobile risulta locato, ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La soffitta e la corte condominiale sono stati divisi fisicamente con delimitazioni, senza atto notarile ma con accordo tra i condomini .

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile si trova in buono stato conservativo.

### **PARTI COMUNI**

L'appartamento risulta inserito in contesto condominiale, è presente un amministratore di Condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

adiacenti al vano scala di cui una con accesso ad un locale tecnico contenente i contatori dell'impianto elettrico, denominato anch'esso in visura come cantina.

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte l'appartamento è costruito in muratura e c.a., con rivestimento l quarzo plastico, i solai sono in laterocemento, copertura a falde inclinate con tegole marsigliesi.

L'appartamento, oggetto di perizia, si trova al piano primo ed affaccia su tre lati Nord-Est-Ovest.

Gli impianti termico, idrico ed elettrico sono autonomi e funzionanti, i contatori dell'impianto elettrico si trovano al piano seminterrato in locale comune.

L'impianto termico destinato alla climatizzazione invernale degli ambienti residenziali e per la produzione di acqua calda avviene con caldaia a condensazione a gas.

Gli infissi sono in legno rosso con doppio vetro e dotati di tapparelle, di cui una risulta non funzionante, le porte interne tamburate color legno marrone, tutti i pavimenti in gres.

Sono presenti due balconi con ringhiere in ferro tinteggiate di colore bianco.

E' presente una soffitta comune, non abitabile, suddivisa attraverso tramezzi con accordo tra i condomini. Ogni condomino può accedere alla soffitta attraverso scala condominiale, le soffitte sono state divise attraverso tramezzi e porte con serratura in autonomia. La soffitta è identificata al sub 7, non abitabile, avente altezza massima di 2,45m e min 0.50m.

Il giardino comune è stato diviso in accordo con gli altri e ogni condomino ne utilizza una parte di esso.

Sono presenti tre cantine comuni di cui una è utilizzata per i contatori degli impianti.

L'edificio è stato costruito in edilizia agevolata su zona PEEP.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta locato, ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto n.3714 serie 3T stipulato il 13/11/2023 registrato il 14/11/2023.

L2 - locazione di immobile agevolata ad uso abitativo con durata dal 01/12/2023 al 30/11/2026.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 30/05/1984 al 26/11/1986	**** Omissis ****	<b>COSTITUZIONE</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
			30/05/1984	
		<b>Trascrizione</b>		

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	15/09/1994	793.1/1984			
Dal 26/11/1986 al 20/10/2003	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO FALSINI ENRICO	26/11/1986	47794	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR SEDE FABRIANO	09/12/1986	1571	
		Dal 20/10/2003	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
NOTAIO FALSINI ENRICO	20/10/2003			99988	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
				13588/03	
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	19/01/2006				

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

### **Iscrizioni**

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

Iscritto a FABRIANO il 22/10/2003

Reg. gen. 22119 - Reg. part. 4894

Importo: € 150.000,00

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

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

Capitale: € 75.000,00

Spese: € 75.000,00

Percentuale interessi: 3,935 %

Rogante: DOTT. ENRICO FALSINI

Data: 21/10/2003

N° repertorio: 99997/27024

Note: DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* IN FABRIANO, PRESSO LA SEGRETERIA DELLA CASA COMUNALE. L'INTERESSE ANNUO, TANTO DI AMMORTAMENTO CHE DI PREAMMORTAMENTO, VIENE CALCOLATO A SCALARE IN RAGIONE DI 1,75 PUNTI IN PIU' DEL MAGGIORE FRAL'EURIBOR A UN MESE, L'EURIBOR A TRE MESI E L'EURIBOR A SEI MESI (MEDIA PERCENTUALE MESE PRECEDENTE), PUBBLICATO SUI QUOTIDIANI ECONOMICI, IN PARTICOLARE SU "IL SOLE 24 ORE", ATTUALE COMPLESSIVO 3,935%. IL PIANO DI AMMORTAMENTO VERRA' CALCOLATO FACENDO RIFERIMENTO AL TASSO SOPRA DETTO, CON GLI EVENTUALI CONGUAGLI DELLE QUOTE INTERESSI DA EFFETTUARSI OGNI MESE E PRECISAMENTE IL PRIMO GIORNO DI OGNI MESE, QUALORA SI VERIFICASSERO LE VARIAZIONI RELATIVE AI PARAMETRI SOPRA DETTI. IL TASSO MINIMO DA PRATICARE, SARA' PARI AL 3% ANNUO. INTERESSI DI MORA IN RAGIONE DI 2 PUNTI IN PIU' DEL TASSO DEL MUTUO.

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

Iscritto a FABRIANO il 29/10/2004

Reg. gen. 24792 - Reg. part. 5763

Importo: € 90.000,00

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

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

Capitale: € 60.000,00

Spese: € 30.000,00

Percentuale interessi: 3,947 %

Rogante: DOTT. ENRICO FALSINI

Data: 28/10/2004

N° repertorio: 102526/27736

Note: DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO: MENCUCCI SIMONE, MENCUCCI MAURIZIO E BELARDINELLI LUCIANA, IN FABRIANO, PRESSO LA SEGRETERIA DELLA CASA COMUNALE. L'INTERESSE ANNUO, TANTO DI AMMORTAMENTO CHE DI PREAMMORTAMENTO, E' STATO CALCOLATO A SCALARE IN RAGIONE DI 1,750 -UNO VIRGOLA SETTECENTOCINQUANTA- PUNTI IN PIU' DEL MAGGIORE FRA L'EURIBOR A UN MESE, L'EURIBOR A TRE MESI E L'EURIBOR A SEI MESI -MEDIA PERCENTUALE MESE PRECEDENTE, ATTUALMENTE PARI AL 2,197 PER CENTO, PUBBLICATO SUI QUOTIDIANI ECONOMICI, IN PARTICOLARE SU IL SOLE 24 ORE, ATTUALE COMPLESSIVO 3,947 PERCENTO. IL PIANO DI AMMORTAMENTO VERRA' CALCOLATO FACENDO RIFERIMENTO AL TASSO SOPRA DETTO, CON GLI EVENTUALI CONGUAGLI DELLE QUOTE INTERESSI DA EFFETTUARSI OGNI MESE E PRECISAMENTE IL PRIMO GIORNO DI OGNI MESE, QUALORA SI VERIFICASSERO LE VARIAZIONI RELATIVE AI

PARAMETRI SOPRADETTI.IL TASSO MINIMO DA PRATICARE SARA' PARI AL 2 PER CENTO ANNUO. L'I.S.C. -INDICATORE SINTETICO DI COSTO- E' PARI A 4,08 PER CENTO. SULLE RATE RIMASTE INSOLUTE DECORRERANNO A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA GLI INTERESSI DI MORA IN RAGIONE DI 3 -TRE- PUNTI IN PIU' DEL TASSO DEL MUTUO, CHE VARIERANNO NELLA STESSA MISURA E DALLA STESSA DATA IN CUI VARIERA' IL TASSO DEL MUTUO. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA.QUALORA IL MUTUO SIA REGOLATO AL TASSO MINIMO, IL TASSO DI MORA SARA' UGUALE A 3 -TRE- PUNTI IN PIU' DEL TASSO MINIMO.

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a ROMA il 10/06/2019

Reg. gen. 12747 - Reg. part. 1729

Importo: € 287.732,98

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

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

Capitale: € 143.866,49

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 12/06/2019

N° repertorio: 1917/319

Note: GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 00376201900000330000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 16042019 NUMERO DI RUOLO: 250287, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 26102017 NUMERO DI RUOLO: 360, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 19062018 NUMERO DI RUOLO: 250062, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 10012018 NUMERO DI RUOLO: 250216, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 05102018 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 30320170001170720000, ANNO: 2017, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 030000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23122017 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 30320180000426501000, ANNO: 2018, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 030000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09062018 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 30320180001961203000, ANNO: 2018, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 030000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 07122018 NUMERO DI RUOLO: 55, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 23100 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25062017 NUMERO DI RUOLO: 147, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 23100 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25112017 NUMERO DI RUOLO: 17, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 23100 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10062018 NUMERO DI RUOLO: 85, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 23100 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10122018 NUMERO DI RUOLO: 2093, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 12784, CODICE UFFICIO: 2 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08052017 NUMERO DI RUOLO: 1946, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 12784, CODICE UFFICIO: 2 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24042018

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a ROMA il 09/04/2024

Reg. gen. 7904 - Reg. part. 1007

Importo: € 1.790.318,42

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

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

Capitale: € 895.159,21

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 09/04/2024

N° repertorio: 2743/324

Note: GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 00376202300000197000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 16052023 NUMERO DI RUOLO: 301, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 02052016 NUMERO DI RUOLO: 250004, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 03122015 NUMERO DI RUOLO: 250098, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 05022016 NUMERO DI RUOLO: 250174, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 20052016 NUMERO DI RUOLO: 250181, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 30052016 NUMERO DI RUOLO: 250030, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 09122016 NUMERO DI RUOLO: 250045, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 11012017 NUMERO DI RUOLO: 250062, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 17012017 NUMERO DI RUOLO: 250071, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 05022019 NUMERO DI RUOLO: 550073, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 04032019 NUMERO DI RUOLO: 269, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 03062020 NUMERO DI RUOLO: 250184, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 18032020 NUMERO DI RUOLO: 250196, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 07042020 NUMERO DI RUOLO: 250217, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 09062020 NUMERO DI RUOLO: 550012, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 19122019 NUMERO DI RUOLO: 550081, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 28012020 NUMERO DI RUOLO: 550094, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 10022020 NUMERO DI RUOLO: 550426, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 21052020 NUMERO DI RUOLO: 550431, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 26052020 NUMERO DI RUOLO: 250034, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 08012021 NUMERO DI RUOLO: 250086, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 02022021 NUMERO DI RUOLO: 250170, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 10052021 NUMERO DI RUOLO: 250007, ANNO DEL RUOLO: 2023, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 15122022 NUMERO DI RUOLO: 550037, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TTK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 29022016 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 30320160001264949000, ANNO: 2016, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 030000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24062016 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO

ESECUTIVO: 30320160001489664000, ANNO: 2016, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 030000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24092016 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 30320160002579380000, ANNO: 2016, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 030000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09112016 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 30320160002840992000, ANNO: 2016, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 030000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24122016 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 30320160002885876000, ANNO: 2016, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 030000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24122016 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 30320170000010442000, ANNO: 2017, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 030000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24012017 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 30320200000066486000, ANNO: 2020, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 030000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24022020 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 30320210000336573000, ANNO: 2021, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 030000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23102021 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 30320220000385076000, ANNO: 2022, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 030000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09072022 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 30320220001787659000, ANNO: 2022, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 030000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09122022 NUMERO DI RUOLO: 21, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 23100 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25062016 NUMERO DI RUOLO: 45, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 23100 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25112020 NUMERO DI RUOLO: 88, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 23100 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25112021 NUMERO DI RUOLO: 85, ANNO DEL RUOLO: 2022, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 23100 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25062022 NUMERO DI RUOLO: 197, ANNO DEL RUOLO: 2022, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 23100 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10122022 NUMERO DI RUOLO: 2576, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 711, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 28072020 NUMERO DI RUOLO: 3334, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 711, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 29092021 NUMERO DI RUOLO: 2523, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 711, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 08062016 NUMERO DI RUOLO: 363, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 714, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 30112015 NUMERO DI RUOLO: 3615, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 12138, CODICE UFFICIO: 4 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 18102021 NUMERO DI RUOLO: 2014, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 12784, CODICE UFFICIO: 2 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 15052020 NUMERO DI RUOLO: 2613, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 12784, CODICE UFFICIO: 2 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 21062021 NUMERO DI RUOLO: 2301, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CANN20, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 07062021 NUMERO DI RUOLO: 3592, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CANN20, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 16122021 NUMERO DI RUOLO: 3439, ANNO DEL RUOLO: 2022, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CANN20, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24112022

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ANCONA il 03/06/2024

Reg. gen. 3695 - Reg. part. 590

Importo: € 3.171,58

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

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

Capitale: € 3.171,58

Spese: € 1.564,10

Interessi: € 1.264,32

Rogante: UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI ANCONA

Data: 03/06/2024

N° repertorio: 1551

Note: Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1 (6 E 16) - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 4/48 (27) - Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 4/24 (SUB 7) CON IL DECRETO INGIUNTIVO DI CUI ALLA PRESENTE FORMALITA' IL GIUDICE DI PACE INGIUNGE IL SIGNOR MENCUCCI SIMONE, NATO A FABRIANO IL 19 DICEMBRE 1981, CODICE FISCALE MNC SMN 81T19 D451C, DI PAGARE ALLA SOCIETA' IMETER S.R.L., CON SEDE IN OSIMO, CODICE FISCALE E PARTITA IVA 0179758 0444 LA SOMMA DI EURO 3.371,58 CON GLI INTERESSI AI SENSI DI LEGGE MATURATI E MATURANDI DALLE SINGOLE SCADENZE INSOLUTE A SALDO, OLTRE ALLE SPESE DELLA PROCEDURA CHE LIQUIDA IN EURO 473,00 PER COMPENSO, ED EURO 76,00 PER SPESE OLTRE IL 15 PER CENTO SPESE GENERALI IVA E CPA. SI ES ONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' RIGUARDO I DATI DEI SOGGETTI DI CUI AL PRECEDENTE QUADRO "C" NONCHE' RIGUARDO I DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI DI CUI AL PRECEDENTE QUADRO "B". SI PRECISA CHE L'ISCRIZIONE AVVIENE PER LA MINOR CIFRA DI 6000 (CAPITALE 3171,58 IN LUOGO DI 3371,58) AVENDO IL DEBITORE PROVVEDUTO AL PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 200,00, CON ESONERO DI RESPONSABILITA' PER IL CONSERVATORE.

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

Iscritto a FABRIANO il 27/09/2024

Reg. gen. 20714 - Reg. part. 2899

Importo: € 150.000,00

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

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

Capitale: € 75.000,00

Spese: € 75.000,00

Percentuale interessi: 3,935 %

Rogante: DOTT. ENRICO FALSINI

Data: 21/10/2003

N° repertorio: 99997/27024

Note: SI PROCEDE ALLA REISCRIZIONE DELL'IPOTECA GIA' ISCRITTA IN DATA 22/10/ 2003 AI NN. 22119/4894 PRESSO CODESTA CONSERVATORIA, IN QUANTO SCADUTA E NON RINNOVATA NEI TERMINI.

• **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a FABRIANO il 30/09/2024

Reg. gen. 20873 - Reg. part. 2927

Importo: € 90.000,00

Capitale: € 60.000,00

Spese: € 30.000,00

Percentuale interessi: 3,947 %

Rogante: DOTT. ENRICO FALSINI

Data: 29/10/2004

N° repertorio: 102526/27736

Note: L'IPOTECA DEVE INTENDERSI RINNOVATA A FAVORE DELLA AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S. P.A. CON SEDE IN NAPOLI, VIA SANTA BRIGIDA N. 39, PREMESCO CHE : - IN DATA 6/12/1999 LA CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA S.P.A. E' OGGETTO DI FUSIONE MEDIANTE INCORPORAZIONE PER DELIBERA DEL 27/4/2013 IN VENETO BANCA S.P.A. (NUMERO REPERTORIO ECONOMICO AMMINISTRATIVO: AN-121280).- IN DATA 22/2/2018 IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE EMETTE DECRETO PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA SERIE GENERALE N. 123 DEL 29/5/2018; ALL' ART. 1 "CESSIONE DI CREDITI, BENI E RAPPORTI GIURIDICI": AL COMMA 1 DECRETATO CHE, A NORMA DELL'ART. 5 DEL DECRETO-LEGGE, I COMMISSARI LIQUIDATORI DI VENETO BANCA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE COATTA

AMMINISTRATIVA E BANCAPOPOLARE DI VICENZA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA, PROCEDONO, IN UNA O PIU' SOLUZIONI, ALLA CESSIONE IN FAVORE DEL RISPETTIVO PATRIMONIO DESTINATO COSTITUITO AI SENSI DELL'ART. 2, DEI CREDITI CLASSIFICATI COME DETERIORATI ALLA DATA DI AVVIO DELLA LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA, NON CEDUTI AI SENSI DELL'ART. 3 DEL DECRETO-LEGGE O RETROCESSI AI SENSI DELL'ART. 4 DEL DECRETO-LEGGE, UNITAMENTE A BENI, CONTRATTI E RAPPORTI GIURIDICI ACCESSORI O CONNESSI AI CREDITI CEDUTI ALLA SGA.- CON ATTO PUBBLICO STIPULATO DAL NOTAIO ATLANTE NICOLA IN DATA 19/7/2019 REP. 59590, LA SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' - S.G.A. S.P.A HA VARIATO LA DENOMINAZIONE IN AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (PROT. C.C.I.A.A. NAPOLI N. 128232/2019 DELL'8/8/2019 ), DATA ISCRIZIONE 4/9/2019

### Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a ANCONA il 31/07/2025

Reg. gen. 18980 - Reg. part. 13447

Quota: 1/1

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

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

### Oneri di cancellazione

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

### NORMATIVA URBANISTICA

PRG: Zone B3a

Art. 16.5 Zone Residenziali Semintensive tipo B3a-C3a

#### ART. 16 - ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE

Per la destinazione d'uso valgono le norme dell' art. 9.

#### ART. 16.5 - ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI TIPO "B" e "C"

- B3a - C3a

Si applicano i seguenti indici :

IF = SP / SL = 0.45

IK = SC / SL = 0.30

SL Min. = 600 mq.

H max = 7.50 ml. misurata a valle

Nelle zone individuate con la lettera:

B è consentito il solo l'aumento della volumetria degli edifici esistenti fino ad un massimo del 100%;

B1 solo edifici esistenti senza aumento della volumetria;

E è necessaria la lottizzazione unitaria;

F1 è necessaria la lottizzazione convenzionata con studio geologico preventivo.

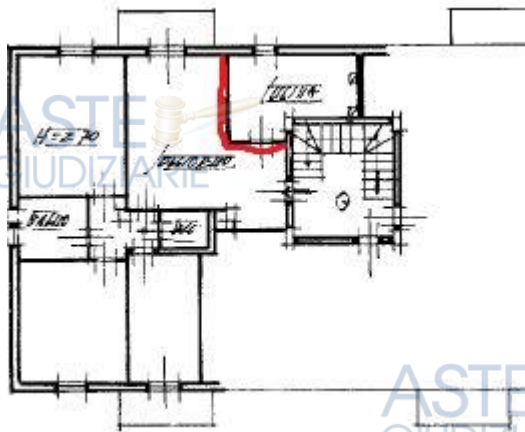
L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

- Concessione edilizia n.6875 del 13/09/1980
- Inizio Lavori 20.10.1980
- Certificato\_Regione Marche\_Servizio decentrato opere pubbliche e difesa del suolo 19/05/1983 n.3883
- Concessione edilizia in Variante n.14638 del 09/11/1983
- Autorizzazione di abitabilità del 19.03.1986

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile non corrisponde in quanto risulta presente nella planimetria un tramezzo tra cucina e soggiorno che nello stato dei luoghi è stato demolito.



### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è stato costruito in edilizia agevolata in zona PEEP, veduto in piena proprietà. La convenzione n.1445 del 1981 stipulata dal Comune di Fabriano e la ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ditta costruttrice, prevedeva che, all'art. 13, "gli acquirenti degli immobili non potevano alienare la proprietà o costruire su di essi diritti reali di godimento per un periodo di dieci anni dalla data di rilascio della licenza di abitabilità" (ottenuta nel 1986). "Dopo 25 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio potrà trasferire la proprietà con l'obbligo del pagamento a favore del Comune della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione e il prezzo di acquisto, a suo tempo corrisposto rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istat. Detta differenza sarà valutata dall'ufficio tecnico erariale e sarà riscossa all'atto della registrazione del contratto del competente ufficio del

registro [...]". Art.16: " La convenzione vincola il concessionario ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi della stessa previsti per la durata di venticinque (25) anni dalla data di stipulazione. [...]"

Ad oggi la convenzione risulta scaduta e la proprietà può essere trasferita a chiunque come descritto nell'art.13.

\*\* E' stato effettuato il calcolo tra la differenza di valore del costo dell'area edificatoria all'epoca della stipula della convenzione ed a oggi attraverso i valori di mercato. Tale costo deve essere confermato dall'ufficio tecnico erariale, il quale ad oggi non si è espresso.

Costo area edificatoria nel 1981: 7000 Lire x 1870 mq (totale area)= 13.090.000 Lire pari a 6.760,42€

Costo stimato ad oggi: 25€ x 1870mq = 46.750 €

Differenza di costo: 46.750€-6.760,42€ = 39989,58€

Quota per ogni appartamento: 39989,58€ : 12 (n. appartamenti) = 3.332,46€ \*\*

\*\* Valore riferito ad unità immobiliare:appartamento+garage

Sono presenti spese condominiali da corrispondere come descritto dal preventivo di bilancio:

- a carico del locatario per il 2026 pari a Rata n. 1 01/02/2026 732,60 - Rata n. 2 01/05/2026 88,43 - Rata n. 3 01/09/2026 88,45. Per un tot. di 909,48€.

- a carico del proprietario per il 2026 Rata n. 1 01/02/2026 952,71 - Rata n. 2 01/05/2026 72,61 - Rata n. 3 01/09/2026 72,62. Per un tot. di 1097,94€

Pertanto le spese da sostenere sono pari a: 2007,42€

ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO 2

ASTE GIUDIZIARIE®

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Via la Viola, 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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 risulta completa.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà superficaria 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà superficiaria 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono uniti in regime di comunione dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina a Nord-Est con altra proprietà, Sud-Ovest con altra proprietà, Sud- Est con disimpegno comune e Nord-Ovest cortile comune.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
GARAGE	16,50 mq	18,50 mq	0,6	11,10 mq	2,50 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11,10 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sono compresi nella proprietà le parti comuni come corte, soffitta, cantine, atrio, scale e disimpegni condominiali.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/1984 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 118, Part. 1158, Sub. 16 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 Rendita € 0,06 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 29/12/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 118, Part. 1158, Sub. 16

	Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 Superficie catastale 19 mq Rendita € 59,50 Piano S1
--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

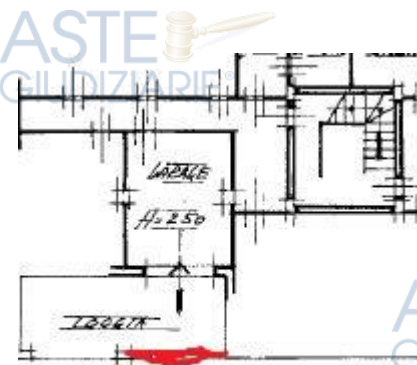
## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	118	1158	16		C6	6	18	19 mq	50,59 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi è difforme alla planimetria catastale in quanto è aumentata la superficie dello stesso spostando la porta basculante al limite esterno dell'"ex" loggia, in adiacenza alla facciata esterna.



## PRECISAZIONI

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

## PATTI

L'immobile risulta locato, ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si trova in discreto stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

L'appartamento risulta inserito in contesto condominiale, è presente un amministratore di Condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
vano scala di cui una con accesso ad un locale tecnico contenente i contatori dell'impianto elettrico, denominato anch'esso in visura come cantina.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio di cui fa parte l'appartamento è costruito in muratura e c.a., con rivestimento l quarzo plastico, i solai sono in laterocemento, copertura a falde inclinate con tegole marsigliesi.

Il garage, oggetto di perizia, si trova al piano seminterrato, è accessibile attraverso una rampa condominiale a servizio dei due condomini adiacenti e attraverso una scala interna che conduce al piano seminterrato dove si trovano cantine e garage. E' caratterizzato da impianto elettrico e idrico funzionante e tinteggiatura chiara alle pareti.

La porta basculante esterna del garage, di colore chiaro, è installata su telaio metallico con guide di scorrimento verticali e risulta in posizione avanzata rispetto all'originaria linea di chiusura, più precisamente a chiusura della loggia esterna.

Al suo interno si rileva la presenza di due differenti tipologie di pavimentazione: una in gres ceramico di colore arancio-marrone, tipica degli spazi destinati a garage, e una pavimentazione in pietrine di cemento con superficie a vista rigata, riconducibile a spazi esterni.

Tale difformità di finiture evidenzia l'avvenuto inglobamento all'interno del garage di una porzione della loggia esterna originariamente pertinenziale.

Si rileva inoltre che la medesima difformità risulta presente nella maggior parte delle autorimesse del complesso immobiliare.

Sono presenti tre cantine comuni di cui una è utilizzata per i contatori degli impianti.  
L'edificio è stato costruito in edilizia agevolata, su zona PEEP, con piena proprietà.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta locato, ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto n.3714 serie 3T stipulato il 13/11/2023 registrato il 14/11/2023.

L2 - locazione di immobile agevolata ad uso abitativo con durata dal 01/12/2023 al 30/11/2026.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 30/05/1984 al 26/11/1986	**** Omissis ****	<b>COSTITUZIONE</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			30/05/1984			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
	15/09/1994	793.1/1984				
Dal 26/11/1986 al 20/10/2003	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		NOTAIO FALSINI ENRICO	26/11/1986	47794		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
UR SEDE FABRIANO	09/12/1986	1571				
Dal 20/10/2003	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		NOTAIO FALSINI ENRICO	20/10/2003	99988		
		<b>Trascrizione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>			

ASTE GIUDIZIARIE®		13588/03	
<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	19/01/2006		

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Iscritto a FABRIANO il 22/10/2003  
 Reg. gen. 22119 - Reg. part. 4894  
 Importo: € 150.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 75.000,00  
 Spese: € 75.000,00  
 Percentuale interessi: 3,935 %  
 Rogante: DOTT. ENRICO FALSINI  
 Data: 21/10/2003  
 N° repertorio: 99997/27024  
 Note: DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* IN FABRIANO, PRESSO LA SEGRETERIA DELLA CASA COMUNALE. L'INTERESSE ANNUO, TANTO DI AMMORTAMENTO CHE DI PREAMMORTAMENTO, VIENECALCOLATO A SCALARE IN RAGIONE DI 1,75 PUNTI IN PIU' DEL MAGGIORE FRAL'EURIBOR A UN MESE, L'EURIBOR A TRE MESI E L'EURIBOR A SEI MESI(MEDIA PERCENTUALE MESE PRECEDENTE), PUBBLICATO SUI QUOTIDIANIECONOMICI, IN PARTICOLARE SU "IL SOLE 24 ORE", ATTUALE COMPLESSIVO3,935%. IL PIANO DI AMMORTAMENTO VERRA' CALCOLATO FACENDO RIFERIMENTO AL TASSOSOPRA DETTO, CON GLI EVENTUALI CONGUAGLI DELLE QUOTE INTERESSI DAEFFETTUARSI OGNI MESE E PRECISAMENTE IL PRIMO GIORNO DI OGNI MESE,QUALORA SI VERIFICASSERO LE VARIAZIONI RELATIVE AI PARAMETRISOPRADETTI.IL TASSO MINIMO DA PRATICARE, SARA' PARI AL 3% ANNUO. INTERESSI DI MORA IN RAGIONE DI 2 PUNTI IN PIU' DEL TASSO DEL MUTUO.

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

Iscritto a FABRIANO il 29/10/2004

Reg. gen. 24792 - Reg. part. 5763

Importo: € 90.000,00

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

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

Capitale: € 60.000,00

Spese: € 30.000,00

Percentuale interessi: 3,947 %

Rogante: DOTT. ENRICO FALSINI

Data: 28/10/2004

N° repertorio: 102526/27736

Note: DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO: MENCUCCI SIMONE, MENCUCCI MAURIZIO E BELARDINELLI LUCIANA, IN FABRIANO, PRESSO LA SEGRETERIA DELLA CASA COMUNALE. L'INTERESSE ANNUO, TANTO DI AMMORTAMENTO CHE DI PREAMMORTAMENTO, E' STATO CALCOLATO A SCALARE IN RAGIONE DI 1,750 -UNO VIRGOLA SETTECENTOCINQUANTA- PUNTI IN PIU' DEL MAGGIORE FRA L'EURIBOR A UN MESE, L'EURIBOR A TRE MESI E L'EURIBOR A SEI MESI -MEDIA PERCENTUALE MESE PRECEDENTE, ATTUALMENTE PARI AL 2,197 PER CENTO, PUBBLICATO SUI QUOTIDIANI ECONOMICI, IN PARTICOLARE SU IL SOLE 24 ORE, ATTUALE COMPLESSIVO 3,947 PERCENTO. IL PIANO DI AMMORTAMENTO VERRA' CALCOLATO FACENDO RIFERIMENTO AL TASSO SOPRADDETTO, CON GLI EVENTUALI CONGUAGLI DELLE QUOTE INTERESSI DA EFFETTUARSI OGNI MESE E PRECISAMENTE IL PRIMO GIORNO DI OGNI MESE, QUALORA SI VERIFICASSERO LE VARIAZIONI RELATIVE AI PARAMETRI SOPRADETTI.IL TASSO MINIMO DA PRATICARE SARA' PARI AL 2 PER CENTO ANNUO. L'I.S.C. -INDICATORE SINTETICO DI COSTO- E' PARI A 4,08 PER CENTO. SULLE RATE RIMASTE INSOLUTE DECORRERANNO A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA GLI INTERESSI DI MORA IN RAGIONE DI 3 -TRE- PUNTI IN PIU' DEL TASSO DEL MUTUO, CHE VARIERANNO NELLA STESSA MISURA E DALLA STESSA DATA IN CUI VARIERA' IL TASSO DEL MUTUO. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA.QUALORA IL MUTUO SIA REGOLATO AL TASSO MINIMO, IL TASSO DI MORA SARA' UGUALE A 3 -TRE- PUNTI IN PIU' DEL TASSO MINIMO.

• **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a ROMA il 10/06/2019

Reg. gen. 12747 - Reg. part. 1729

Importo: € 287.732,98

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

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

Capitale: € 143.866,49

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 12/06/2019

N° repertorio: 1917/319

Note: GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 00376201900000330000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 16042019 NUMERO DI RUOLO: 250287, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 26102017 NUMERO DI RUOLO: 360, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 19062018 NUMERO DI RUOLO: 250062, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK, TIPO UFFICIO:

8, DATA ESECUTORIETA: 10012018 NUMERO DI RUOLO: 250216, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 05102018 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 30320170001170720000, ANNO: 2017, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 030000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23122017 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 30320180000426501000, ANNO: 2018, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 030000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09062018 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 30320180001961203000, ANNO: 2018, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 030000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 07122018 NUMERO DI RUOLO: 55, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 23100 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25062017 NUMERO DI RUOLO: 147, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 23100 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25112017 NUMERO DI RUOLO: 17, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 23100 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10062018 NUMERO DI RUOLO: 85, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 23100 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10122018 NUMERO DI RUOLO: 2093, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 12784, CODICE UFFICIO: 2 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08052017 NUMERO DI RUOLO: 1946, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 12784, CODICE UFFICIO: 2 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24042018

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a ROMA il 09/04/2024

Reg. gen. 7904 - Reg. part. 1007

Importo: € 1.790.318,42

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

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

Capitale: € 895.159,21

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 09/04/2024

N° repertorio: 2743/324

Note: GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 00376202300000197000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 16052023 NUMERO DI RUOLO: 301, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 02052016 NUMERO DI RUOLO: 250004, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 03122015 NUMERO DI RUOLO: 250098, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 05022016 NUMERO DI RUOLO: 250174, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 20052016 NUMERO DI RUOLO: 250181, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 30052016 NUMERO DI RUOLO: 250030, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 09122016 NUMERO DI RUOLO: 250045, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 11012017 NUMERO DI RUOLO: 250062, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 17012017 NUMERO DI RUOLO: 250071, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 05022019 NUMERO DI RUOLO: 550073, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 04032019 NUMERO DI RUOLO: 269, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA

ESECUTORIETA: 03062020 NUMERO DI RUOLO: 250184, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 18032020 NUMERO DI RUOLO: 250196, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 07042020 NUMERO DI RUOLO: 250217, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 09062020 NUMERO DI RUOLO: 550012, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 19122019 NUMERO DI RUOLO: 550081, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 28012020 NUMERO DI RUOLO: 550094, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 10022020 NUMERO DI RUOLO: 550426, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 21052020 NUMERO DI RUOLO: 550431, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 26052020 NUMERO DI RUOLO: 250034, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 08012021 NUMERO DI RUOLO: 250086, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 02022021 NUMERO DI RUOLO: 250170, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 10052021 NUMERO DI RUOLO: 250007, ANNO DEL RUOLO: 2023, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 15122022 NUMERO DI RUOLO: 550037, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TTK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 29022016 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 30320160001264949000, ANNO: 2016, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 030000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24062016 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 30320160001489664000, ANNO: 2016, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 030000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24092016 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 30320160002579380000, ANNO: 2016, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 030000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09112016 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 30320160002840992000, ANNO: 2016, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 030000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24122016 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 30320160002885876000, ANNO: 2016, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 030000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24122016 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 30320170000010442000, ANNO: 2017, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 030000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24012017 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 30320200000066486000, ANNO: 2020, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 030000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24022020 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 30320210000336573000, ANNO: 2021, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 030000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23102021 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 30320220000385076000, ANNO: 2022, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 030000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09072022 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 30320220001787659000, ANNO: 2022, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 030000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09122022 NUMERO DI RUOLO: 21, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 23100 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25062016 NUMERO DI RUOLO: 45, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 23100 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25112020 NUMERO DI RUOLO: 88, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 23100 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25112021 NUMERO DI RUOLO: 85, ANNO DEL RUOLO: 2022, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 23100 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25062022 NUMERO DI RUOLO: 197, ANNO DEL RUOLO: 2022, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 23100 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10122022 NUMERO DI RUOLO: 2576, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 711, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 28072020 NUMERO DI RUOLO: 3334, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 711, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 29092021 NUMERO DI RUOLO: 2523, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 711, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA

ESECUTORIETA: 08062016 NUMERO DI RUOLO: 363, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 714, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 30112015 NUMERO DI RUOLO: 3615, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 12138, CODICE UFFICIO: 4 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 18102021 NUMERO DI RUOLO: 2014, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 12784, CODICE UFFICIO: 2 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 15052020 NUMERO DI RUOLO: 2613, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 12784, CODICE UFFICIO: 2 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 21062021 NUMERO DI RUOLO: 2301, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CANN20, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 07062021 NUMERO DI RUOLO: 3592, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CANN20, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 16122021 NUMERO DI RUOLO: 3439, ANNO DEL RUOLO: 2022, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CANN20, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24112022

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ANCONA il 03/06/2024

Reg. gen. 3695 - Reg. part. 590

Importo: € 3.171,58

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

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

Capitale: € 3.171,58

Spese: € 1.564,10

Interessi: € 1.264,32

Rogante: UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI ANCONA

Data: 03/06/2024

N° repertorio: 1551

Note: Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1 (6 E. 16) - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 4/48 (27) - Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 4/24 (SUB 7) CON IL DECRETO INGIUNTIVO DI CUI ALLA PRESENTE FORMALITA' IL GIUDICE DI PACE INGIUNGE IL SIGNOR MENCUCCI SIMONE, NATO A FABRIANO IL 19 DICEMBRE 1981, CODICE FISCALE MNC SMN 81T19 D451C, DI PAGARE ALLA SOCIETA' IMETER S.R.L., CON SEDE IN OSIMO, CODICE FISCALE E PARTITA IVA 0179758 0444 LA SOMMA DI EURO 3.371,58 CON GLI INTERESSI AI SENSI DI LEGGE MATURATI E MATURANDI DALLE SINGOLE SCADENZE INSOLUTE A SALDO, OLTRE ALLE SPESE DELLA PROCEDURA CHE LIQUIDA IN EURO 473,00 PER COMPENSO, ED EURO 76,00 PER SPESE OLTRE IL 15 PER CENTO SPESE GENERALI IVA E CPA. SI ES ONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' RIGUARDO I DATI DEI SOGGETTI DI CUI AL PRECEDENTE QUADRO "C" NONCHE' RIGUARDO I DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI DI CUI AL PRECEDENTE QUADRO "B". SI PRECISA CHE L'ISCRIZIONE AVVIENE PER LA MINOR CIFRA DI 6000 (CAPITALE 3171,58 IN LUOGO DI 3371,58) AVENDO IL DEBITORE PROVVEDUTO AL PAGAMENTO DELLA SOMMA DI E 200,00, CON ESONERO DI RESPONSABILITA' PER IL CONSERVATORE.

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

Iscritto a FABRIANO il 27/09/2024

Reg. gen. 20714 - Reg. part. 2899

Importo: € 150.000,00

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

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

Capitale: € 75.000,00

Spese: € 75.000,00

Percentuale interessi: 3,935 %

Rogante: DOTT. ENRICO FALSINI

Data: 21/10/2003

N° repertorio: 99997/27024

Note: SI PROCEDE ALLA REISCRIZIONE DELL'IPOTECA GIA' ISCRITTA IN DATA 22/10/ 2003 AI NN.

22119/4894 PRESSO CODESTA CONSERVATORIA, IN QUANTO SCADUTA E NON RINNOVATA NEI TERMINI.

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a FABRIANO il 30/09/2024

Reg. gen. 20873 - Reg. part. 2927

Importo: € 90.000,00

Capitale: € 60.000,00

Spese: € 30.000,00

Percentuale interessi: 3,947 %

Rogante: DOTT. ENRICO FALSINI

Data: 29/10/2004

N° repertorio: 102526/27736

Note: L'IPOTECA DEVE INTENDERSI RINNOVATA A FAVORE DELLA AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S. P.A. CON SEDE IN NAPOLI, VIA SANTA BRIGIDA N. 39, PREMES SO CHE : - IN DATA 6/12/1999 LA CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPR AMONTANA S.P.A. E' OGGETTO DI FUSIONE MEDIANTE INCORPORAZIONE PER DELI BERA DEL 27/4/2013 IN VENETO BANCA S.P.A. (NUMERO REPERTORIO ECONOMICO AMMINISTRATIVO: AN-121280).- IN DATA 22/2/2018 IL MINISTERO DELL'ECO NOMIA E DELLE FINANZE EMETTE DECRETO PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIA LE DELLA REPUBBLICA ITALIANA SERIE GENERALE N. 123 DEL 29/5/2018; ALL' ART. 1 "CESSIONE DI CREDITI, BENI E RAPPORTI GIURIDICI": AL COMMA 1 DE CRET A CHE, A NORMA DELL'ART. 5 DEL DECRETO-LEGGE, I COMMISSARIE LIQUIDA TORI DI VENETO BANCA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA E BA NCAPOPOLARE DI VICENZA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA, PROCEDONO, IN UNA O PIU' SOLUZIONI, ALLA CESSIONE IN FAVORE DEL RISPE TTIVO PATRIMONIO DESTINATO COSTITUITO AI SENSI DELL'ART. 2, DEI CREDIT I CLASSIFICATI COME DETERIORATI ALLA DATA DI AVVIO DELLA LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA, NON CEDUTI AI SENSI DELL'ART. 3 DEL DECRETO-LEG GE O RETROCESSI AI SENSI DELL'ART. 4 DEL DECRETO-LEGGE, UNITAMENTE A B ENI, CONTRATTI E RAPPORTI GIURIDICI ACCESSORI O CONNESSI AI CREDITI CE DUTI ALLA SGA.- CON ATTO PUBBLICO STIPULATO DAL NOTAIO ATLANTE NICOLA IN DATA 19/7/2019 REP. 59590, LA SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA ' - S.G.A. S.P.A HA VARIATO LA DENOMINAZIONE IN AMCO - ASSET MANAGEMEN T COMPANY S.P.A. (PROT. C.C.I.A.A. NAPOLI N. 128232/2019 DELL'8/8/2019 ), DATA ISCRIZIONE 4/9/2019

### Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a ANCONA il 31/07/2025

Reg. gen. 18980 - Reg. part. 13447

Quota: 1/1

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

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

### Oneri di cancellazione

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

Art. 16.5 Zone Residenziali Semintensive tipo B3a-C3a

ART. 16 - ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE

Per la destinazione d'uso valgono le norme dell' art. 9.

ART. 16.5 - ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI TIPO "B" e "C"

- B3a - C3a

Si applicano i seguenti indici :

IF = SP / SL = 0.45

IK = SC / SL = 0.30

SL Min. = 600 mq.

H max = 7.50 ml. misurata a valle

Nelle zone individuate con la lettera:

B è consentito il solo l'aumento della volumetria degli edifici esistenti fino ad un massimo del 100%;

B1 solo edifici esistenti senza aumento della volumetria;

E è necessaria la lottizzazione unitaria;

F1 è necessaria la lottizzazione convenzionata con studio geologico preventivo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.6875 del 13/09/1980

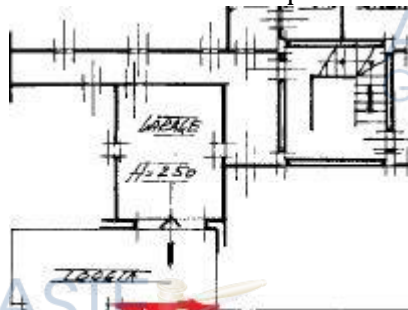
- Inizio Lavori 20.10.1980

- Certificato Regione Marche Servizio decentrato opere pubbliche e difesa del suolo 19/05/1983 n.3883

- Concessione edilizia in Variante n.14638 del 09/11/1983

- Autorizzazione di abitabilità del 19.03.1986

L'immobile non corrisponde in quanto la porta basculante è stata spostata.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è stato costruito in edilizia agevolata in zona PEEP, veduto in piena proprietà. La convenzione n.1445 del 1981 stipulata dal Comune di Fabriano e la ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ditta costruttrice, prevedeva che, all'art. 13, "gli acquirenti degli immobili non potevano alienare la proprietà o costruire su di essi diritti reali di godimento per un periodo di dieci anni dalla data di rilascio della licenza di abitabilità" (ottenuta nel 1986). "Dopo 25 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio potrà trasferire la proprietà con l'obbligo del pagamento a favore del Comune della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione e il prezzo di acquisto, a suo tempo corrisposto rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istat. Detta differenza sarà valutata dall'ufficio tecnico erariale e sarà riscossa all'atto della registrazione del contratto del competente ufficio del registro [...]". Art.16: " La convenzione vincola il concessionario ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi della stessa previsti per la durata di venticinque (25) anni dalla data di stipulazione. [...]."

Ad oggi la convenzione risulta scaduta e la proprietà può essere trasferita a chiunque come descritto nell'art.13.

E' stato effettuato il calcolo tra la differenza di valore del costo dell'area edificatoria all'epoca della stipula della convenzione ed a oggi attraverso i valori di mercato. Tale costo deve essere confermato dall'ufficio tecnico erariale, il quale ad oggi non si è espresso.

Costo area edificatoria nel 1981: 7000 Lire x 1870 mq (totale area)= 13.090.000 Lire pari a 6.760,42€

Costo stimato ad oggi: 25€ x 1870mq = 46.750 €

Differenza di costo: 46.750€-6.760,42€ = 39989,58€

Quota per ogni appartamento: 39989,58€ : 12 (n. appartamenti) = 3.332,46€ \*\*\*

\*\*\* valore riferito ad unità immobiliare appartamento + garage.

Sono presenti spese condominiali da ripartire con millesimi se la vendita viene aggiudicata da proprietà diversa da quella dell'appartamento.

## 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 Fabriano (AN) - Via la Viola, 4  
Appartamento di civile abitazione, sito in Via la Viola 4 (ex Marischio n.20/D), ubicato al piano primo di un edificio diviso in due condomini di 6 unità immobiliari ciascuno. Composto da cucina-soggiorno, tre camere un disimpegno un bagno e un wc; oltre a pertinenze condominiali come atrio, scale, cantine,

soffitta e frustolo di terreno. L'edificio è stato costruito in edilizia agevolata su zona PEEP. Si trova in Frazione Marischio, che è la più grande frazione del comune di Fabriano, in provincia di Ancona. Situato a 397 m s.l.m. e distante 3,5 km dal centro cittadino, nelle vicinanze sono presenti scuole e farmacie. L'edificio, a Sud-Est, affaccia sulla zona industriale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 1158, Sub. 6, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (2/1), Nuda proprietà superficaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 69.628,00

L'immobile non risulta conforme alla C.E. pertanto è necessaria una CILA in sanatoria per la demolizione del tramezzo tra cucina e soggiorno.

Spese da sostenere:

- 1.000,00€ sanzione amministrativa

- 100,00€ diritti di segreteria.

- 1500,00€ Pratica edilizia completa

- 70,00€ x 2 =140,00€ diritti catastali per variazione planimetria (n.2 planimetrie abitazione e cantina da separare)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fabriano (AN) - Via la Viola, 4	107,12 mq	650,00 €/mq	€ 69.628,00	100,00%	€ 69.628,00
				Valore di stima:	€ 69.628,00

**Totale: 69.628,00€-3.240,00€ = 66.388,00€**

\*\* Eventuale stima di spesa da sostenere presso Comune = 3.332,46€ \*\*

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Via la Viola, 4

Garage, sito in Via la Viola 4 (ex Marischio n.20/D), ubicato al piano seminterrato di un edificio a stecca diviso in due condomini di 6 unità immobiliari ciascuno. Accessibile tramite una rampa da piazzale comune e scale interne. L'edificio è stato costruito in edilizia agevolata su zona PEEP. Si trova in Frazione Marischio, che è la più grande frazione del comune di Fabriano, in provincia di Ancona. Situato a 397 m s.l.m. e distante 3,5 km dal centro cittadino, nelle vicinanze sono presenti scuole e farmacie. L'edificio, a Sud-Est, affaccia sulla zona industriale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 1158, Sub. 16, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (2/1), Nuda proprietà superficaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 7.215,00

La stima è stata effettuata partendo dal prezzo medio stabilito dalla convenzione n.1445 del 1981 che risulta pari a 637.241 lire circa 329 € a fronte del tempo trascorso si reputa opportuno il ragguglio dello stesso a 500,00€

Dovranno essere considerate le spese per spostare la porta basculante del garage nella posizione originaria.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Fabriano (AN) - Via la Viola, 4	11,10 mq	650,00 €/mq	€ 7.215,00	100,00%	€ 7.215,00
				Valore di stima:	€ 7.215,00

**Pertanto la stima è di: 7.215,00€-1.000€ = 6.215,00€**

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.

Monte San Vito, li 03/02/2026

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

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via la Viola, 4  
Appartamento di civile abitazione, sito in Via la Viola 4 (ex Marischio n.20/D), ubicato al piano primo di un edificio diviso in due condomini di 6 unità immobiliari ciascuno. Composto da cucina-soggiorno, tre camere un disimpegno un bagno e un wc; oltre a pertinenze condominiali come atrio, scale, cantine, soffitta e frustolo di terreno. L'edificio è stato costruito in edilizia agevolata su zona PEEP. Si trova in Frazione Marischio, che è la più grande frazione del comune di Fabriano, in provincia di Ancona. Situato a 397 m s.l.m. e distante 3,5 km dal centro cittadino, nelle vicinanze sono presenti scuole e farmacie. L'edificio, a Sud-Est, affaccia sulla zona industriale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 1158, Sub. 6, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: PRG: Zone B3a Art. 16.5 Zone Residenziali Semintensive tipo.

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Via la Viola, 4  
Garage, sito in Via la Viola 4 (ex Marischio n.20/D), ubicato al piano seminterrato di un edificio a stecca diviso in due condomini di 6 unità immobiliari ciascuno. Accessibile tramite una rampa da piazzale comune e scale interne. L'edificio è stato costruito in edilizia agevolata su zona PEEP. Si trova in Frazione Marischio, che è la più grande frazione del comune di Fabriano, in provincia di Ancona. Situato a 397 m s.l.m. e distante 3,5 km dal centro cittadino, nelle vicinanze sono presenti scuole e farmacie. L'edificio, a Sud-Est, affaccia sulla zona industriale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 1158, Sub. 16, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: PRG: Zone B3a Art. 16.5 Zone Residenziali Semintensive.

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 183/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - Via la Viola, 4		
<b>Diritto reale:</b>	Usufrutto Nuda proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 1158, Sub. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	107,12 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione, sito in Via la Viola 4 (ex Marischio n.20/D), ubicato al piano primo di un edificio diviso in due condomini di 6 unità immobiliari ciascuno. Composto da cucina-soggiorno, tre camere un disimpegno un bagno e un wc; oltre a pertinenze condominiali come atrio, scale, cantine, soffitta e frustolo di terreno. L'edificio è stato costruito in edilizia agevolata su zona PEEP. Si trova in Frazione Marischio, che è la più grande frazione del comune di Fabriano, in provincia di Ancona. Situato a 397 m s.l.m. e distante 3,5 km dal centro cittadino, nelle vicinanze sono presenti scuole e farmacie. L'edificio, a Sud-Est, affaccia sulla zona industriale.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - Via la Viola, 4		
<b>Diritto reale:</b>	Usufrutto Nuda proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 1158, Sub. 16, Categoria C6	<b>Superficie</b>	11,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Garage, sito in Via la Viola 4 (ex Marischio n.20/D), ubicato al piano seminterrato di un edificio a stecca diviso in due condomini di 6 unità immobiliari ciascuno. Accessibile tramite una rampa da piazzale comune e scale interne. L'edificio è stato costruito in edilizia agevolata su zona PEEP. Si trova in Frazione Marischio, che è la più grande frazione del comune di Fabriano, in provincia di Ancona. Situato a 397 m s.l.m. e distante 3,5 km dal centro cittadino, nelle vicinanze sono presenti scuole e farmacie. L'edificio, a Sud-Est, affaccia sulla zona industriale.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		