

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cardinali Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 238/2020 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]  
[REDACTED]

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10.....	4
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10.....	5
Confini.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10.....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10.....	7
Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10.....	8
Stato conservativo.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10.....	9
Parti Comuni.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10.....	10
Stato di occupazione.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10.....	10

<b>Bene N° 2 - Negozio ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10</b> .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	12
<b>Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10</b> .....	12
<b>Bene N° 2 - Negozio ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10</b> .....	13
Normativa urbanistica .....	14
<b>Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10</b> .....	14
<b>Bene N° 2 - Negozio ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10</b> .....	14
Regolarità edilizia.....	14
<b>Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10</b> .....	14
<b>Bene N° 2 - Negozio ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10</b> .....	15
Stima / Formazione lotti .....	15
Riepilogo bando d'asta .....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 238/2020 del R.G.E. ....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19



## INCARICO

---

All'udienza del 02/02/2021, il sottoscritto Geom. Cardinali Federico, con studio in Via Romani, 4 - 60027 - Osimo (AN), email studio.fcardinali@libero.it, PEC fcardinali@pecgeometrian.it, Tel. 071 714812, Fax 071 714812, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A OSTRA (AN) - VIA M.L.KING 10**

---

TRATTASI DI PORZIONE DI IMMOBILE AVENTE DESTINAZIONE DI MAGAZZINO, DI PROPRIETÀ DI \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ AL PIANO TERRA, ALL'INTERNO IL BENE HA UN PICCOLO SOPPALCO E UNA ZONA SOTTOSTRADA CON INGRESSO DA CORTE COMUNE CON ALTRE UNITA'

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A OSTRA (AN) - VIA M.L.KING 10**

---

TRATTASI DI PORZIONE DI IMMOBILE AVENTE DESTINAZIONE DI NEGOZIO, DI PROPRIETÀ DI \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ AL PIANO TERRA, ALL'INTERNO IL BENE HA UN PICCOLO SOPPALCO E UNA ZONA SOTTOSTRADA CON INGRESSO DA CORTE COMUNE CON ALTRE UNITA'

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A OSTRA (AN) - VIA M.L.KING 10**

---

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

TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBIcato A OSTRa (AN) - VIA M.L.KING 10**

---

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBIcato A OSTRa (AN) - VIA M.L.KING 10**

---

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

---

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBIcato A OSTRA (AN) - VIA M.L.KING 10**

L'IMMOBILE E' NORD E SUD CONTIGUO AD IMMOBILI DI ALTRA PROPRIETA', A OVEST CON AREA ESTERNA DI ALTRA PROPRIETA' A OVEST CON AREA DI ALTRA PROPRIETA'

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBIcato A OSTRA (AN) - VIA M.L.KING 10**

L'IMMOBILE E' NORD E SUD CONTIGUO AD IMMOBILI DI ALTRA PROPRIETA', A OVEST CON AREA ESTERNA DI ALTRA PROPRIETA' A OVEST CON AREA DI ALTRA PROPRIETA'

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBIcato A OSTRA (AN) - VIA M.L.KING 10**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	478,00 mq	500,00 mq	1,00	500,00 mq	3,25 m	T
Cantina	24,45 mq	32,52 mq	0,20	6,50 mq	2,65 m	S1
Tettoia	60,34 mq	60,34 mq	0,30	18,10 mq	4,20 m	T
Cortile	76,50 mq	76,50 mq	0,18	13,77 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				538,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				538,37 mq		

L'IMMOBILE SI TROVA IN ZONA PRODUTTIVA, BEN COLLEGATA AL CENTRO DEL PAESE E VICINO AD ALTRE ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI.

SI PRECISA CHE L'ALTEZZA DEL MAGAZZINO E' LA MEDIA DELLE ALTEZZE DELL'UNITA'

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBIcato A OSTRA (AN) - VIA M.L.KING 10**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
NEGOZIO	22,00 mq	24,00 mq	1,00	24,00 mq	4,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				24,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,00 mq		

L'IMMOBILE SI TROVA IN ZONA PRODUTTIVA, BEN COLLEGATA AL CENTRO DEL PAESE E VICINO AD ALTRE ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI.



**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A OSTRA (AN) - VIA M.L.KING 10**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/02/2018 al 22/02/2019	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. m. Fg. 15, Part. 5, Sub. 13 Categoria C2 Cl.1, Cons. 478 Superficie catastale 528 mq Rendita € 518,42

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A OSTRA (AN) - VIA M.L.KING 10**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/07/2008 al 01/12/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. „ Fg. 15, Part. 5, Sub. 5 Categoria C3 Cl.1, Cons. 501 Superficie catastale 501 mq Rendita € 517,49 Piano T
Dal 01/12/2008 al 07/09/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. „ Fg. 15, Part. 5, Sub. 11 Categoria C2 Cl.1, Cons. 22 Rendita € 245,42 Piano T
Dal 07/09/2015 al 07/09/2016	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. „ Fg. 15, Part. 5, Sub. 11 Categoria C2 Cl.1, Cons. 22 Superficie catastale 24 mq Rendita € 245,42 Piano T

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A OSTRA (AN) - VIA M.L.KING 10**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	15	5	13		C2	1	478	528 mq	518,42 €	t		

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	5									

**Corrispondenza catastale**

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

LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DEI LUOGHI

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A OSTRA (AN) - VIA M.L.KING 10**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	15	5	11		C1	1	22	24 mq	245,42 €	T		

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	5									

**Corrispondenza catastale**

LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DEI LUOGHI

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A OSTRA (AN) - VIA M.L.KING 10**

LA PORZIONE DI IMMOBILE PIU' A NORD E LA CORTE SONO IN CATTIVE CONDIZIONI, IN TUTTI GLI AMBIENTI SONO ACCATASTATI MATERIALI VECCHI E INUTILIZZATI. LA PARTE CENTRALE E QUELLA A SUD SONO IN BUONE CONDIZIONI, LO STATO CONSERVATIVO DELLA PARTE PIU' A NORD E' SCADENTE, LA RESTANTE PARTE E' DISCRETA

---

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBIcato A OSTRA (AN) - VIA M.L.KING 10**

---

TRATTASI DI PORZIONE DEL FABBRICATO DISTINTO CON IL SUB 13, LO STATO DI CONSERVAZIONE E' BUONO

---

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBIcato A OSTRA (AN) - VIA M.L.KING 10**

---

COSTITUISCE PARTE COMUNE AL SUB 13 E 11, IMMOBILI DELLA STESSA PERIZIA, LA CORTE DISTINTA AL FOGLIO 15 MAPPALE 5 SUB 12.

---

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBIcato A OSTRA (AN) - VIA M.L.KING 10**

---

COSTITUISCE PARTE COMUNE AL SUB 13 E 11, IMMOBILI DELLA STESSA PERIZIA, LA CORTE DISTINTA AL FOGLIO 15 MAPPALE 5 SUB 12.

---

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBIcato A OSTRA (AN) - VIA M.L.KING 10**

---

L'IMMOBILE PRESENTA EPOCHE DIVERSE DI EDIFICAZIONI COME PURE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE. LA PARTE PIU' A NORD E' IN MATTONI CON COPERTURA IN CEMENTO AMIANTO, PRIVA DI FINITURE, CON IMPIANTO ELETTRICO A VISTA, REALIZZATO IN EPOCHE REMOTE. NON SONO PRESENTI PAVIMENTI COME PURE INTONACI, TINTEGGIATURE ED INFISSI INTERNI. LA PARTE CENTRALE HA STRUTTURA IN MURATURA, LA COPERTURE HA STRUTTURA PORTANTE REALIZZATA CON TRAVI IN ACCIAIO SORMONTATE DA PANNELLI SANDWICH IN LAMIERA COIBENTATI.

LA PAVIMENTAZIONE E' IN BATTUTO DI CEMENTO, GLI INFISSI SONO IN METALLO DI CUI ALCUNI ANCHE CON PORZIONI IN VETRO. E' PRESENTE L'IMPIANTO ELETTRICO CON CANALETTE A VISTA.

LA TERZA PARTE DI IMMOBILE, ANCH'ESSO UN MAGAZZINO, HA STRUTTURA PORTANTE IN CEMENTO ARMATO, LA COPERTURA PIANA CON IMPERMEABILIZZANTE. LE DIVISIONI INTERNE SONO IN LATERIZIO, TUTTE LE PARETI SONO INTONACATE E TINTEGGIATE. LA PAVIMENTAZIONE E' IN CEMENTO BATTUTO IN TUTTO L'IMMOBILE, GLI INFISSI INTERNI SONO IN LEGNO, QUELLI ESTERNI IN METALLO; LE FINESTRE SONO A NASTRO CON VETRO SEMPLICE. E' PRESENTE IL SOLO IMPIANTO ELETTRICO.

ALL'ESTERNO E' STATA REALIZZATA UNA TETTOIA CON STRUTTURA PORTANTE IN METALLO, DELIMITATA DA UN TENDONE IN PVC.

LA CORTE ESCLUSIVA, POSTA SUL RETRO RISPETTO ALL'ACCESSO, COME PURE LA PRIMA PARTE DI IMMOBILE DESCRITTA, E' UTILIZZATA PER ACCATASTARE MATERIALI INUTILIZZATO IN PESSIMO STATO. LA CORTE E' COPERTA CON UNA TELO AMOVIBILE.

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A OSTRA (AN) - VIA M.L.KING 10**

L'IMMOBILE PRESENTA EPOCHE DIVERSE DI EDIFICAZIONI COME PURE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE. LA PARTE PIU' A NORD E' IN MATTONI CON COPERTURA IN CEMENTO AMIANTO, PRIVA DI FINITURE, CON IMPIANTO ELETTRICO A VISTA, REALIZZATO IN EPOCHE REMOTE. NON SONO PRESENTI PAVIMENTI COME PURE INTONACI, TINTEGGIATURE ED INFISSI INTERNI. LA PARTE CENTRALE HA STRUTTURA IN MURATURA, LA COPERTURE HA STRUTTURA PORTANTE REALIZZATA CON TRAVI IN ACCIAIO SORMONTATE DA PANNELLI SANDWICH IN LAMIERA COIBENTATI.

LA PAVIMENTAZIONE E' IN BATTUTO DI CEMENTO, GLI INFISSI SONO IN METALLO DI CUI ALCUNI ANCHE CON PORZIONI IN VETRO. E' PRESENTE L'IMPIANTO ELETTRICO CON CANALETTE A VISTA. LA TERZA PARTE DI IMMOBILE, ANCH'ESSO UN MAGAZZINO, HA STRUTTURA PORTANTE IN CEMENTO ARMATO, LA COPERTURA PIANA CON IMPERMEABILIZZANTE. LE DIVISIONI INTERNE SONO IN LATERIZIO, TUTTE LE PARETI SONO INTONACATE E TINTEGGIATE. LA PAVIMENTAZIONE E' IN CEMENTO BATTUTO IN TUTTO L'IMMOBILE, GLI INFISSI INTERNI SONO IN LEGNO, QUELLI ESTERNI IN METALLO; LE FINESTRE SONO A NASTRO CON VETRO SEMPLICE. E' PRESENTE IL SOLO IMPIANTO ELETTRICO.

ALL'ESTERNO E' STATA REALIZZATA UNA TETTOIA CON STRUTTURA PORTANTE IN METALLO, DELIMITATA DA UN TENDONE IN PVC.

LA CORTE ESCLUSIVA, POSTA SUL RETRO RISPETTO ALL'ACCESSO, COME PURE LA PRIMA PARTE DI IMMOBILE DESCRITTA, E' UTILIZZATA PER ACCATASTARE MATERIALI INUTILIZZATO IN PESSIMO STATO. LA CORTE E' COPERTA CON UNA TELO AMOVIBILE.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A OSTRA (AN) - VIA M.L.KING 10**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO, IL BENE ERA OCCUPATO DALLE ESECUTATE

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A OSTRA (AN) - VIA M.L.KING 10**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO, IL BENE ERA OCCUPATO DALLE ESECUTATE

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A OSTRA (AN) - VIA M.L.KING 10**

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 20/10/2000 al	[REDACTED]	ATTO DI DIVISIONE

29/12/2020	22/01/1968 Proprieta' per 1/2- [REDACTED]	<b>Rogante</b>				<b>Data</b>		<b>Repertorio N°</b>		<b>Raccolta N°</b>			
		TRIBUNALE DI ANCONA				20/10/2000		2391					
		Trascrizione											
		<b>Presso</b>				<b>Data</b>		<b>Reg. gen.</b>		<b>Reg. part.</b>			
		Registrazione											
		<b>Presso</b>				<b>Data</b>		<b>Reg. N°</b>		<b>Vol. N°</b>			
		Dal 23/12/2008 al 20/10/2000	Proprieta' per 1/2- [REDACTED] Proprieta' per 1/2 Codice [REDACTED]	ATTO PUBBLICO									
				<b>Rogante</b>				<b>Data</b>		<b>Repertorio N°</b>		<b>Raccolta N°</b>	
SGOLACCHIA DALMAZIO				01/12/2008		187361/32804							
Trascrizione													
<b>Presso</b>				<b>Data</b>		<b>Reg. gen.</b>		<b>Reg. part.</b>					
Registrazione													
<b>Presso</b>				<b>Data</b>		<b>Reg. N°</b>		<b>Vol. N°</b>					

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBIcato A OSTRA (AN) - VIA M.L.KING 10**

Periodo	Proprietà	Atti					
Dal 20/10/2000 al 29/12/2020	[REDACTED] Proprieta' per 1/2- [REDACTED] Proprieta' per 1/2 Codice [REDACTED]	ATTO DI DIVISIONE					
		<b>Rogante</b>		<b>Data</b>		<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE DI ANCONA		20/10/2000		2391	
		Trascrizione					
		<b>Presso</b>		<b>Data</b>		<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Registrazione					
		<b>Presso</b>		<b>Data</b>		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 23/12/2008 al 20/10/2000	[REDACTED] Proprieta' per 1/2- [REDACTED] Proprieta' per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	ATTO PUBBLICO			
<b>Rogante</b>				<b>Data</b>		<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
SGOLACCHIA DALMAZIO				01/12/2008		187361/32804	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A OSTRA (AN) - VIA M.L.KING 10**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 07/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Iscritto a ANCONA il 22/02/2010  
 Reg. gen. 3581 - Reg. part. 815  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 30.000,00  
 Contro [REDACTED]  
 Capitale: € 15.000,00  
 Spese: € 15.000,00  
 Percentuale interessi: 2,98 %  
 Data: 15/02/2010  
 N° repertorio: 189116/34029
- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a ANCONA il 22/02/2010  
 Reg. gen. 3580 - Reg. part. 814  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 70.000,00  
 [REDACTED]  
 Formalità a carico dell'acquirente  
 Capitale: € 35.000,00  
 Spese: € 35.000,00  
 Percentuale interessi: 2,98 %  
 Rogante: SGOLACCHIA DALMAZIO  
 Data: 15/02/2010  
 N° repertorio: 189115/34028
- IPOTECA LEGALE** derivante da ALTRO ATTO-EQUITALIA CENTRO S.P.A.  
 Iscritto a ANCONA il 08/01/2013  
 Reg. gen. 217 - Reg. part. 20  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 67.705,34  
 Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 33.852,67

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ALTRO ATTO

Iscritto a ANCONA il 18/11/2014

Reg. gen. 17687 - Reg. part. 2720

Quota: 1/1

Importo: € 117.605,56

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 58.802,78

N° repertorio: 442/314

#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 29/12/2020

Reg. gen. 25516 - Reg. part. 16522

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

#### BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A OSTRA (AN) - VIA M.L.KING 10

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 07/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

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

Iscritto a ANCONA il 22/02/2010

Reg. gen. 3581 - Reg. part. 815

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

Contro [REDACTED]

Capitale: € 15.000,00

Spese: € 15.000,00

Percentuale interessi: 2,98 %

Data: 15/02/2010

N° repertorio: 189116/34029

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

Iscritto a ANCONA il 22/02/2010

Reg. gen. 3580 - Reg. part. 814

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

Contro [REDACTED]

Capitale: € 35.000,00

Spese: € 35.000,00

Percentuale interessi: 2,98 %

Rogante: SGOLACCHIA DALMAZIO

Data: 15/02/2010

N° repertorio: 189115/34028

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ALTRO ATTO-EQUITALIA CENTRO S.P.A.

Iscritto a ANCONA il 08/01/2013

Reg. gen. 217 - Reg. part. 20

Quota: 1/1

Importo: € 67.705,34

Contro [REDACTED]

Capitale: € 33.852,67

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ALTRO ATTO

Iscritto a ANCONA il 18/11/2014

Reg. gen. 17687 - Reg. part. 2720

Quota: 1/1

Importo: € 117.605,56

Contro [REDACTED]

Capitale: € 58.802,78

N° repertorio: 442/314

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 29/12/2020

Reg. gen. 25516 - Reg. part. 16522

Quota: 1/1

A favore di FEDAIA SPV S.R.L.

Contro [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### NORMATIVA URBANISTICA

---

##### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A OSTRA (AN) - VIA M.L.KING 10**

---

LA ZONIZZAZIONE DI PRG INSERISCE L'IMMOBILE IN ZONA D -PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO  
NORMATA DALL'ARTICOLO 22.

##### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A OSTRA (AN) - VIA M.L.KING 10**

---

LA ZONIZZAZIONE DI PRG INSERISCE L'IMMOBILE IN ZONA D -PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO  
NORMATA DALL'ARTICOLO 22.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

##### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A OSTRA (AN) - VIA M.L.KING 10**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.

IL BENE E' STATO REALIZZATO IN FORZA DEI SEGUENTI TITOLI URBANISTICI: AUTORIZZAZIONE  
SANATORIA 683/1999- 1941/1999-1942/1999 DEL 06/12/1999 - CONCESSIONE N.65/81 DEL

29/12/1981-CONCESSIONE 27/83 DEL 01/08/1983 - DIA 4162 DEL 23/03/2004- CILA 5928 DEL 19/05/2015 SCIA 7074 DEL 28/06/2017

AGIBLITA' 15 DEL 04/05/2001- SCIA PERAGIBLITA' 2980 DEL 22/03/2018



IL BENE E' CONFORME AI TITOLI URBANISTICI

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBIcato A OSTRA (AN) - VIA M.L.KING 10**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

IL BENE E' STATO REALIZZATO IN FORZA DEI SEGUENTI TITOLI URBANISTICI: AUTORIZZAZIONE SANATORIA 683/1999- 1941/1999-1942/1999 DEL 06/12/1999 - CONCESSIONE N.65/81 DEL 29/12/1981-CONCESSIONE 27/83 DEL 01/08/1983 - DIA 4162 DEL 23/03/2004- CILA 5928 DEL 19/05/2015 SCIA 7074 DEL 28/06/2017

AGIBLITA' 15 DEL 04/05/2001- SCIA PERAGIBLITA' 2980 DEL 22/03/2018

IL BENE E' CONFORME AI TITOLI URBANISTICI

## 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** - Magazzino ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10  
TRATTASI DI PORZIONE DI IMMOBILE AVENTE DESTINAZIONE DI MAGAZZINO, DI PROPRIETÀ DI [REDACTED] e [REDACTED] AL PIANO TERRA, ALL'INTERNO IL BENE HA UN PICCOLO SOPPALCO E UNA ZONA SOTTOSTRADA CON INGRESSO DA CORTE COMUNE CON ALTRE UNITA'

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 5, Sub. 13, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 5

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

Valore di stima del bene: € 193.813,20

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10  
TRATTASI DI PORZIONE DI IMMOBILE AVENTE DESTINAZIONE DI NEGOZIO, DI PROPRIETÀ DI [REDACTED] e [REDACTED], AL PIANO TERRA, ALL'INTERNO IL BENE HA UN PICCOLO SOPPALCO E UNA ZONA SOTTOSTRADA CON INGRESSO DA CORTE COMUNE CON ALTRE UNITA'

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 5, Sub. 11, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 5

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

Valore di stima del bene: € 14.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Ostra (AN) - via M.L.King 10	538,37 mq	360,00 €/mq	€ 193.813,20	100,00%	€ 193.813,20
Bene N° 2 - Negozio Ostra (AN) - via M.L.King 10	24,00 mq	600,00 €/mq	€ 14.400,00	100,00%	€ 14.400,00
				Valore di stima:	€ 208.213,20

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.

Osimo, li 08/05/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Cardinali Federico

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - STRALCIO PRG
- ✓ N° 2 Altri allegati - TITOLI URBANISTICI
- ✓ N° 3 Certificato di agibilità / abitabilità

- ✓ N° 4 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 5 Altri allegati - VISURE CONSERVATORIA
- ✓ N° 6 Foto



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10  
TRATTASI DI PORZIONE DI IMMOBILE AVENTE DESTINAZIONE DI MAGAZZINO, DI PROPRIETÀ DI [REDACTED] e [REDACTED] AL PIANO TERRA, ALL'INTERNO IL BENE HA UN PICCOLO SOPPALCO E UNA ZONA SOTTOSTRADA CON INGRESSO DA CORTE COMUNE CON ALTRE UNITA'  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 5, Sub. 13, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 5  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: LA ZONIZZAZIONE DI PRG INSERISCE L'IMMOBILE IN ZONA D - PRODUTTIVADI COMPLETAMENTO NORMATADALL'ARTICOLO 22.
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Ostra (AN) - via M.L.King 10  
TRATTASI DI PORZIONE DI IMMOBILE AVENTE DESTINAZIONE DI NEGOZIO, DI PROPRIETÀ DI [REDACTED] e [REDACTED], AL PIANO TERRA, ALL'INTERNO IL BENE HA UN PICCOLO SOPPALCO E UNA ZONA SOTTOSTRADA CON INGRESSO DA CORTE COMUNE CON ALTRE UNITA'  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 5, Sub. 11, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 5  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: LA ZONIZZAZIONE DI PRG INSERISCE L'IMMOBILE IN ZONA D - PRODUTTIVADI COMPLETAMENTO NORMATADALL'ARTICOLO 22.

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 238/2020 DEL R.G.E.



**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Ostra (AN) - via M.L.King 10		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 5, Sub. 13, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 5	<b>Superficie</b>	538,37 mq
<b>Stato conservativo:</b>	LA PORZIONE DI IMMOBILE PIU' A NORD E LA CORTE SONO IN CATTIVE CONDIZIONI, IN TUTTI GLI AMBIENTI SONO ACCATASTATI MATERIALI VECCHI E INUTILIZZATI. LA PARTE CENTRALE E QUELLA A SUD SONO IN BUONE CONDIZIONI, LO STATO CONSERVATIVO DELLA PARTE PIU' A NORD E' SCADENTE, LA RESTANTE PARTE E' DISCRETA		
<b>Descrizione:</b>	TRATTASI DI PORZIONE DI IMMOBILE AVENTE DESTINAZIONE DI MAGAZZINO, DI PROPRIETA' DI ██████████ e ██████████, AL PIANO TERRA, ALL'INTERNO IL BENE HA UN PICCOLO SOPPALCO E UNA ZONA SOTTOSTRADA CON INGRESSO DA CORTE COMUNE CON ALTRE UNITA'		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

Bene N° 2 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Ostra (AN) - via M.L.King 10		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 5, Sub. 11, Categoria C1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 5	<b>Superficie</b>	24,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	TRATTASI DI PORZIONE DEL FABBRICATO DISTINTO CON IL SUB 13, LO STATO DI CONSERVAZIONE E' BUONO		
<b>Descrizione:</b>	TRATTASI DI PORZIONE DI IMMOBILE AVENTE DESTINAZIONE DI NEGOZIO, DI PROPRIETA' DI ██████████ e ██████████, AL PIANO TERRA, ALL'INTERNO IL BENE HA UN PICCOLO SOPPALCO E UNA ZONA SOTTOSTRADA CON INGRESSO DA CORTE COMUNE CON ALTRE UNITA'		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

