

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Calderaro Vito, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2026 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	5
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	5
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	6
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	6
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	7
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	7
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	7
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	7
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	7
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	8
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	8
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	8
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	8
Consistenza	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	10
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	10
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	10
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	11
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	11
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	12

Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	12
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	13
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	14
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	14
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	14
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	14
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	15
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	15
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	15
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	15
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	15
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	16
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	16
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	17
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	17
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	19
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	20
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	21
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	22
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	24
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	24
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	24
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	24

Regolarità edilizia.....	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	24
Vincoli od oneri condominiali	25
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030.....	25
Stima / Formazione lotti.....	25



All'udienza del 26/03/2026, il sottoscritto Ing. Calderaro Vito, con studio in Via Rovereto, 39 - 60100 - Ancona (AN), email vitocalder@yahoo.it, PEC vito.calderaro@ingpec.eu, Tel. 071 2071875, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/04/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

Trattasi di fabbricato cielo terra isolato situato in frazione Osteria del Comune di Serra de Conti. La zona risulta ben servita e ben collegata alla rete viaria, con una vasta gamma di servizi tra cui negozi, bar, supermercato.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

Trattasi di parte della corte esclusiva del fabbricato identificato al fg. 7 mappale 522 sub 11 del Comune di Serra de Conti in località Osteria. L'area è adibita in parte a parcheggio non asfaltato e in parte a prato.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

Trattasi di parte della corte esclusiva del fabbricato identificato al fg. 7 mappale 522 sub 11 del Comune di Serra de Conti in località Osteria. L'area è adibita in parte a parcheggio non asfaltato e in parte a prato.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

Trattasi di parte della corte esclusiva del fabbricato identificato al fg. 7 mappale 522 sub 11 del Comune di Serra de Conti in località Osteria. L'area è prevalentemente occupata dal passo carraio di accesso dalla via pubblica via Madonna del Piano alla corte esclusiva del fabbricato.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

Trattasi di parte della corte esclusiva del fabbricato identificato al fg. 7 mappale 522 sub 11 del Comune di Serra de Conti in località Osteria. L'area è prevalentemente occupata dal passo carraio di accesso dalla via pubblica via Madonna del Piano alla corte esclusiva del fabbricato.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

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

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

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

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

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

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ufficio 1	32,00 mq	35,80 mq	1	35,80 mq	2,75 m	piano terra
ufficio 2	18,10 mq	13,20 mq	1	13,20 mq	2,75 m	piano terra
ufficio 3	19,30 mq	23,20 mq	1	23,20 mq	2,75 m	piano terra
anti wc e wc	4,30 mq	5,50 mq	1	5,50 mq	2,75 m	piano terra
ingresso-reception	14,60 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	2,75 m	piano terra
ripostiglio sottoscala	6,40 mq	7,50 mq	0,3	2,25 mq	0,00 m	piano terra
ufficio 4	64,10 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	2,70 m	piano primo
ufficio 5	18,80 mq	21,20 mq	1	21,20 mq	2,70 m	piano primo
ufficio 6	10,80 mq	13,20 mq	1	13,20 mq	2,70 m	piano primo
anti wc e wc	3,90 mq	4,50 mq	1	4,50 mq	2,70 m	piano primo
piano secondo	40,90 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	2,95 m	piano secondo
archivio	30,80 mq	35,60 mq	0,8	35,60 mq	0,00 m	piano secondo
ripostiglio - ricreativo	10,50 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,95 m	piano secondo
soffitta	7,20 mq	10,80 mq	0,3	3,24 mq	0,00 m	piano secondo
centrale termica	5,70 mq	6,30 mq	0,3	1,89 mq	2,75 m	piano terra
portico	13,30 mq	13,30 mq	0,40	5,32 mq	3,00 m	piano terra
cortile	430,00 mq	430,00 mq	0,1	43,00 mq	0,00 m	piano terra
Totale superficie convenzionale:				350,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				350,90 mq		

Le altezze indicate si riferiscono al livello del controsoffitto. Lo stesso è posato a circa 30 cm. dal solaio.
Il locale archivio del secondo piano presenta un'altezza variabile da un massimo di 2,95 ad un minimo 1,60 m.
il locale soffitta del secondo piano presenta un'altezza minima di 1,05 m. ad un massimo di 1,80 m.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	451,00 mq	451,00 mq	1	451,00 mq	0,00 m	piano terra
Totale superficie convenzionale:				451,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				451,00 mq		

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	166,00 mq	166,00 mq	1	166,00 mq	0,00 m	piano terra
Totale superficie convenzionale:				166,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				166,00 mq		

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	77,00 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	0,00 m	piano terra
Totale superficie convenzionale:				77,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,00 mq		

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	61,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	0,00 m	piano terra
Totale superficie convenzionale:				61,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,00 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	522	11		A10		13,5 vani	346 mq	1673,32 €		sub12
	7	522	12		CO						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono presenti delle difformità catastali. Precisamente lato nord sia al piano terra che al primo piano sono state tamponate due finestre in previsione di ampliamento del fabbricato su detto lato.

I balconi rappresentati catastalmente al primo piano e secondo, lato est, sono stati eliminati ed alle relative porte finestre sono state inserite delle ringhiere di protezione verso il vuoto.

Al piano primo sono rappresentati catastalmente solo due uffici, un terzo è stato realizzato dalla divisione con paretina in cartongesso da uno dei due.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	522	8		F1			451 mq			

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	522	10		F1			166 mq			

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	78	1		F1			77 mq			

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	78	2		F1			61 mq			

Corrispondenza catastale

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

Fabbricato cielo terra isolato formato da tre piani fuori terra, con struttura mista muratura e cemento armato e solai di piano in laterocemento e copertura in parte a falde in parte piana.

Alla palazzina si accede dalla strada pubblica tramite un passo carraio che porta all'area privata di circa 1303 mq dei quali circa 130 mq occupata in pianta dal fabbricato. L'area privata è costituita anche dai beni 2-3-4-5.

L'ingresso all'edificio avviene da un portico chiuso su tre lati di cui uno con vetrata.

Al piano terra sono presenti un ingresso sul vano scala a servizio dei due piani superiori, un piccolo locale reception e tre uffici di cui uno dotato di antibagno e bagno. Gli uffici presentano una superficie rispettivamente di 32 - 18 - 19 mq

Al piano primo sono presenti tre uffici di cui uno dotato di antibagno e bagno, rispettivamente di 64 - 18 - 10 mq

Al piano secondo sono presenti due locali archivio di cui uno occupa una parte di sottotetto non abitabile, un locale ripostiglio ed un ufficio di circa 41 mq.

Tutte le pareti interne risultano tinteggiate e tutti gli uffici sono controsoffittati a 30 cm. dal solaio con pannellature quadrate tra le quali sono presenti anche pannellature per i punti luce e diffusori d'aria.

Infissi in alluminio con doppio vetro con presenza di tapparelle. Porte interne tamburate con specchiature in vetro satinato.

I pavimenti degli uffici sono in parte in parquet ed in parte in ceramica, comunque omogenei nei singoli locali. Il pavimento del vano scale è in marmo.

Le pareti esterne risultano rivestite con cappotto termico.

Gli impianti elettrici ed idrici sono funzionanti. L'impianto elettrico sotto traccia con punti luce incassati nel controsoffitto con apposite pannellature integrate.

È presente un impianto di riscaldamento e raffrescamento ad aria tramite condizionatori incassati nel controsoffitto. La produzione dell'aria calda avviene tramite caldaia a metano mentre l'aria fredda è prodotta da macchina frigorifera di trattamento dell'aria. Sia l'impianto di riscaldamento che raffrescamento non risultano funzionanti. In particolare, da sostituire la caldaia e la macchina refrigerante, inoltre alcuni elementi di diffusione nel controsoffitto risultano non collegati. Le tubazioni di detti impianti risultano agganciati ai solai e coperti dal controsoffitto.

È presente un impianto di aspirazione per le pulizie con bocchette di allaccio in ogni singolo ufficio.

E' presente lungo la facciata ovest del fabbricato un piccolo locale tecnico dove è alloggiata sia la caldaia che la macchina frigorifera.

L'area esterna, costituente il mappale 522 sub 12, risulta in parte pavimentata con mattoni posti a coltello, parte adibita a parcheggio e parte a zona verde.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

Trattasi di parte della corte esclusiva del fabbricato identificato al mappale 522 sub 11. l'area è adibita in parte a parcheggio non asfaltato e in parte a prato.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

Trattasi di parte della corte esclusiva del fabbricato identificato al mappale 522 sub 11. l'area è adibita in parte a parcheggio non asfaltato e in parte a prato.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

Trattasi di parte della corte esclusiva del fabbricato identificato al mappale 522 sub 11. L'area è prevalentemente costituisce il passo carraio di accesso dalla via pubblica via Madonna del Piano del comune di Serra de Conti, alla corte esclusiva del fabbricato. La pavimentazione è in mattoni pieni posati di coltello. Lateralmente è adibita ad aiuole.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

Trattasi di parte della corte esclusiva del fabbricato identificato al mappale 522 sub 11. L'area è prevalentemente costituisce il passo carraio di accesso dalla via pubblica via Madonna del Piano del comune di Serra de Conti, alla corte esclusiva del fabbricato. La pavimentazione è in mattoni pieni posati di coltello. Lateralmente è adibita ad aiuole.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

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

Stato della causa in corso per il rilascio

Un ufficio con antiwc e wc al piano terra del fabbricato (ufficio 1 della sezione stato di consistenza) è occupato con regolare contratto da parte di **** Omissis ****. Nel contratto è altresì garantito l'uso della zona ingresso reception piano terra e locale ricreativo piano secondo.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

L'immobile risulta libero.

L'area è utilizzata anche a parcheggio a servizio del fabbricato

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

L'immobile risulta libero.

L'area è utilizzata anche a parcheggio a servizio del fabbricato

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

L'immobile risulta libero.

L'area è utilizzata anche a parcheggio a servizio del fabbricato

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

L'immobile risulta libero.

L'area è utilizzata per l'accesso alla corte esclusiva del fabbricato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/2003	**** Omissis ****	compravendità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sgolacchia Dalmazio	01/07/2003	174412	26215
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	10/07/2003	14506	8954
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/2003	**** Omissis ****	compravendità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sgolacchia Dalmazio	01/07/2003	174412	26215
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	10/07/2003	14506	8954
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/2003	**** Omissis ****	compravendità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sgolacchia Dalmazio	01/07/2003	174412	26215
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	10/07/2003	14506	8954
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/2003	**** Omissis ****	compravendità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sgolacchia Dalmazio	01/07/2003	174412	26215
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ancona	10/07/2003	14506	8954
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/2003	**** Omissis ****	compravendità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sgolacchia Dalmazio	01/07/2003	174412	26215
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	10/07/2003	14506	8954
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 30/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo
Iscritto a Ancona il 21/07/2003
Reg. gen. 15276 - Reg. part. 3356
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Ancona il 09/04/2009
Reg. gen. 7786 - Reg. part. 1704
Importo: € 550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia concessione mutuo
Iscritto a Ancona il 25/03/2013
Reg. gen. 5346 - Reg. part. 799
Importo: € 550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: rettifica della precedente iscrizione n. 1704 del 2009
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO
Iscritto a ancona il 08/04/2022
Reg. gen. 8492 - Reg. part. 1169
Importo: € 329.808,58
- **ipoteca di rinnovazione** derivante da garanzia concessione mutuo
Iscritto a Ancona il 19/06/2023
Reg. gen. 13244 - Reg. part. 1640
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **atto esecutivo**
Trascritto a Ancona il 13/02/2026
Reg. gen. 2810 - Reg. part. 2002
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 30/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo
Iscritto a Ancona il 21/07/2003
Reg. gen. 15276 - Reg. part. 3356
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Ancona il 09/04/2009
Reg. gen. 7786 - Reg. part. 1704
Importo: € 550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia concessione mutuo
Iscritto a Ancona il 25/03/2013
Reg. gen. 5346 - Reg. part. 799
Importo: € 550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: rettifica della precedente iscrizione n. 1704 del 2009
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO
Iscritto a ancona il 08/04/2022
Reg. gen. 8492 - Reg. part. 1169
Importo: € 329.808,58
- **ipoteca di rinnovazione** derivante da garanzia concessione mutuo
Iscritto a Ancona il 19/06/2023
Reg. gen. 13244 - Reg. part. 1640
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **atto esecutivo**
Trascritto a Ancona il 13/02/2026
Reg. gen. 2810 - Reg. part. 2002
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 30/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo
Iscritto a Ancona il 21/07/2003
Reg. gen. 15276 - Reg. part. 3356
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Ancona il 09/04/2009
Reg. gen. 7786 - Reg. part. 1704
Importo: € 550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia concessione mutuo
Iscritto a Ancona il 25/03/2013
Reg. gen. 5346 - Reg. part. 799
Importo: € 550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: rettifica della precedente iscrizione n. 1704 del 2009
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO
Iscritto a ancona il 08/04/2022
Reg. gen. 8492 - Reg. part. 1169
Importo: € 329.808,58
- **ipoteca di rinnovazione** derivante da garanzia concessione mutuo
Iscritto a Ancona il 19/06/2023
Reg. gen. 13244 - Reg. part. 1640
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **atto esecutivo**
Trascritto a Ancona il 13/02/2026
Reg. gen. 2810 - Reg. part. 2002
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 30/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo
Iscritto a Ancona il 21/07/2003
Reg. gen. 15276 - Reg. part. 3356
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Ancona il 09/04/2009
Reg. gen. 7786 - Reg. part. 1704
Importo: € 550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia concessione mutuo
Iscritto a Ancona il 25/03/2013
Reg. gen. 5346 - Reg. part. 799
Importo: € 550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: rettifica della precedente iscrizione n. 1704 del 2009
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO
Iscritto a ancona il 08/04/2022
Reg. gen. 8492 - Reg. part. 1169
Importo: € 329.808,58
- **ipoteca di rinnovazione** derivante da garanzia concessione mutuo
Iscritto a Ancona il 19/06/2023
Reg. gen. 13244 - Reg. part. 1640
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **atto esecutivo**
Trascritto a Ancona il 13/02/2026
Reg. gen. 2810 - Reg. part. 2002
A favore di **** Omissis ****
Co
ntro **** Omissis ****

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 30/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo
Iscritto a Ancona il 21/07/2003
Reg. gen. 15276 - Reg. part. 3356
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Ancona il 09/04/2009
Reg. gen. 7786 - Reg. part. 1704
Importo: € 550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia concessione mutuo
Iscritto a Ancona il 25/03/2013
Reg. gen. 5346 - Reg. part. 799
Importo: € 550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: rettifica della precedente iscrizione n. 1704 del 2009
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO
Iscritto a ancona il 08/04/2022
Reg. gen. 8492 - Reg. part. 1169
Importo: € 329.808,58
- **ipoteca di rinnovazione** derivante da garanzia concessione mutuo
Iscritto a Ancona il 19/06/2023
Reg. gen. 13244 - Reg. part. 1640
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **atto esecutivo**
Trascritto a Ancona il 13/02/2026
Reg. gen. 2810 - Reg. part. 2002
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

Trattasi di area identificata al prg del Comune di Serra de Conti come zona B/2 di completamento con IF = 3 mc/mq

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

Trattasi di area identificata al prg del Comune di Serra de Conti come zona B/2 di completamento con IF = 3 mc/mq

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

Trattasi di area identificata al prg del Comune di Serra de Conti come zona B/2 di completamento con IF = 3 mc/mq

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

Trattasi di area identificata al prg del Comune di Serra de Conti come zona B/2 di completamento con IF = 3 mc/mq

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

Dalla ricerca presso gli uffici tecnici del Comune di Serra de Conti in data 28/07/2026 è stato possibile reperire la seguente documentazione:

- 1) PERMESSO DI COSTRUIRE N. 9/04 del 08/03/2004 "ristrutturazione del fabbricato per modifica copertura e cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a direzionale (uffici)
- 2) variante al PdC N. 9/04 del 15/02/2005 "variante di assestamento lavori"
- 3) agibilità
- 4) Autorizzazione edilizia prot 5363 del 11/07/2013 "opere di manutenzione straordinaria"

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 49, 60030

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si fa presente che il locatario di porzione piano terra è intestatario delle utenze gas ed acqua.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La formazione di un unico lotto permette di sfruttare la capacità edificatoria residua dell'area costituita nel complesso dai beni 1-2-3-4-5 stimabile in complessivi ulteriori 2500 mc. circa. in considerazione della destinazione urbanistica da PRG del Comune di Serra de Conti.

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** - Fabbricato civile ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030
Trattasi di fabbricato cielo terra isolato situato in frazione Osteria del Comune di Serra de Conti. La zona risulta ben servita e ben collegata alla rete viaria, con una vasta gamma di servizi tra cui negozi, bar, supermercato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 522, Sub. 11, Categoria A10, Graffato sub12 - Fg. 7, Part. 522, Sub. 12, Categoria CO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 280.720,00
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030
Trattasi di parte della corte esclusiva del fabbricato identificato al fg. 7 mappale 522 sub 11 del Comune di Serra de Conti in località Osteria. L'area è adibita in parte a parcheggio non asfaltato e in parte a prato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 522, Sub. 8, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 58.630,00

- Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030
 Trattasi di parte della corte esclusiva del fabbricato identificato al fg. 7 mappale 522 sub 11 del Comune di Serra de Conti in località Osteria. L'area è adibita in parte a parcheggio non asfaltato e in parte a prato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 522, Sub. 10, Categoria F1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 21.580,00
- Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030
 Trattasi di parte della corte esclusiva del fabbricato identificato al fg. 7 mappale 522 sub 11 del Comune di Serra de Conti in località Osteria. L'area è prevalentemente occupata dal passo carraio di accesso dalla via pubblica via Madonna del Piano alla corte esclusiva del fabbricato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 78, Sub. 1, Categoria F1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 10.010,00
- Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030
 Trattasi di parte della corte esclusiva del fabbricato identificato al fg. 7 mappale 522 sub 11 del Comune di Serra de Conti in località Osteria. L'area è prevalentemente occupata dal passo carraio di accesso dalla via pubblica via Madonna del Piano alla corte esclusiva del fabbricato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 78, Sub. 2, Categoria F1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 7.930,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030	350,90 mq	800,00 €/mq	€ 280.720,00	100,00%	€ 280.720,00
Bene N° 2 - Area urbana Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030	451,00 mq	130,00 €/mq	€ 58.630,00	100,00%	€ 58.630,00
Bene N° 3 - Area urbana Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030	166,00 mq	130,00 €/mq	€ 21.580,00	100,00%	€ 21.580,00
Bene N° 4 - Area urbana Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030	77,00 mq	130,00 €/mq	€ 10.010,00	100,00%	€ 10.010,00
Bene N° 5 - Area urbana Serra de' Conti (AN) - via Madonna del Piano 49, 60030	61,00 mq	130,00 €/mq	€ 7.930,00	100,00%	€ 7.930,00
Valore di stima:					€ 378.870,00

Valore di stima: € 378.870,00

Valore finale di stima: € 379.000,00

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

Ancona, li 17/08/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Calderaro Vito

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - perizia versione privacy
- ✓ Atto di provenienza - Atto compraventita_Sgolacchia rep. 174412
- ✓ Altri allegati - Contratto locazione Trico_BuildUP
- ✓ Planimetrie catastali - planimetria catastale map 522 sub 11-12
- ✓ Visure e schede catastali - visura mappale 78 sub 1
- ✓ Visure e schede catastali - visura mappale 78 sub 2
- ✓ Visure e schede catastali - visura mappale 522 sub 8
- ✓ Visure e schede catastali - visura mappale 522 sub 10
- ✓ Foto - documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - ispezione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - elaborato planimetrico subalterni
- ✓ Visure e schede catastali - visura mappale 522 sub 11 -12