

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sampaolesi Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 56/2023 del R.G.E.

contro



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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	12
Premessa.....	12
Descrizione .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 2, piano 1° e S1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 2, piano Terra .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 2, piano Terra.....	13
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 2, piano 2° .....	14
<b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18.....	14
<b>Bene N° 6</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18, piano Terra .....	14
<b>Bene N° 7</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18.....	15
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - Viale Dante N. 33, piano T e 1° .....	15
<b>Bene N° 9</b> - Laboratorio ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano S1 e T .....	15
<b>Bene N° 10</b> - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T .....	16
<b>Bene N° 11</b> - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T.....	16
<b>Bene N° 12</b> - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T .....	17
Lotto 1 .....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità .....	17
Confini .....	18
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali .....	18
Precisazioni.....	19
Patti .....	19
Stato conservativo .....	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici .....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione .....	21
Provenienze Ventennali .....	21
Formalità pregiudizievoli .....	21
Normativa urbanistica .....	23
Regolarità edilizia .....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Lotto 2 .....	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	25

Titolarità .....	25
Confini .....	25
Consistenza .....	25
Cronistoria Dati Catastali .....	26
Dati Catastali .....	26
Precisazioni .....	26
Patti .....	26
Stato conservativo .....	27
Parti Comuni .....	27
Servitù, censo, livello, usi civici .....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	27
Stato di occupazione .....	28
Provenienze Ventennali .....	28
Formalità pregiudizievoli .....	29
Normativa urbanistica .....	30
Regolarità edilizia .....	30
Vincoli od oneri condominiali .....	31
Lotto 3 .....	31
Completezza documentazione ex art. 567 .....	32
Titolarità .....	32
Confini .....	32
Consistenza .....	32
Cronistoria Dati Catastali .....	33
Dati Catastali .....	33
Precisazioni .....	33
Patti .....	33
Stato conservativo .....	34
Parti Comuni .....	34
Servitù, censo, livello, usi civici .....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	34
Stato di occupazione .....	35
Provenienze Ventennali .....	35
Formalità pregiudizievoli .....	36
Normativa urbanistica .....	37
Regolarità edilizia .....	37
Vincoli od oneri condominiali .....	38
Lotto 4 .....	38
Completezza documentazione ex art. 567 .....	39

Titolarità .....	39
Confini .....	39
Consistenza .....	39
Cronistoria Dati Catastali .....	40
Dati Catastali .....	40
Precisazioni .....	40
Patti .....	41
Stato conservativo .....	41
Parti Comuni .....	41
Servitù, censo, livello, usi civici .....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	41
Stato di occupazione .....	42
Provenienze Ventennali .....	42
Formalità pregiudizievoli .....	43
Normativa urbanistica .....	44
Regolarità edilizia .....	44
Vincoli od oneri condominiali .....	46
Lotto 5 .....	46
Completezza documentazione ex art. 567 .....	46
<b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18 .....	46
<b>Bene N° 6</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18, piano Terra .....	46
<b>Bene N° 7</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18 .....	46
Titolarità .....	46
<b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18 .....	46
<b>Bene N° 6</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18, piano Terra .....	47
<b>Bene N° 7</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18 .....	47
Confini .....	47
<b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18 .....	48
<b>Bene N° 6</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18, piano Terra .....	48
<b>Bene N° 7</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18 .....	48
Consistenza .....	48
<b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18 .....	48

<b>Bene N° 6</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18, piano Terra .....	48
<b>Bene N° 7</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18....	49
Cronistoria Dati Catastali.....	49
<b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18....	49
<b>Bene N° 6</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18, piano Terra .....	50
<b>Bene N° 7</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18....	51
Dati Catastali .....	51
<b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18....	51
<b>Bene N° 6</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18, piano Terra .....	52
<b>Bene N° 7</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18....	52
Precisazioni.....	53
<b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18....	53
<b>Bene N° 6</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18, piano Terra .....	53
<b>Bene N° 7</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18....	53
Patti .....	53
<b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18....	53
<b>Bene N° 6</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18, piano Terra .....	53
<b>Bene N° 7</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18....	53
Stato conservativo .....	53
<b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18....	54
<b>Bene N° 6</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18, piano Terra .....	54
<b>Bene N° 7</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18....	54
Parti Comuni.....	54
<b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18....	54
<b>Bene N° 6</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18, piano Terra .....	54
<b>Bene N° 7</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18....	54
Servitù, censo, livello, usi civici .....	54

<b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18....	55
<b>Bene N° 6</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18, piano Terra .....	55
<b>Bene N° 7</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18....	55
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
<b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18....	55
<b>Bene N° 6</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18, piano Terra .....	55
<b>Bene N° 7</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18....	55
Stato di occupazione .....	56
<b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18....	56
<b>Bene N° 6</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18, piano Terra .....	56
<b>Bene N° 7</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18....	56
Provenienze Ventennali .....	56
<b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18....	56
<b>Bene N° 6</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18, piano Terra .....	58
<b>Bene N° 7</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18....	59
Formalità pregiudizievoli .....	60
<b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18....	60
<b>Bene N° 6</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18, piano Terra .....	62
<b>Bene N° 7</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18....	63
Normativa urbanistica .....	65
<b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18....	65
<b>Bene N° 6</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18, piano Terra .....	65
<b>Bene N° 7</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18....	65
Regolarità edilizia .....	65
<b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18....	65
<b>Bene N° 6</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18, piano Terra .....	66
<b>Bene N° 7</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18....	67

Vincoli od oneri condominiali.....	67
<b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18....	67
<b>Bene N° 6</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18, piano Terra .....	68
<b>Bene N° 7</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18....	68
Lotto 6.....	68
Completezza documentazione ex art. 567.....	68
Titolarità .....	68
Confini .....	69
Consistenza.....	69
Cronistoria Dati Catastali.....	69
Dati Catastali .....	70
Precisazioni.....	70
Patti .....	71
Stato conservativo .....	71
Parti Comuni.....	71
Servitù, censo, livello, usi civici.....	71
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	71
Stato di occupazione .....	72
Provenienze Ventennali .....	72
Formalità pregiudizievoli .....	72
Normativa urbanistica .....	74
Regolarità edilizia .....	74
Vincoli od oneri condominiali.....	75
Lotto 7 .....	75
Completezza documentazione ex art. 567.....	76
<b>Bene N° 9</b> - Laboratorio ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano S1 e T .....	76
Titolarità .....	76
<b>Bene N° 9</b> - Laboratorio ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano S1 e T .....	76
<b>Bene N° 10</b> - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T .....	76
Confini.....	76
<b>Bene N° 9</b> - Laboratorio ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano S1 e T .....	76
<b>Bene N° 10</b> - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T .....	76
Consistenza.....	77
<b>Bene N° 9</b> - Laboratorio ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano S1 e T .....	77
<b>Bene N° 10</b> - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T .....	77

Cronistoria Dati Catastali.....	78
<b>Bene N° 9</b> - Laboratorio ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano S1 e T .....	78
<b>Bene N° 10</b> - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T .....	78
Dati Catastali .....	78
<b>Bene N° 9</b> - Laboratorio ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano S1 e T .....	78
<b>Bene N° 10</b> - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T .....	79
Precisazioni.....	79
<b>Bene N° 9</b> - Laboratorio ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano S1 e T .....	79
<b>Bene N° 10</b> - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T .....	79
Patti .....	80
<b>Bene N° 9</b> - Laboratorio ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano S1 e T .....	80
<b>Bene N° 10</b> - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T .....	80
Stato conservativo .....	80
<b>Bene N° 9</b> - Laboratorio ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano S1 e T .....	80
<b>Bene N° 10</b> - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T .....	80
Parti Comuni.....	80
<b>Bene N° 9</b> - Laboratorio ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano S1 e T .....	80
<b>Bene N° 10</b> - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T .....	80
Servitù, censo, livello, usi civici .....	80
<b>Bene N° 9</b> - Laboratorio ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano S1 e T .....	80
<b>Bene N° 10</b> - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T .....	81
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	81
<b>Bene N° 9</b> - Laboratorio ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano S1 e T .....	81
<b>Bene N° 10</b> - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T .....	81
Stato di occupazione .....	81
<b>Bene N° 9</b> - Laboratorio ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano S1 e T .....	82
<b>Bene N° 10</b> - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T .....	82
Provenienze Ventennali .....	82
<b>Bene N° 9</b> - Laboratorio ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano S1 e T .....	82
<b>Bene N° 10</b> - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T .....	83
Formalità pregiudizievoli .....	83
<b>Bene N° 9</b> - Laboratorio ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano S1 e T .....	84

<b>Bene N° 10</b> - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T .....	85
Normativa urbanistica .....	86
<b>Bene N° 9</b> - Laboratorio ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano S1 e T .....	86
<b>Bene N° 10</b> - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T .....	86
Regolarità edilizia .....	86
<b>Bene N° 9</b> - Laboratorio ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano S1 e T .....	86
<b>Bene N° 10</b> - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T .....	88
Vincoli od oneri condominiali.....	88
<b>Bene N° 9</b> - Laboratorio ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano S1 e T .....	88
<b>Bene N° 10</b> - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T .....	88
Lotto 8.....	88
Completezza documentazione ex art. 567.....	88
<b>Bene N° 11</b> - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T.....	89
Titolarità .....	89
<b>Bene N° 11</b> - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T.....	89
<b>Bene N° 12</b> - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T .....	89
Confini.....	89
<b>Bene N° 11</b> - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T.....	89
<b>Bene N° 12</b> - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T .....	89
Consistenza.....	89
<b>Bene N° 11</b> - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T.....	89
<b>Bene N° 12</b> - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T .....	90
Cronistoria Dati Catastali.....	90
<b>Bene N° 11</b> - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T.....	90
<b>Bene N° 12</b> - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T .....	91
Dati Catastali .....	91
<b>Bene N° 11</b> - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T.....	91
<b>Bene N° 12</b> - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T .....	91
Precisazioni.....	92
<b>Bene N° 11</b> - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T.....	92
<b>Bene N° 12</b> - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T .....	92
Patti.....	92
<b>Bene N° 11</b> - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T.....	92

<b>Bene N° 12</b> - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T .....	92
Stato conservativo .....	93
<b>Bene N° 11</b> - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T.....	93
<b>Bene N° 12</b> - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T.....	93
Parti Comuni.....	93
<b>Bene N° 11</b> - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T.....	93
<b>Bene N° 12</b> - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T .....	93
Servitù, censo, livello, usi civici.....	93
<b>Bene N° 11</b> - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T.....	93
<b>Bene N° 12</b> - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T .....	93
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	93
<b>Bene N° 11</b> - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T.....	93
<b>Bene N° 12</b> - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T .....	94
Stato di occupazione .....	94
<b>Bene N° 11</b> - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T.....	94
<b>Bene N° 12</b> - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T .....	94
Provenienze Ventennali .....	94
<b>Bene N° 11</b> - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T.....	94
<b>Bene N° 12</b> - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T .....	95
Formalità pregiudizievoli .....	96
<b>Bene N° 11</b> - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T.....	96
<b>Bene N° 12</b> - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T .....	97
Normativa urbanistica .....	98
<b>Bene N° 11</b> - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T.....	98
<b>Bene N° 12</b> - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T .....	99
Regolarità edilizia .....	99
<b>Bene N° 11</b> - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T.....	99
<b>Bene N° 12</b> - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T.....	100
Vincoli od oneri condominiali.....	100
<b>Bene N° 11</b> - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T.....	100
<b>Bene N° 12</b> - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T.....	100
Stima / Formazione lotti.....	100

<b>Lotto 1</b> .....	101
<b>Lotto 2</b> .....	102
<b>Lotto 3</b> .....	103
<b>Lotto 4</b> .....	104
<b>Lotto 5</b> .....	105
<b>Lotto 6</b> .....	107
<b>Lotto 7</b> .....	108
<b>Lotto 8</b> .....	109
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 56/2023 del R.G.E. ....	115
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 120.604,40</b> .....	115
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 27.082,40</b> .....	115
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 45.598,20</b> .....	116
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 83.396,40</b> .....	116
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 56.299,59</b> .....	117
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 41.200,01</b> .....	118
<b>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 124.530,75</b> .....	118
<b>Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 90.198,60</b> .....	119



## INCARICO

---

All'udienza del 24/04/2023, il sottoscritto Geom. Sampaolesi Roberto, con studio in Via Chiaravalle, 7 - 60126 - Ancona (AN), email geom.sampaolesi@libero.it, PEC geom.sampaolesi@pec.it, Tel. 3386004383, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 2, piano 1° e S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 2, piano Terra
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 2, piano Terra
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 2, piano 2°
- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18
- **Bene N° 6** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18, piano Terra
- **Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - Viale Dante N. 33, piano T e 1°
- **Bene N° 9** - Laboratorio ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano S1 e T
- **Bene N° 10** - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T
- **Bene N° 11** - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T
- **Bene N° 12** - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 2, PIANO 1° E S1**

---

Trattasi di unità immobiliare destinata a civile abitazione inserita in immobile residenziale edificato alla fine degli anni settanta composto da complessive quattro unità immobiliari di cui tre destinate a civile abitazione ed una destinata a garage oltre a corte comune destinata a giardino e camminamenti e altri spazi comuni identificati con i sub. 5 e 6 risultanti tutte di proprietà esclusiva del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Detta unità immobiliare è ubicata al piano primo ove trovano la propria allocazione, oltre all' ingresso, il tinello con cucina, il soggiorno, un bagno, due camere da letto, una cameretta e due balconi mentre al piano primo sottostrada sono allocati i locali accessori pertinenziali.

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

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 2, PIANO TERRA**

---

Trattasi di unità immobiliare destinata a garage inserita in immobile residenziale edificato alla fine degli anni settanta composto da complessive quattro unità immobiliari di cui tre destinate a civile abitazione ed una destinata a garage oltre a corte comune destinata a giardino e camminamenti e altri spazi comuni identificati con i sub. 5 e 6 risultanti tutte di proprietà esclusiva del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Detta unità immobiliare è ubicata al piano terra ove trovano la propria allocazione, oltre al garage, un W.C. ed alcuni ripostigli.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 2, PIANO TERRA**

---

Trattasi di unità immobiliare destinata a civile abitazione inserita in immobile residenziale edificato alla fine degli anni settanta composto da complessive quattro unità immobiliari di cui tre destinate a civile abitazione ed una destinata a garage oltre a corte comune destinata a giardino e camminamenti e altri spazi comuni identificati con i sub. 5 e 6 risultanti tutte di proprietà esclusiva del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Detta unità immobiliare è ubicata al piano terra ove trovano la propria allocazione l' ingresso su cucina/soggiorno, un disimpegno, un bagno e una camera da letto.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 2, PIANO 2°**

---

Trattasi di unità immobiliare destinata a civile abitazione inserita in immobile residenziale edificato alla fine degli anni settanta composto da complessive quattro unità immobiliari di cui tre destinate a civile abitazione ed una destinata a garage oltre a corte comune destinata a giardino e camminamenti e altri spazi comuni identificati con i sub. 5 e 6 risultanti tutte di proprietà esclusiva del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Detta unità immobiliare è ubicata al piano secondo (sottotetto) ove trovano la propria allocazione, oltre all'ingresso, la cucina con il retro cucina, il soggiorno, un bagno, una camere da letto, tre locali soffitta ed un balcone.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

---

Trattasi di una particella che, assieme alle particelle 885 e 897, costituiscono l' area di sedime di un fabbricato in corso di costruzione in aderenza a fabbricato già esistente risultante di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18, PIANO TERRA**

---

Trattasi di una particella che, assieme alle particelle 871 e 897, costituiscono l' area di sedime di un fabbricato in corso di costruzione in aderenza a fabbricato già esistente risultante di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

---

Trattasi di una particella che, assieme alle particelle 871 e 885, costituiscono l' area di sedime di un fabbricato in corso di costruzione in aderenza a fabbricato già esistente risultante di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIALE DANTE N. 33, PIANO T E 1°**

---

Trattasi di unità immobiliare al grezzo priva di finiture ed impianti da destinare a civile abitazione (cambio della destinazione d' uso da negozio ad abitazione regolarmente autorizzata con pratica urbanistica) inserita in immobile edificato negli anni '90 composto da sei unità immobiliari oltre a quella in esame (N. 1 unità immobiliare avente destinazione di magazzino, N° 2 unità immobiliare aventi destinazione di negozi, N. 2 unità immobiliari aventi destinazione di garage, N° 1 unità immobiliare avente destinazione di abitazione e N. 1 unità immobiliare avente destinazione di area urbana).

Le parti comuni sono costituite da una corte esterna individuata con il sub. 9.

Detta unità immobiliare ha ingresso indipendente ed è individuata al piano terra (direttamente comunicante con Viale Dante) ove è allocata la corte esclusiva (sub. 11) dalla quale, tramite scala esterna, si accede al piano primo ove trovano la propria allocazione l' abitazione al grezzo, il porticato, il terrazzo ed i camminamenti (sub. 18).

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 9 - LABORATORIO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO S1 E T**

---

Trattasi di unità immobiliare utilizzata come laboratorio (catastalmente D/7 = Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) inserita in immobile edificato alla fine degli anni settanta

composto da complessive cinque unità immobiliari di cui due aventi destinazione catastale D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), due aventi destinazione catastale C/2 (Magazzini) ed una avente destinazione catastale A/2 (Abitazione di tipo civile) precisando che entrambe le unità immobiliari aventi destinazione catastale D/7 sono di proprietà esclusiva del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Detta unità immobiliare è ubicata in parte al piano terra ove trovano la propria allocazione il laboratorio, la stanza riposo, l'esposizione, lo spogliatoio con i servizi, gli uffici ed un bagno mentre al piano primo sottostrada è allocata la cantina.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### **BENE N° 10 - AREA URBANA UBICATA A TRECASTELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

---

Trattasi di unità immobiliare destinata ad area urbana antistante gli accessi del laboratorio individuato con il sub. 4 (bene 9 del presente lotto) e con accesso diretto dalla Via Nori De Nobili.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### **BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

---

Trattasi di unità immobiliare utilizzata come a magazzino (catastalmente D/7 = Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) inserita in immobile edificato alla fine degli anni settanta composto da complessive cinque unità immobiliari di cui due aventi destinazione catastale D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), due aventi destinazione catastale C/2 (Magazzini) ed una avente destinazione catastale A/2 (Abitazione di tipo civile) precisando che entrambe le unità immobiliari aventi destinazione catastale D/7 sono di proprietà esclusiva del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Detta unità immobiliare è ubicata al piano terra ove trovano la propria allocazione il magazzino (laboratorio), il locale riposo, lo spogliatoio con i servizi ed un ufficio.

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

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



---

**BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

---

Trattasi di unità immobiliare destinata ad area urbana antistante gli accessi del magazzino (laboratorio) individuato con il sub. 5 (bene 11 del presente lotto) e con accesso diretto dalla Via Nori De Nobili.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

**LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 2, piano 1° e S1

---

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

Si attesta 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 \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



## CONFINI

L' unità immobiliare confina con la corte comune ed altre unità immobiliari sempre di proprietà dell' esecutato.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	129,61 mq	1	129,61 mq	2,75 m	Primo
Cantina	0,00 mq	81,85 mq	0,20	16,37 mq	2,00 m	S1
Balcone scoperto	0,00 mq	16,17 mq	0,20	4,04 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>150,02 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>5,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>157,52 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L' immobile oggetto di stima ricade in zona residenziale periferica rispetto al centro di Corinaldo.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/05/2010 al 04/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 354, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 445,44 Piano S1 e 1°

I titoli 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

	15	354	9		A2	3	7,5 vani	159 mq	445,44 €	S1 e 1°	
--	----	-----	---	--	----	---	----------	--------	----------	---------	--

### **Corrispondenza catastale**



Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria depositata in catasto non è conforme allo stato di fatto in quanto:

- 1) al piano S1 risulta realizzata una scala che mette in comunicazione il locale ex pollaio con il garage (altra unità immobiliare), risulta realizzata una nuova finestra nel locale già pollaio oltre a diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche di aperture;
- 2) al piano primo risulta modificata la parete tra cucina e retro cucina, risulta demolito gran parte del muro posto tra il disimpegno ed il soggiorno e non risulta un incasso lato bagno nella parete che confina con la camera.

### **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**

Come dichiarato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l' unità immobiliare è occupata ed utilizzata dal proprio nucleo familiare.

### **STATO CONSERVATIVO**

L' unità immobiliare in esame risulta in buono stato conservativo fatta eccezione per presenza di umidità da risalita e infiltrazioni di acqua al piano S1.

### **PARTI COMUNI**

L' unità immobiliare risulta inserita in contesto condominiale anche se tutto l' immobile, attualmente, appartiene ad unico proprietario e, pertanto, come risulta da elaborato planimetrico, le parti comuni sono la corte esterna (sub. 5) ed il vano scala (sub. 6).

Si tiene a precisare che:

- il muro di recinzione che delimita il lotto presenta cedimenti e fessurazioni in particolare nella parete in C.A. posta a valle;
- sulla corte, lato valle, risultano presenti dei manufatti per ricovero animali che non risultano autorizzati e, pertanto, dovranno essere rimossi;
- il pergolato in ferro costruito sulla corte (fianco sx lato ingresso garage), seppur regolarmente autorizzato, e stato coperto con struttura rigida e, pertanto, dovrà essere rimossa (da autorizzazione prevista copertura con

telo plastificato) in quanto tale copertura rigida connoterebbe il manufatto non come pergolato ma come nuovo volume e, pertanto, abusivo.

Inoltre, come indicato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*:

- le utenze del gas metano e dell' acqua sono alimentate da unico contatore;
- l' unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano secondo (sottotetto sub. 4) ha un proprio contatore elettrico mentre tutte le altre unità immobiliari che compongono l' edificio sono alimentate da altro e unico contatore.

Di quanto sopra si terrà conto nella valutazione di stima delle singole unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l' esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L' edificio risulta costruito alla fine degli anni settanta, ha struttura portante in muratura, solai presumibilmente in latero cemento e copertura con tetto a falde inclinate mentre le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate e, nel suo complesso, risulta in discrete condizioni statiche e manutentive.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che l' unità immobiliare è posta in parte al piano primo (abitazione) ed in parte al piano primo sottostrada (locali accessori).

L' accesso all' abitazione può avvenire sia dal vano scala condominiale e sia direttamente dall' esterno mentre l' accesso ai locali accessori avviene dall' esterno o da altro accesso posto all' interno di altra unità immobiliare (garage).

Per quanto riguarda le finiture e gli impianti dell' abitazione si precisa che:

- le pavimentazioni interne sono parte in ceramica (zona giorno) e parte in parquet (zona notte);
  - le pareti del bagno e della cucina (zona cottura) sono rivestite con piastrelle di ceramica mentre le restanti pareti ed i soffitti risultano tutti tinteggiati;
  - alla base delle pareti tinteggiate è applicato zoccolino battiscopa in materiale lapideo per la zona giorno ed in legno per la zona notte;
  - le porte interne sono in legno tamburato (quella che divide la zona giorno dalla zona notte ha specchiatura vetrata) mentre l' accesso esterno è munito di portoncino in legno;
  - gli infissi ed i serramenti esterni sono costituiti da finestre in legno mordensato dotati di persiane sempre in legno;
  - l' impianto elettrico e l' impianto idrico sono del tipo sotto traccia;
  - l' impianto di riscaldamento è di tipo autonomo a termosifoni con tubazioni sotto traccia ed è alimentato da caldaia a gas metano ubicata in altra unità immobiliare (all' interno di un locale del garage individuato con il sub. 7) che, in caso di aggiudicazione a soggetti diversi, dovrà essere spostata e, inoltre, si tiene altresì a precisare che all' interno del locale ripostiglio posto al piano S1 è ubicata la caldaia di altra unità immobiliare individuata con il sub. 8 che, in caso di aggiudicazione a soggetti diversi, dovrà essere spostata (i costi dei relativi spostamenti verranno tenuti presenti nella valutazione di stima delle singole unità immobiliari che usufruiscono della caldaia);
  - la produzione dell' acqua calda avviene dalla medesima caldaia che alimenta l' impianto di riscaldamento;
- mentre per quanto riguarda le finiture e gli impianti dei locali accessori si precisa che le pavimentazioni sono parte in battuto di cemento e parte in ceramica, le pareti sono in parte intonacate ed in parte al grezzo, gli infissi ed i serramenti sono prevalentemente metallici, l' impianto elettrico è prevalentemente sotto traccia, è presente impianto idrico mentre non è presente impianto di riscaldamento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Come indicato, l' unità immobiliare risulta occupata ed utilizzata dagli esecutati Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1976	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BARTOLOMEO Gino	16/09/1976	6052	1961
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	02/10/1976	7694	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Senigallia	27/09/1976	1298	123		

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.



L'atto di compravendita sopra riportato si riferisce all'acquisto del terreno ove, successivamente, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha costruito l'edificio.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 28/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Ancona il 03/07/2015  
Reg. gen. 11081 - Reg. part. 1684  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 26/03/2019  
Reg. gen. 6493 - Reg. part. 801  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 26/03/2019  
Reg. gen. 6492 - Reg. part. 800  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 28/03/2019  
Reg. gen. 6728 - Reg. part. 839  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 28/03/2019  
Reg. gen. 6727 - Reg. part. 838  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a ANcona il 23/01/2020  
Reg. gen. 1193 - Reg. part. 126  
Importo: € 516.721,36  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.



### Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 14/05/2021  
Reg. gen. 10826 - Reg. part. 7278  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobile**  
Trascritto a Ancona il 17/03/2023  
Reg. gen. 5679 - Reg. part. 3929  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Come risulta dal P.R.G. del Comune di Corinaldo, l' immobile ricade in zona B - sottozona B1 SATURE CONSOLIDATE - Area B1.1 ed è normata dall' art. 22 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione).



### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Dalla documentazione fornita dal Comune di Corinaldo, previa richiesta di accesso agli atti, si è rilevato che per l' edificio ove inserita l' unità immobiliare sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- Concessione N. 60/1622 per attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale riguardante "COSTRUZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSI LOCALI ARTIGIANALI AL PIANO TERRA" rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Corinaldo il 23/06/1977;
- DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' (Pratica N. 1622 - Prot. N. 2321) rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Corinaldo in data 23/05/1980;
- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 507 riguardante "COSTRUZIONE DI RECINZIONE" rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Corinaldo in data 06/07/1981;
- Concessione Edilizia in Sanatoria N. 459 per opere abusive riguardanti "CREAZIONE LOCALI SEMINTERRATI,CAMBIO DESTINAZIONE SOTTOTETTO, MODIFICHE ESTERNE DEL FABBRICATO" rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Corinaldo in data 06/02/1991;
- CERTIFICATO DI ABITABILITA' / AGIBILITA' N. 175 rilasciato dal Sig. Sindaco del Comune di Corinaldo in data 06/02/1991 relativo alla Concessione Edilizia in Sanatoria N. 459 del 06/02/1991;
- Autorizzazione Edilizia N. 1.924 riguardante "COSTRUZIONE PERGOLATO IN FERRO" rilasciata dal Comune di Corinaldo in data 03/06/2002;

- Permesso di costruire per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica 2005/74 del 02/03/2005 riguardante "CAMBIO DI DESTINAZIONE D' USO PIANO TERRA" rilasciata dal Comune di Corinaldo in data 02/03/2005;

- Richiesta di rilascio di autorizzazione di agibilità parziale del 23/06/2010 per i lavori di "CAMBIO DI DESTINAZIONE D' USO PIANO TERRA" presentata al Comune di Corinaldo in data 06/07/2010 ed assunta al Prot. N. 6082.



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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



Dal confronto effettuato tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione urbanistica si è riscontrato che non vi è corrispondenza e, in particolare:

1) al piano S1 risulta realizzata una scala che mette in comunicazione il locale ex pollaio con il garage (altra unità immobiliare) che ha comportato anche la realizzazione di un foro sul solaio, risulta realizzata una nuova finestra nel locale già pollaio oltre a diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche di aperture;

2) al piano primo risulta modificata la parete tra cucina e retro cucina, risulta demolito gran parte del muro portante posto tra il disimpegno ed il soggiorno e non risulta un incasso lato bagno nella parete che confina con la camera.

Per quanto concerne le opere strutturali (foro su solaio, nuova finestra, modifiche aperture e demolizione muro portante posto tra il disimpegno ed il soggiorno si prevede la messa in pristino compresa la demolizione della scala mentre per quanto concerne la regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni (sia al piano s1 che al piano 1°) sarà necessario predisporre una sanatoria edilizia comprensiva di sanzione amministrativa e diritti di segreteria nonché procedere al nuovo accatastamento dell' unità immobiliare.

Il costo da sostenere per tali interventi e, quindi, addivenire alla regolarizzazione dell' unità immobiliare si può quantificare in circa € 12.500,00.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Come dichiarato dall' esecutato, non vi è amministratore del condominio.



---

**LOTTO 2**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 2, piano Terra

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta 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 \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

L' unità immobiliare confina con la corte comune ed altre unità immobiliari sempre di proprietà dell' esecutato.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	0,00 mq	76,65 mq	1,00	76,65 mq	2,85 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>76,65 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>5,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>80,48 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L' immobile oggetto di stima ricade in zona residenziale periferica rispetto al centro di Corinaldo.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/05/2010 al 04/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 354, Sub. 7 Categoria C6 Cl.6, Cons. 62 mq Superficie catastale 71 mq Rendita € 64,04 Piano Terra

I titoli 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
	15	354	7		C6	6	62 mq	71 mq	64,04 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria depositata in catasto non è conforme allo stato di fatto in quanto non risulta una finestra già esistente (lato dx ingresso carrabile garage), all' interno del locale ripostiglio (per una parte) è stata realizzata una bucatara sul solaio con una scala che mette in comunicazione il garage con locali accessori di altra unità immobiliare e, inoltre, parte dello stesso ripostiglio viene utilizzato da altra unità immobiliare adiacente ad uso abitazione.

## 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

Come dichiarato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l' unità immobiliare è occupata ed utilizzata dal proprio nucleo familiare.



## STATO CONSERVATIVO

---

L' unità immobiliare in esame risulta in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

L' unità immobiliare risulta inserita in contesto condominiale anche se tutto l' immobile, attualmente, appartiene ad unico proprietario e, pertanto, come risulta da elaborato planimetrico, le parti comuni sono la corte esterna (sub. 5) ed il vano scala (sub. 6).

Si tiene a precisare che:

- il muro di recinzione che delimita il lotto presenta cedimenti e fessurazioni in particolare nella parete in C.A. posta a valle;
- sulla corte, lato valle, risultano presenti dei manufatti per ricovero animali che non risultano autorizzati e, pertanto, dovranno essere rimossi;
- il pergolato in ferro costruito sulla corte (fianco sx lato ingresso garage), seppur regolarmente autorizzato, è stato coperto con struttura rigida e, pertanto, dovrà essere rimossa (da autorizzazione prevista copertura con telo plastificato) in quanto tale copertura rigida connoterebbe il manufatto non come pergolato ma come nuovo volume e, pertanto, abusivo.

Inoltre, come indicato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*:

- le utenze del gas metano e dell' acqua sono alimentate da unico contatore;
- l' unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano secondo (sottotetto sub. 4) ha un proprio contatore elettrico mentre tutte le altre unità immobiliari che compongono l' edificio sono alimentate da altro e unico contatore.

Di quanto sopra si terrà conto nella valutazione di stima delle singole unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l' esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L' edificio risulta costruito alla fine degli anni settanta, ha struttura portante in muratura, solai presumibilmente in latero cemento e copertura con tetto a falde inclinate mentre le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate e, nel suo complesso, risulta in discrete condizioni statiche e manutentive.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che l' unità immobiliare è posta al piano terra e l' accesso può avvenire sia dall' esterno tramite portone carrabile e sia dal vano scala tramite porta pedonale.

Per quanto riguarda le finiture e gli impianti del garage si precisa che:

- le pavimentazioni interne sono parte in ceramica;
- le pareti del bagno e del locale lavanderia sono rivestite con piastrelle di ceramica mentre le restanti pareti ed i soffitti risultano intonacati ed in parte tinteggiati;
- alla base di alcune pareti intonacate è applicato zoccolino battiscopa;
- alcune porte interne sono in legno tamburato ed alcune sono in materiale plastico mentre l' accesso carrabile esterno è munito di portoncino con struttura metallica e finiture in legno;

- gli infissi ed i serramenti esterni sono costituiti da finestre sia in metallo che in legno verniciato; la finestra in legno è dotata di persiana sempre in legno;
- l' impianto elettrico e idrico sono del tipo sotto traccia;
- non è presente impianto di riscaldamento.

Si tiene a precisare che all' interno di un ambiente del garage è presente la caldaia dell' impianto di riscaldamento dell' appartamento individuato con il sub. 9 che, in caso di aggiudicazione a soggetti diversi, dovrà essere spostata (i costi dei relativi spostamenti verranno tenuti presenti nella valutazione di stima delle singole unità immobiliari che usufruiscono della caldaia).



## STATO DI OCCUPAZIONE

Come indicato, l' unità immobiliare risulta utilizzata dagli esecutati Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1976	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BARTOLOMEO Gino	16/09/1976	6052	1961
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	02/10/1976	7694	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Senigallia	27/09/1976	1298	123

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.

L'atto di compravendita sopra riportato si riferisce all'acquisto del terreno ove, successivamente, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha costruito l'edificio.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 28/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Ancona il 03/07/2015  
Reg. gen. 11081 - Reg. part. 1684  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 26/03/2019  
Reg. gen. 6493 - Reg. part. 801  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 26/03/2019  
Reg. gen. 6492 - Reg. part. 800  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 28/03/2019  
Reg. gen. 6728 - Reg. part. 839  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 28/03/2019  
Reg. gen. 6727 - Reg. part. 838  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



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

Formalità a carico della procedura

Note: Si allega la relativa formalità.

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscozione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a ANcona il 23/01/2020  
Reg. gen. 1193 - Reg. part. 126  
Importo: € 516.721,36  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 14/05/2021  
Reg. gen. 10826 - Reg. part. 7278  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobile**  
Trascritto a Ancona il 17/03/2023  
Reg. gen. 5679 - Reg. part. 3929  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Come risulta dal P.R.G. del Comune di Corinaldo, l'immobile ricade in zona B - sottozona B1 SATURE CONSOLIDATE - Area B1.1 ed è normata dall' art. 22 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione).

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Dalla documentazione fornita dal Comune di Corinaldo, previa richiesta di accesso agli atti, si è rilevato che per l'edificio ove inserita l'unità immobiliare sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- Concessione N. 60/1622 per attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale riguardante "COSTRUZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSI LOCALI ARTIGIANALI AL PIANO TERRA" rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Corinaldo il 23/06/1977;
- DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' (Pratica N. 1622 - Prot. N. 2321) rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Corinaldo in data 23/05/1980;
- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 507 riguardante "COSTRUZIONE DI

RECINZIONE" rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Corinaldo in data 06/07/1981;

- Concessione Edilizia in Sanatoria N. 459 per opere abusive riguardanti "CREAZIONE LOCALI SEMINTERRATI, CAMBIO DESTINAZIONE SOTTOTETTO, MODIFICHE ESTERNE DEL FABBRICATO" rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Corinaldo in data 06/02/1991;

- CERTIFICATO DI ABITABILITA' / AGIBILITA' N. 175 rilasciato dal Sig. Sindaco del Comune di Corinaldo in data 06/02/1991 relativo alla Concessione Edilizia in Sanatoria N. 459 del 06/02/1991;

- Autorizzazione Edilizia N. 1.924 riguardante "COSTRUZIONE PERGOLATO IN FERRO" rilasciata dal Comune di Corinaldo in data 03/06/2002;

- Permesso di costruire per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica 2005/74 del 02/03/2005 riguardante "CAMBIO DI DESTINAZIONE D' USO PIANO TERRA" rilasciata dal Comune di Corinaldo in data 02/03/2005;

- Richiesta di rilascio di autorizzazione di agibilità parziale del 23/06/2010 per i lavori di "CAMBIO DI DESTINAZIONE D' USO PIANO TERRA" presentata al Comune di Corinaldo in data 06/07/2010 ed assunta al Prot. N. 6082.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Dal confronto effettuato tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione urbanistica si è riscontrato che non vi è corrispondenza e, in particolare si è riscontrata la diversa distribuzione degli spazi interni con creazione di nuovi ambienti (rip., lavanderia ecc.) e, pertanto, sarà necessario predisporre una sanatoria edilizia comprensiva di sanzione amministrativa e diritti di segreteria nonchè procedere al nuovo accatastamento dell' unità immobiliare.

Il costo da sostenere per tali interventi e, quindi, addivenire alla regolarizzazione dell' unità immobiliare si può quantificare in circa € 3.500,00.

Si tiene a precisare che i costi per la chiusura del foro sul solaio che mette in comunicazione i locali accessori di pertinenza dell' unità immobiliare individuata con il sub. 9 sono stati inseriti e considerati nei costi di ripristino di detta unità immobiliare (si ribadisce abitazione contraddistinta con il sub. 9).

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Come dichiarato dall' esecutato, non vi è amministratore del condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 2, piano Terra

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta 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 \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

L' unità immobiliare confina con la corte comune ed altre unità immobiliari sempre di proprietà dell' esecutato.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	53,20 mq	1	53,20 mq	2,75 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>53,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>5,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>55,86 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L' immobile oggetto di stima ricade in zona residenziale periferica rispetto al centro di Corinaldo.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/05/2010 al 04/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 354, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 148,48 Piano Terra

I titoli 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
	15	354	8		A2	3	2,5 vani	53 mq	148,48 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria depositata in catasto non è conforme allo stato di fatto in quanto:

- 1) nel disimpegno è stato realizzato un armadio a muro che va ad occupare una porzione di ripostiglio appartenente al sub. 7 (garage);
- 2) risulta annesso all' abitazione una porzione del sottoscala comune.

## 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

Come dichiarato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l' unità immobiliare non è occupata.

## STATO CONSERVATIVO

---

L' unità immobiliare in esame risulta in buono stato conservativo.



## PARTI COMUNI

---

L' unità immobiliare risulta inserita in contesto condominiale anche se tutto l' immobile, attualmente, appartiene ad unico proprietario e, pertanto, come risulta da elaborato planimetrico, le parti comuni sono la corte esterna (sub. 5) ed il vano scala (sub. 6).

Si tiene a precisare che:

- il muro di recinzione che delimita il lotto presenta cedimenti e fessurazioni in particolare nella parete in C.A. posta a valle;
- sulla corte, lato valle, risultano presenti dei manufatti per ricovero animali che non risultano autorizzati e, pertanto, dovranno essere rimossi;
- il pergolato in ferro costruito sulla corte (fianco sx lato ingresso garage), seppur regolarmente autorizzato, è stato coperto con struttura rigida e, pertanto, dovrà essere rimossa (da autorizzazione prevista copertura con telo plastificato) in quanto tale copertura rigida connoterebbe il manufatto non come pergolato ma come nuovo volume e, pertanto, abusivo.

Inoltre, come indicato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- le utenze del gas metano e dell' acqua sono alimentate da unico contatore;
- l' unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano secondo (sottotetto sub. 4) ha un proprio contatore elettrico mentre tutte le altre unità immobiliari che compongono l' edificio sono alimentate da altro e unico contatore.

Di quanto sopra si terrà conto nella valutazione di stima delle singole unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l' esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L' edificio risulta costruito alla fine degli anni settanta, ha struttura portante in muratura, solai presumibilmente in latero cemento e copertura con tetto a falde inclinate mentre le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate e, nel suo complesso, risulta in discrete condizioni statiche e manutentive.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che l' unità immobiliare è posta al piano terra e l' accesso avviene da portoncino posto su pianerottolo del vano scala.

Per quanto riguarda le finiture e gli impianti dell' abitazione si precisa che:

- le pavimentazioni interne sono in monocottura;
- le pareti del bagno e dell' angolo cottura sono rivestite con piastrelle di ceramica mentre le restanti pareti ed i soffitti risultano tutti tinteggiati;
- alla base delle pareti tinteggiate è applicato zoccolino battiscopa in monocottura;
- le porte interne sono in legno tamburato mentre il portoncino di accesso è del tipo blindato;
- gli infissi ed i serramenti esterni sono costituiti da finestre in legno mordensato dotati di persiane sempre in legno;
- l' impianto elettrico e l' impianto idrico sono del tipo sotto traccia;
- l' impianto di riscaldamento è di tipo autonomo a termosifoni con tubazioni sotto traccia ed è alimentato da caldaia a gas metano ubicata in altra unità immobiliare (all' interno di un locale sottostante accessorio dell' abitazione individuata con il sub. 9) che, in caso di aggiudicazione a soggetti diversi, dovrà essere spostata (i

costi dello spostamento verranno tenuti presenti nella valutazione di stima della presente unità immobiliare);  
- la produzione dell' acqua calda avviene dalla medesima caldaia che alimenta l' impianto di riscaldamento.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Come già indicato, l' unità immobiliare risulta non occupata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1976	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BARTOLOMEO Gino	16/09/1976	6052	1961
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	02/10/1976	7694	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Senigallia	27/09/1976	1298	123		

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.

L'atto di compravendita sopra riportato si riferisce all'acquisto del terreno ove, successivamente, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha costruito l'edificio.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 29/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Ancona il 03/07/2015  
Reg. gen. 11081 - Reg. part. 1684  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 26/03/2019  
Reg. gen. 6493 - Reg. part. 801  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 26/03/2019  
Reg. gen. 6492 - Reg. part. 800  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 28/03/2019  
Reg. gen. 6728 - Reg. part. 839  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 28/03/2019  
Reg. gen. 6727 - Reg. part. 838  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a ANcona il 23/01/2020  
Reg. gen. 1193 - Reg. part. 126

Importo: € 516.721,36  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.



### Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 14/05/2021  
Reg. gen. 10826 - Reg. part. 7278  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobile**  
Trascritto a Ancona il 17/03/2023  
Reg. gen. 5679 - Reg. part. 3929  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Come risulta dal P.R.G. del Comune di Corinaldo, l'immobile ricade in zona B - sottozona B1 SATURE CONSOLIDATE - Area B1.1 ed è normata dall' art. 22 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione).

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Dalla documentazione fornita dal Comune di Corinaldo, previa richiesta di accesso agli atti, si è rilevato che per l' edificio ove inserita l' unità immobiliare sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- Concessione N. 60/1622 per attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale riguardante "COSTRUZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSI LOCALI ARTIGIANALI AL PIANO TERRA" rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Corinaldo il 23/06/1977;
- DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' (Pratica N. 1622 - Prot. N. 2321) rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Corinaldo in data 23/05/1980;
- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 507 riguardante "COSTRUZIONE DI RECINZIONE" rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Corinaldo in data 06/07/1981;
- Concessione Edilizia in Sanatoria N. 459 per opere abusive riguardanti "CREAZIONE LOCALI SEMINTERRATI, CAMBIO DESTINAZIONE SOTTOTETTO, MODIFICHE ESTERNE DEL FABBRICATO" rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Corinaldo in data 06/02/1991;
- CERTIFICATO DI ABITABILITA' / AGIBILITA' N. 175 rilasciato dal Sig. Sindaco del Comune di Corinaldo in data 06/02/1991 relativo alla Concessione Edilizia in Sanatoria N. 459 del 06/02/1991;

- Autorizzazione Edilizia N. 1.924 riguardante "COSTRUZIONE PERGOLATO IN FERRO" rilasciata dal Comune di Corinaldo in data 03/06/2002;
- Permesso di costruire per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica 2005/74 del 02/03/2005 riguardante "CAMBIO DI DESTINAZIONE D' USO PIANO TERRA" rilasciata dal Comune di Corinaldo in data 02/03/2005;
- Richiesta di rilascio di autorizzazione di agibilità parziale del 23/06/2010 per i lavori di "CAMBIO DI DESTINAZIONE D' USO PIANO TERRA" presentata al Comune di Corinaldo in data 06/07/2010 ed assunta al Prot. N. 6082.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Dal confronto effettuato tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione urbanistica si è riscontrato che non vi è corrispondenza e, in particolare:

- 1) nel disimpegno è stato realizzato un armadio a muro che va ad occupare una porzione di ripostiglio appartenente al sub. 7 (garage);
- 2) risulta annesso all' abitazione una porzione del sottoscala comune.

Al fine di addivenire alla regolarizzazione urbanistica e alla conformità catastale si ritiene opportuno procedere con la messa in pristino demolendo le pareti esistenti e costruendo una nuova parete come in origine in modo restituire le porzioni di immobili alle legittime proprietà (garage e vano scala).

Il costo da sostenere per tali interventi e, quindi, addivenire alla regolarizzazione dell' unità immobiliare sia sotto il profilo urbanistico che sotto il profilo catastale, si può quantificare in circa € 3.000,00.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come dichiarato dall' esecutato, non vi è amministratore del condominio.

#### **LOTTO 4**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 2, piano 2°

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta 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 \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L' unità immobiliare confina con la corte comune ed altre unità immobiliari sempre di proprietà dell' esecutato.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	83,10 mq	1	83,10 mq	2,40 m	Secondo
Soffitta	0,00 mq	47,72 mq	0,25	9,54 mq	1,50 m	Secondo
Balcone scoperto	0,00 mq	7,09 mq	0,20	1,42 mq	0,00 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>94,06 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>5,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>98,76 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L' immobile oggetto di stima ricade in zona residenziale periferica rispetto al centro di Corinaldo.

L' altezza dei locali abitativi va da un minimo di m. 1,50 ad un massimo di m. 2,90 mentre l' altezza dei locali soffitta va da un minimo di m. 0,90 ad un massimo di m. 2,80 circa.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/01/1981 al 08/05/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 354, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Piano S1 - T - 1° e 2°
Dal 08/05/1990 al 04/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 354, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 93 mq Rendita € 326,66 Piano Secondo

I titoli 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	
	15	354	4		A2	3	5,5 vani	93 mq	326,66 €	Secondo		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria depositata in catasto non è conforme allo stato di fatto in quanto risulta:

- 1) rimossa la parete che divideva la cucina dal retrocucina;
- 2) spostata l' apertura che dal disimpegno del bagno accede alla soffitta;
- 3) non presente una lucernaio realizzato nel locale soffitta (quello dal quale si accede dal disimpegno del bagno).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PRECISAZIONI

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PATTI

---

Come dichiarato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l' unità immobiliare è occupata ed utilizzata dalla propria figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## STATO CONSERVATIVO

---

L' unità immobiliare in esame risulta in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

L' unità immobiliare risulta inserita in contesto condominiale anche se tutto l' immobile, attualmente, appartiene ad unico proprietario e, pertanto, come risulta da elaborato planimetrico, le parti comuni sono la corte esterna (sub. 5) ed il vano scala (sub. 6).

Si tiene a precisare che:

- il muro di recinzione che delimita il lotto presenta cedimenti e fessurazioni in particolare nella parete in C.A. posta a valle;
- sulla corte, lato valle, risultano presenti dei manufatti per ricovero animali che non risultano autorizzati e, pertanto, dovranno essere rimossi;
- il pergolato in ferro costruito sulla corte (fianco sx lato ingresso garage), seppur regolarmente autorizzato, e stato coperto con struttura rigida e, pertanto, dovrà essere rimossa (da autorizzazione prevista copertura con telo plastificato) in quanto tale copertura rigida connoterebbe il manufatto non come pergolato ma come nuovo volume e, pertanto, abusivo.

Inoltre, come indicato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*:

- le utenze del gas metano e dell' acqua sono alimentate da unico contatore;
- l' unità immobiliare ad uso abitazione (sottotetto sub. 4) ha un proprio contatore elettrico mentre tutte le altre unità immobiliari che compongono l' edificio sono alimentate da altro e unico contatore.

Di quanto sopra si terrà conto nella valutazione di stima delle singole unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l' esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L' edificio risulta costruito alla fine degli anni settanta, ha struttura portante in muratura, solai presumibilmente in latero cemento e copertura con tetto a falde inclinate mentre le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate e, nel suo complesso, risulta in discrete condizioni statiche e manutentive.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che l' unità immobiliare è posta al piano secondo (sottotetto) mentre l' accesso all' abitazione avviene dal vano scala condominiale.

Per quanto riguarda le finiture e gli impianti si precisa che:

- le pavimentazioni interne sono in monocottura;
- le pareti del bagno (quasi totalmente) e dell' angolo cottura sono rivestite con piastrelle di ceramica mentre le restanti pareti ed i soffitti risultano tutti tinteggiati e rifiniti;
- alla base delle pareti tinteggiate è applicato zoccolino battiscopa;

- le porte interne sono in legno tamburato (quella che divide l' ingresso dal disimpegno del bagno ha specchiatura vetrata) mentre l' accesso esterno è munito di portoncino in legno;
- gli infissi ed i serramenti esterni sono costituiti da finestre in legno mordensato dotati di persiane sempre in legno;
- l' impianto elettrico e l' impianto idrico sono del tipo sotto traccia;
- l' impianto di riscaldamento è di tipo autonomo a termosifoni con tubazioni sotto traccia ed è alimentato da caldaia a gas metano;
- la produzione dell' acqua calda avviene dalla medesima caldaia che alimenta l' impianto di riscaldamento.



## STATO DI OCCUPAZIONE

Come indicato, l' unità immobiliare risulta occupata ed utilizzata dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figlia del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1976	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BARTOLOMEO Gino	16/09/1976	6052	1961
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	02/10/1976	7694	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Senigallia	27/09/1976	1298	123

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.

L'atto di compravendita sopra riportato si riferisce all'acquisto del terreno ove, successivamente, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha costruito l'edificio.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 28/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 08/04/2004  
Reg. gen. 18780 - Reg. part. 4295  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Ancona il 03/07/2015  
Reg. gen. 11081 - Reg. part. 1684  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 26/03/2019  
Reg. gen. 6493 - Reg. part. 801  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 26/03/2019  
Reg. gen. 6492 - Reg. part. 800  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 28/03/2019



Reg. gen. 6728 - Reg. part. 839

Importo: € 50.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si allega la relativa formalità.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 28/03/2019

Reg. gen. 6727 - Reg. part. 838

Importo: € 50.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si allega la relativa formalità.

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a ANcona il 23/01/2020

Reg. gen. 1193 - Reg. part. 126

Importo: € 516.721,36

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si allega la relativa formalità.



### Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 14/05/2021

Reg. gen. 10826 - Reg. part. 7278

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si allega la relativa formalità.

- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Ancona il 17/03/2023

Reg. gen. 5679 - Reg. part. 3929

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si allega la relativa formalità.



### NORMATIVA URBANISTICA

Come risulta dal P.R.G. del Comune di Corinaldo, l' immobile ricade in zona B - sottozona B1 SATURE CONSOLIDATE - Area B1.1 ed è normata dall' art. 22 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione).

### REGOLARITÀ EDILIZIA



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

Dalla documentazione fornita dal Comune di Corinaldo, previa richiesta di accesso agli atti, si è rilevato che per l'edificio ove inserita l'unità immobiliare sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- Concessione N. 60/1622 per attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale riguardante "COSTRUZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSI LOCALI ARTIGIANALI AL PIANO TERRA" rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Corinaldo il 23/06/1977;
- DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' (Pratica N. 1622 - Prot. N. 2321) rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Corinaldo in data 23/05/1980;
- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 507 riguardante "COSTRUZIONE DI RECINZIONE" rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Corinaldo in data 06/07/1981;
- Concessione Edilizia in Sanatoria N. 459 per opere abusive riguardanti "CREAZIONE LOCALI SEMINTERRATI, CAMBIO DESTINAZIONE SOTTOTETTO, MODIFICHE ESTERNE DEL FABBRICATO" rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Corinaldo in data 06/02/1991;
- CERTIFICATO DI ABITABILITA' / AGIBILITA' N. 175 rilasciato dal Sig. Sindaco del Comune di Corinaldo in data 06/02/1991 relativo alla Concessione Edilizia in Sanatoria N. 459 del 06/02/1991;
- Autorizzazione Edilizia N. 1.924 riguardante "COSTRUZIONE PERGOLATO IN FERRO" rilasciata dal Comune di Corinaldo in data 03/06/2002;
- Permesso di costruire per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica 2005/74 del 02/03/2005 riguardante "CAMBIO DI DESTINAZIONE D' USO PIANO TERRA" rilasciata dal Comune di Corinaldo in data 02/03/2005;
- Richiesta di rilascio di autorizzazione di agibilità parziale del 23/06/2010 per i lavori di "CAMBIO DI DESTINAZIONE D' USO PIANO TERRA" presentata al Comune di Corinaldo in data 06/07/2010 ed assunta al Prot. N. 6082.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Dal confronto effettuato tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione urbanistica si è riscontrato che non vi è corrispondenza e, in particolare, risulta:

- 1) demolita la parete che divideva il locale cucina dal locale retro cucina;
- 2) spostato il vano porta di accesso ad un locale soffitta (quello il cui accesso avviene dal disimpegno antistante il bagno);
- 3) realizzato un lucernaio a tetto nel locale soffitta di cui al precedente punto 2.

Premesso quanto sopra, sarà necessario predisporre una sanatoria edilizia comprensiva di sanzione amministrativa e diritti di segreteria nonché procedere al nuovo accatastamento dell'unità immobiliare.

Il costo da sostenere per tali interventi e, quindi, addivenire alla regolarizzazione dell'unità immobiliare si può quantificare in circa € 4.500,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Come dichiarato dall' esecutato, non vi è amministratore del condominio.

## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18
- **Bene N° 6** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18, piano Terra
- **Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

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

**BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18, PIANO TERRA**

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

**BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

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

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

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)

Si tiene a precisare e porre particolare attenzione sul fatto che, pur essendo la particella di proprietà esclusiva dell' esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, pur rientrando la nuova costruzione all' interno delle tre particelle che compongono il lotto, l' intervento edilizio è stato inteso come ampliamento del fabbricato esistente di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e, inoltre, il Permesso di Costruire 2015/389 del 23/09/2015 risulta anche a nome del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18, PIANO TERRA**

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)

Si tiene a precisare e porre particolare attenzione sul fatto che, pur essendo la particella di proprietà esclusiva dell' esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, pur rientrando la nuova costruzione all' interno delle tre particelle che compongono il lotto, l' intervento edilizio è stato inteso come ampliamento del fabbricato esistente di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e, inoltre, il Permesso di Costruire 2015/389 del 23/09/2015 risulta anche a nome del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

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)

Si tiene a precisare e porre particolare attenzione sul fatto che, pur essendo la particella di proprietà esclusiva dell' esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, pur rientrando la nuova costruzione all' interno delle tre particelle che compongono il lotto, l' intervento edilizio è stato inteso come ampliamento del fabbricato esistente di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e, inoltre, il Permesso di Costruire 2015/389 del 23/09/2015 risulta anche a nome del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

CONFINI

**BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

La particella confina con altre particella di proprietà dell' esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con Via del Pozzaccio.

**BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18, PIANO TERRA**

La particella confina con altre particella di proprietà dell' esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

La particella confina con altre particella di proprietà dell' esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	0,00 mq	224,00 mq	1	224,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>224,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>224,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L' immobile oggetto di stima ricade in zona periferica rispetto al centro di Corinaldo in contesto prevalentemente a verde.

**BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

				<b>e</b>		
Terreno edificabile	0,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>53,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00 %</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>53,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L' immobile oggetto di stima ricade in zona periferica rispetto al centro di Corinaldo in contesto prevalentemente a verde.

**BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale e</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno edificabile	0,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>50,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00 %</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>50,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L' immobile oggetto di stima ricade in zona periferica rispetto al centro di Corinaldo in contesto prevalentemente a verde.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>

Dal 11/05/1984 al 08/11/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 46 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 vani
Dal 08/11/2001 al 12/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 739 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 vani
Dal 12/07/2006 al 30/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 739 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 vani
Dal 30/12/2011 al 20/07/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 858 Categoria F1, Cons. 839 mq
Dal 20/07/2012 al 20/07/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 858 Categoria F1, Cons. 615 mq
Dal 20/07/2012 al 29/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 871 Categoria F1, Cons. 224 mq
Dal 29/07/2014 al 29/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 871 Categoria F1, Cons. 224 mq
Dal 29/07/2014 al 04/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 871 Categoria F1, Cons. 224 mq

I titoli catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/05/1984 al 08/11/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 46 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 vani
Dal 08/11/2001 al 12/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 739 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 vani
Dal 12/07/2006 al 26/11/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 739 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 vani
Dal 26/11/2012 al 29/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 885 Categoria C2 Cl.1, Cons. 15 mq Rendita € 9,30
Dal 29/07/2014 al 29/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 885 Categoria C2

		Cl.1, Cons. 15 mq Rendita € 9,30
Dal 29/07/2014 al 04/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 885 Categoria C2 Cl.1, Cons. 15 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 9,30 Piano Terra

I titoli catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/05/1984 al 08/11/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 46 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 vani
Dal 08/11/2001 al 12/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 739 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 vani
Dal 12/07/2006 al 30/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 739 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 vani
Dal 30/12/2011 al 20/07/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 858 Categoria F1, Cons. 839 mq
Dal 14/05/2012 al 29/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 858 Categoria F1, Cons. 565 mq
Dal 20/07/2012 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 858 Categoria F1, Cons. 615 mq
Dal 29/07/2014 al 29/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 897 Categoria F1, Cons. 50 mq
Dal 29/07/2014 al 04/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 897 Categoria F1, Cons. 50 mq

I titoli catastali corrispondono a quelli reali.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	871			F1		224 mq				

**Corrispondenza catastale**

Trattasi di fabbricato già in corso di costruzione.

**BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	885			C2	1	15 mq	19 mq	9,3 €	Terra	

**Corrispondenza catastale**

Trattasi di fabbricato già in corso di costruzione.

**BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	897			F1		50 mq				

## Corrispondenza catastale

Trattasi di fabbricato già in corso di costruzione.



## PRECISAZIONI

---

**BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

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

**BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18, PIANO TERRA**

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

**BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

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



## PATTI

---

**BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

L' immobile non risulta occupato e/o occupabile anche in considerazione che lo stesso è in corso di costruzione.

**BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18, PIANO TERRA**

L' immobile non risulta occupato e/o occupabile anche in considerazione che lo stesso è in corso di costruzione.

**BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

L' immobile non risulta occupato e/o occupabile anche in considerazione che lo stesso è in corso di costruzione.

STATO CONSERVATIVO



**BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

---

Pur risultando i lavori fermi da diversi anni, quanto realizzato si ritiene in discreto stato di conservazione.

**BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18, PIANO TERRA**

---

Pur risultando i lavori fermi da diversi anni, quanto realizzato si ritiene in discreto stato di conservazione.

**BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

---

Pur risultando i lavori fermi da diversi anni, quanto realizzato si ritiene in discreto stato di conservazione.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

---

Allo stato non sono presenti parti comuni.

Si tiene a precisare che sono state costituite delle servitù sulle particelle limitrofe distinte al catasto con i numeri 639/parte, 857/parte e 739/parte di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* così come meglio specificato nell' atto di compravendita del Notaio Dott. Enrico CAFIERO del 29/07/2014 (Re. N. 118639 - Racc. N. 30490) allegato.

**BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18, PIANO TERRA**

---

Allo stato non sono presenti parti comuni.

Si tiene a precisare che sono state costituite delle servitù sulle particelle limitrofe distinte al catasto con i numeri 639/parte, 857/parte e 739/parte di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* così come meglio specificato nell' atto di compravendita del Notaio Dott. Enrico CAFIERO del 29/07/2014 (Re. N. 118639 - Racc. N. 30490) allegato.

**BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

---

Allo stato non sono presenti parti comuni.

Si tiene a precisare che sono state costituite delle servitù sulle particelle limitrofe distinte al catasto con i numeri 639/parte, 857/parte e 739/parte di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* così come meglio specificato nell' atto di compravendita del Notaio Dott. Enrico CAFIERO del 29/07/2014 (Re. N. 118639 - Racc. N. 30490) allegato.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBIcato A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

---

Non si rileva l' esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



**BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBIcato A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18, PIANO TERRA**

---

Non si rileva l' esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBIcato A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

---

Non si rileva l' esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBIcato A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

---

Allo stato risultano realizzate le fondazioni e le pareti portanti del piano terra e, pertanto, non sono presenti impianti e finiture.



**BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBIcato A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18, PIANO TERRA**

---

Allo stato risultano realizzate le fondazioni e le pareti portanti del piano terra e, pertanto, non sono presenti impianti e finiture.



**BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBIcato A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

---

Allo stato risultano realizzate le fondazioni e le pareti portanti del piano terra e, pertanto, non sono presenti impianti e finiture.



## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

L'immobile risulta libero



L'immobile risulta non occupato e occupabile.

**BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18, PIANO TERRA**

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta non occupato e occupabile.

**BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta non occupato e occupabile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/08/1973 al 12/07/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		POETI Francesco Paolo	23/08/1973	35351	8525
		<b>Trascrizione</b>			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	12/09/1973	12906	9547
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Senigallia	07/09/1973	1225	119
Dal 12/07/2006 al 29/07/2014	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		LATTANZI Lucilla	12/07/2006	9099	3171
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	03/08/2006	20527	12074
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Senigallia	02/08/2006	1950	
Dal 29/07/2014 al 29/07/2014	**** Omissis ****	<b>Risoluzione consensuale di atto di donazione per mutuo dissenso</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CAFIERO Enrico	29/07/2014	118639	30490
		<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>
		Fano	31/07/2014	4356	
Dal 29/07/2014	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CAFIERO Enrico	29/07/2014	118639	30490
		<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>
		Fano	31/07/2014	4356	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



**BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/08/1973 al 12/07/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		POETI Francesco Paolo	23/08/1973	35351	8525
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	12/09/1973	12906	9547
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Senigallia	07/09/1973	1225	119		
Dal 12/07/2006 al 29/07/2014	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		LATTANZI Lucilla	12/07/2006	9099	3171
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	03/08/2006	20527	12074
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Senigallia	02/08/2006	1950			
Dal 29/07/2014	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CAFIERO Enrico	29/07/2014	118639	30490
		<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>



		Fano	31/07/2014	4356	
Dal 29/07/2014 al 29/07/2014	**** Omissis ****	<b>Risoluzione consensuale di atto di donazione per mutuo dissenso</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CAFIERO Enrico	29/07/2014	118639	30490
		<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>
Fano	31/07/2014	4356			

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/08/1973 al 12/07/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		POETI Francesco Paolo	23/08/1973	35351	8525
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	12/09/1973	12906	9547
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Senigallia	07/09/1973	1225	119		
Dal 12/07/2006 al 29/07/2014	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		LATTANZI Lucilla	12/07/2006	9099	3171
<b>Trascrizione</b>					

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	03/08/2006	20527	12074
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Senigallia	02/08/2006	1950	
Dal 29/07/2014 al 29/07/2014	**** Omissis ****	<b>Risoluzione consensuale di atto di donazione per mutuo dissenso</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CAFIERO Enrico	29/07/2014	118639	30490
		<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>
		Fano	31/07/2014	4356	
Dal 29/07/2014	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CAFIERO Enrico	29/07/2014	118639	30490
		<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>
		Fano	31/07/2014	4356	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 28/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 01/08/2014  
Reg. gen. 12447 - Reg. part. 1822  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 26/03/2019  
Reg. gen. 6493 - Reg. part. 801  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 26/03/2019  
Reg. gen. 6492 - Reg. part. 800  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 28/03/2019  
Reg. gen. 6728 - Reg. part. 839  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 28/03/2019  
Reg. gen. 6727 - Reg. part. 838  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a ANcona il 23/01/2020  
Reg. gen. 1193 - Reg. part. 126  
Importo: € 516.721,36  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.



#### Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 14/05/2021  
Reg. gen. 10826 - Reg. part. 7278  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobile**  
Trascritto a Ancona il 17/03/2023  
Reg. gen. 5679 - Reg. part. 3929  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.

#### **BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18, PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 28/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



#### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 01/08/2014  
Reg. gen. 12447 - Reg. part. 1822  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 26/03/2019  
Reg. gen. 6493 - Reg. part. 801  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 26/03/2019  
Reg. gen. 6492 - Reg. part. 800



Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 28/03/2019

Reg. gen. 6728 - Reg. part. 839

Importo: € 50.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si allega la relativa formalità.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 28/03/2019

Reg. gen. 6727 - Reg. part. 838

Importo: € 50.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si allega la relativa formalità.

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a ANcona il 23/01/2020

Reg. gen. 1193 - Reg. part. 126

Importo: € 516.721,36

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si allega la relativa formalità.



### Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 14/05/2021

Reg. gen. 10826 - Reg. part. 7278

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si allega la relativa formalità.

- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Ancona il 17/03/2023

Reg. gen. 5679 - Reg. part. 3929

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si allega la relativa formalità.



**BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 28/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 01/08/2014  
Reg. gen. 12447 - Reg. part. 1822  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 26/03/2019  
Reg. gen. 6493 - Reg. part. 801  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 26/03/2019  
Reg. gen. 6492 - Reg. part. 800  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 28/03/2019  
Reg. gen. 6728 - Reg. part. 839  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 28/03/2019  
Reg. gen. 6727 - Reg. part. 838  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a ANcona il 23/01/2020  
Reg. gen. 1193 - Reg. part. 126  
Importo: € 516.721,36  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.



### Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 14/05/2021  
Reg. gen. 10826 - Reg. part. 7278  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobile**  
Trascritto a Ancona il 17/03/2023  
Reg. gen. 5679 - Reg. part. 3929  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

---

Come risulta dal P.R.G. del Comune di Corinaldo, l'immobile ricade in zona B - sottozona B1 SATURE CONSOLIDATE - Area B1.1 ed è normata dall' art. 22 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione).

### **BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18, PIANO TERRA**

---

Come risulta dal P.R.G. del Comune di Corinaldo, l'immobile ricade in zona B - sottozona B1 SATURE CONSOLIDATE - Area B1.1 ed è normata dall' art. 22 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione).

### **BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

---

Come risulta dal P.R.G. del Comune di Corinaldo, l'immobile ricade in zona B - sottozona B1 SATURE CONSOLIDATE - Area B1.1 ed è normata dall' art. 22 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

---

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.

Dalla documentazione fornita dal Comune di Corinaldo, previa richiesta di accesso agli atti, si è rilevato che per l'immobile ove inserita la particella sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) per lavori di "REALIZZAZIONE MURO DI SOSTEGNO E SISTEMAZIONE SCARPATA" presentata al Comune di Corinaldo in data 28/11/2014 ed assunta al Prot. N. 9410;
- Permesso di costruire per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica 2015/389 del 23/09/2015 riguardante "REALIZZAZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE COSTITUITO DA N. 2 ALLOGGI A SCHIERA - AMPLIAMENTO" rilasciata dal Comune di Corinaldo in data 23/09/2015.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Tenuto conto che il fabbricato risulta in corso di costruzione e, tenuto altresì conto che il relativo titolo urbanistico risulta scaduto, sentito l'ufficio tecnico del Comune di Corinaldo, al fine di proseguire i lavori si renderà necessario chiedere un nuovo titolo edilizio completo di tutta la documentazione all'uopo prevista.

#### **BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18, PIANO TERRA**

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.

Dalla documentazione fornita dal Comune di Corinaldo, previa richiesta di accesso agli atti, si è rilevato che per l'immobile ove inserita la particella sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) per lavori di "REALIZZAZIONE MURO DI SOSTEGNO E SISTEMAZIONE SCARPATA" presentata al Comune di Corinaldo in data 28/11/2014 ed assunta al Prot. N. 9410;
- Permesso di costruire per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica 2015/389 del 23/09/2015 riguardante "REALIZZAZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE COSTITUITO DA N. 2 ALLOGGI A SCHIERA - AMPLIAMENTO" rilasciata dal Comune di Corinaldo in data 23/09/2015.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

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

Tenuto conto che il fabbricato risulta in corso di costruzione e, tenuto altresì conto che il relativo titolo urbanistico risulta scaduto, sentito l' ufficio tecnico del Comune di Corinaldo, al fine di proseguire i lavori si renderà necessario chiedere un nuovo titolo edilizio completo di tutta la documentazione all' uopo prevista.

#### **BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

---

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.

Dalla documentazione fornita dal Comune di Corinaldo, previa richiesta di accesso agli atti, si è rilevato che per l' immobile ove inserita la particella sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) per lavori di "REALIZZAZIONE MURO DI SOSTEGNO E SISTEMAZIONE SCARPATA" presentata al Comune di Corinaldo in data 28/11/2014 ed assunta al Prot. N. 9410;
- Permesso di costruire per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica 2015/389 del 23/09/2015 riguardante "REALIZZAZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE COSTITUITO DA N. 2 ALLOGGI A SCHIERA - AMPLIAMENTO" rilasciata dal Comune di Corinaldo in data 23/09/2015.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Tenuto conto che il fabbricato risulta in corso di costruzione e, tenuto altresì conto che il relativo titolo urbanistico risulta scaduto, sentito l' ufficio tecnico del Comune di Corinaldo, al fine di proseguire i lavori si renderà necessario chiedere un nuovo titolo edilizio completo di tutta la documentazione all' uopo prevista.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come dichiarato dall' esecutato, non vi è amministratore del condominio.

**BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18, PIANO TERRA**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Come dichiarato dall' esecutato, non vi è amministratore del condominio.

**BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL POZZACCIO N. 18**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Come dichiarato dall' esecutato, non vi è amministratore del condominio.

## LOTTO 6

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - Viale Dante N. 33, piano T e 1°

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

Si attesta 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 \*\*\*\* (Proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



## CONFINI

L' unità immobiliare confina con Viale Dante, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (sub. 13), proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (sub. 10) e proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (sub. 21).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	67,90 mq	1	67,90 mq	2,70 m	Primo
Portico / Terrazza coperta	0,00 mq	21,87 mq	0,35	8,75 mq	0,00 m	Primo
Terrazza e camminamenti	0,00 mq	54,23 mq	0,15	8,13 mq	0,00 m	Primo
Corte esclusiva	0,00 mq	68,00 mq	0,10	6,80 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>91,58 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>91,58 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L' immobile oggetto di stima ricade in zona residenziale nella immediata periferia rispetto al centro di Corinaldo.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/1996 al 11/04/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 161, Sub. 1 Categoria F3 Graffato 6
Dal 11/04/1996 al 31/12/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 161, Sub. 1 Categoria F3 Graffato 6
Dal 31/12/1997 al 31/12/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 161, Sub. 11 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani

		Graffato 18
Dal 31/12/1997 al 26/02/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 161, Sub. 11 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Graffato 18
Dal 26/02/1998 al 08/09/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 161, Sub. 11 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Graffato 18
Dal 08/09/2000 al 08/09/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 161, Sub. 11 Categoria C1 Cl.3, Cons. 61 mq Graffato 18
Dal 08/09/2000 al 04/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 161, Sub. 11 Categoria C1 Cl.5, Cons. 61 mq Superficie catastale 73 mq Rendita € 617,48 Piano T e 1° Graffato 18

I titoli 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
	15	161	11		C1	5	61 mq	73 mq	617,48 €	T e 1°	18

### Corrispondenza catastale

La planimetria depositata in catasto non è conforme allo stato di fatto in quanto attualmente l' unità immobiliare è al grezzo in quanto oggetto di cambio di destinazione d' uso da negozio ad abitazione autorizzata con pratica edilizia.

## 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' unità immobiliare non risulta occupata ed occupabile in quanto allo stato grezzo.

## STATO CONSERVATIVO

---

L' unità immobiliare risulta al grezzo e privo di finiture in quanto non risultano completati i lavori per il cambio di destinazione d' uso.



## PARTI COMUNI

---

L' unica parte comune risulta una piccola corte individuata con il sub. 9.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l' esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L' edificio risulta costruito negli anni novanta, ha struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura, solai presumibilmente in latero cemento e copertura con tetto piano non praticabile mentre le facciate esterne sono principalmente rifinite con mattoncini faccia a vista mentre altre facciate sono intonacate e tinteggiate e, nel suo complesso, risulta in buone condizioni statiche e manutentive.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che l' unità immobiliare è posta in parte al piano primo (futura abitazione con portico, terrazzo e camminamenti individuata con il sub. 18) ed in parte al piano terra (corte esclusiva individuata con il sub. 11).

Per quanto riguarda le finiture e gli impianti, tenuto conto che sono stati iniziati i lavori per il cambio di destinazione d' uso da negozio ad abitazione, si è potuto constatare che:

- sono state realizzate le divisioni interni costituite da elementi in laterizio non intonacati;
- non sono presenti le pavimentazioni ed i relativi massetti;
- non sono presenti gli impianti (è presente una caldaia posta all' esterno sotto il portico);
- risultano montati i controtelai per le porte interne (ma non le porte interne);
- gli infissi ed i serramenti esterni sono presenti solo in parte e sono costituiti da finestre in legno con doppi vetri e, alcuni, sono dotati di persiane;
- le pavimentazioni esterne e della scala sono, principalmente, in monocottura.

Si tiene a precisare che in prossimità dell' attacco della scala con il terrazzo sono presenti delle fessurazione e, inoltre, in tempi non recenti, si sono verificate delle infiltrazioni nel locale sottostante come riferito dal Sig. FATTORINI Attilio titolare del negozio PLAY SPORT e constatato dallo scrivente all' atto del sopralluogo.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SABATINI Stefano	26/02/1998	24932	6253
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	10/03/1998	3523	2403
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ancona	18/03/1998	1042	

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 28/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 28/09/2007  
Reg. gen. 25830 - Reg. part. 6463  
Importo: € 300.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 26/03/2019  
Reg. gen. 6493 - Reg. part. 801  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 26/03/2019  
Reg. gen. 6492 - Reg. part. 800  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 28/03/2019  
Reg. gen. 6728 - Reg. part. 839  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 28/03/2019  
Reg. gen. 6727 - Reg. part. 838  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a ANcona il 23/01/2020  
Reg. gen. 1193 - Reg. part. 126  
Importo: € 516.721,36  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.



### Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 14/05/2021  
Reg. gen. 10826 - Reg. part. 7278  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si allega la relativa formalità.

- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Ancona il 17/03/2023

Reg. gen. 5679 - Reg. part. 3929

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si allega la relativa formalità.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Come risulta dal P.R.G. del Comune di Corinaldo, l' immobile ricade in zona B - sottozona B2 INCOMPLETE - Area B2.1 ed è normata dall' art. 23 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

Dalla documentazione fornita dal Comune di Corinaldo, previa richiesta di accesso agli atti, si è rilevato che per l' edificio ove inserita l' unità immobiliare sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 1556 riguardante "COSTRUZIONE DI PALAZZINA PER ABITAZIONE, MAGAZZINO, NEGOZIO" rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Corinaldo in data 18/06/1992;

- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 1589 riguardante "VARIANTE COSTRUZIONE PALAZZINA PER ABITAZIONE, MAGAZZINO, NEGOZIO" rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Corinaldo in data 12/01/1993;

- Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1674 riguardante "OPERE ABUSIVE DI INCREMENTO QUOTA SPICCATO DELL' EDIFICIO RISPETTO AL PIANO STRADALE DI VIALE DANTE DI CIRCA 30 CM. - INCREMENTO ALTEZZA SOLAIO PRIMO PIANO DI 10/15 CM - SMUSSO PARETE PERIMETRALE AL PIANO INTERRATO - COPERTURA SUL TAMPONAMENTO NON PREVISTA SUL PROGETTO" rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Corinaldo in data 21/12/1993;

- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 1727 riguardante "3^ AL PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN MAGAZZINO, DI UN NEGOZIO E DI UNA ABITAZIONE" rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Corinaldo in data 29/06/1994;

- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 1853 riguardante "VARIANTE PER ACCESSO ESTERNO AL PIANO INTERRATO" rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Corinaldo in data 17/11/1995;

- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 1906 riguardante "VARIANTE GARAGE INTERRATO" rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Corinaldo in data 25/06/1996;

- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 2010 riguardante "MODIFICHE DIVISIONI INTERNE PER REALIZZAZIONE DUE UNITA' ABITATIVE - MODIFICHE PROSPETTI - MODIFICHE DEFINIZIONI ESTERNE" rilasciata dal Comune di Corinaldo in data 22/10/1997;

- Concessione edilizia N. 2236 riguardante "VARIANTE IN CORSO D' OPERA PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D' USO DA APPARTAMENTO AD ATTIVITA' COMMERCIALE" rilasciata dal Comune di Corinaldo in data 13/03/2000;

- Permesso di Costruire per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica 2015/384 del 19/06/2015 riguardante "CAMBIO DI DESTINAZIONE D' USO DA COMMERCIALE AD ABITATIVO LAVORI DI DEMOLIZIONE DIVISORI INTERNI E REALIZZAZIONE DI NUOVE TRAMEZZATURE, AGGIORNAMENTO IMPIANTO IDRICO SANITARIO ELETTRICO E MODIFICA APERTURE ESTERNE" rilasciato dal Comune di Corinaldo in data 19/06/2015;
- Richiesta rilascio del certificato di abitabilità / agibilità presentata al Comune di Corinaldo in data 08/09/2000 ove ha assunto Prot. N. 10935;
- Richiesta di rilascio di autorizzazione di agibilità parziale presentata al Comune di Corinaldo in data 19/10/2012 ove ha assunto Prot. N. 8709;
- Attestazione di agibilità parziale presentata al Comune di Corinaldo il 04/12/2012 ove ha assunto Prot. N. 9911.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

Tenuto conto che il fabbricato risulta al grezzo e, pertanto con lavori da completare al fine di addivenire al cambio della destinazione d' uso ad abitazione e, tenuto altresì conto che il relativo titolo urbanistico risulta scaduto, sentito l' ufficio tecnico del Comune di Corinaldo, al fine di proseguire i lavori si renderà necessario chiedere un nuovo titolo edilizio completo di tutta la documentazione all' uopo prevista.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come dichiarato dall' esecutato, non vi è amministratore del condominio.

### LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Laboratorio ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano S1 e T
- **Bene N° 10** - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 9 - LABORATORIO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO S1 E T**

---

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



## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 9 - LABORATORIO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO S1 E T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



**BENE N° 10 - AREA URBANA UBICATA A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



## CONFINI

---

**BENE N° 9 - LABORATORIO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO S1 E T**

---

L'unità immobiliare confina con altre unità immobiliari sempre di proprietà dell'esecutato, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 10 - AREA URBANA UBICATA A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

---



L' unità immobiliare confina con altra unità immobiliare sempre di proprietà dell' esecutato, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con Via Nori De Nobili.

## CONSISTENZA

### BENE N° 9 - LABORATORIO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO S1 E T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	0,00 mq	308,58 mq	1	308,58 mq	4,00 m	Terra
Cantina	0,00 mq	89,09 mq	0,25	17,82 mq	2,50 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>326,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>326,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L' immobile oggetto di stima ricade in zona industriale / artigianale in prossimità della frazione denominata Brugnetto del Comune di Trecastelli (già Ripe).

### BENE N° 10 - AREA URBANA UBICATA A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana (corte)	0,00 mq	103,00 mq	0,15	15,45 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,45 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,45 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L' immobile oggetto di stima ricade in zona industriale / artigianale in prossimità della frazione denominata Brugnetto del Comune di Trecastelli (già Ripe).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 9 - LABORATORIO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO S1 E T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/10/2015 al 04/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 228, Sub. 4 Categoria D7 Rendita € 1.254,00 Piano S1 e T

I titoli catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 10 - AREA URBANA UBICATA A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/10/2015 al 04/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 228, Sub. 14 Categoria F1, Cons. 103 mq Piano T

I titoli catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 9 - LABORATORIO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO S1 E T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	228	4		D7				1254 €	S1 e T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria depositata in catasto non è conforme allo stato di fatto in quanto:

- 1) all' interno del locale esposizione è stato realizzato un ulteriore locale con pareti in cartongesso;
- 2) risulta chiusa la finestra posta tra il locale esposizione ed il laboratorio.

**BENE N° 10 - AREA URBANA UBICATA A TRECASTELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	228	14		F1		103 mq			T	

**Corrispondenza catastale**

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

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 9 - LABORATORIO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO S1 E T**

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

Si tiene a precisare che l' accesso all' immobile avviene tramite corte identificata con il sub. 14 sempre di proprietà dell' esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* derivante dalla divisione della corte comune circostante l' edificio avvenuta con atto Notaio Giuseppe GUERRINO del 30/07/2014 (Repertorio n. 36070 - Raccolta n. 10493).

Detta corte non viene esplicitamente inserita tra le unità immobiliari oggetto del pignoramento da parte del creditore precedente mentre viene inserita tra gli immobili pignorati dalla C.ED.A.M. E P.M.I. - CASSA EDILE ARTIGIANA E DELLA PICCOLA E MEDIA IMPRESA DELLE MARCHE (Creditore iscritto non intervenuto) e dalla AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE (Creditore intervenuto).

Premesso quanto sopra, si ritiene che la corte identificata con il sub. 14 debba intendersi corte esclusiva del presente immobile (sub. 4) in quanto, altrimenti, sarebbe necessario istituire servitù di passaggio su detta corte al fine di poter accedere all' unità immobiliare (sub. 4) e, pertanto, verrà inserita e valutata nel presente lotto.

**BENE N° 10 - AREA URBANA UBICATA A TRECASTELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

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

Si tiene a precisare che l' area urbana di cui trattasi (corte identificata con il sub. 14 sempre di proprietà dell' esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* derivante dalla divisione della corte comune circostante l' edificio avvenuta con atto Notaio Giuseppe GUERRINO del 30/07/2014 Repertorio n. 36070 - Raccolta n. 10493) permette l' accesso al laboratorio identificato con il sub. 4 (bene 9 sempre del presente lotto) ma non viene esplicitamente inserita tra le unità immobiliari oggetto del pignoramento da parte del creditore precedente mentre viene inserita tra gli immobili pignorati dalla C.ED.A.M. E P.M.I. - CASSA EDILE ARTIGIANA E DELLA PICCOLA E MEDIA IMPRESA

DELLE MARCHE (Creditore iscritto non intervenuto) e dalla AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE (Creditore intervenuto).

Premesso quanto sopra, si ritiene che la presente area urbana debba intendersi corte esclusiva del laboratorio identificato con il sub. 4 (bene 9 sempre del presente lotto) in quanto, altrimenti, sarebbe necessario istituire servitù di passaggio al fine di poter accedere al laboratorio (unità immobiliare sub. 4 - bene 9) e, pertanto, viene inserita e valutata nel presente lotto.

## PATTI

---

**BENE N° 9 - LABORATORIO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO S1 E T**

Come dichiarato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'unità immobiliare è locata con regolare contratto di locazione.

**BENE N° 10 - AREA URBANA UBICATA A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

L'area urbana viene utilizzata dall'affittuario per accedere al laboratorio individuato con il sub. 4 - bene 9 del presente lotto.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 9 - LABORATORIO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO S1 E T**

L'unità immobiliare in esame risulta in discreto stato conservativo.

**BENE N° 10 - AREA URBANA UBICATA A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

L'unità immobiliare in esame risulta in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 9 - LABORATORIO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO S1 E T**

Non risultano presenti parti comuni.

**BENE N° 10 - AREA URBANA UBICATA A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

Non risultano presenti parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 9 - LABORATORIO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO S1 E T**

Non si rileva l' esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**BENE N° 10 - AREA URBANA UBICATA A TRECASTELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

Non si rileva l' esistenza di servitù gravanti sul bene.



**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 9 - LABORATORIO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO S1 E T**

L' edificio risulta costruito alla fine degli anni settanta, ha struttura portante in cemento armato, solai presumibilmente in latero cemento e copertura con tetto piano mentre le facciate esterne sono intonacate ed in parte già tinteggiate e, nel suo complesso, risulta in discrete condizioni statiche e manutentive.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che l' unità immobiliare è posta in parte al piano terra (laboratorio e locali accessori) ed in parte al piano primo sottostrada (cantina).

L' accesso al laboratorio e ai locali accessori avviene da corte esterna sempre di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (però contraddistinta con altro sub. (sub. 14) mentre l' accesso alla cantina può avvenire sia dall' interno e sia dal vano scala che, però, dal piano terra e piani superiori risulta di altra proprietà (vedi capitolo regolarità edilizia).

Per quanto riguarda le finiture e gli impianti si precisa che:

- le pavimentazioni interne del laboratorio sono di tipo industriale in cemento con rifinitura al quarzo mentre le restanti pavimentazioni sono in ceramica;
- le pareti del bagno e dei servizi sono rivestite con piastrelle di ceramica mentre le restanti pareti ed i soffitti risultano tutte tinteggiate;
- alla base di alcune pareti tinteggiate è applicato zoccolino battiscopa;
- le porte interne sono, prevalentemente, in legno tamburato;
- gli infissi ed i serramenti esterni sono in parte in legno ed in parte in metallo ed alcuni sono muniti di avvolgibili in materiale plastico;
- l' impianto elettrico è in parte a vista ed in parte sotto traccia;
- l' impianto idrico è del tipo sotto traccia;
- l' impianto di riscaldamento è presente solo nella zona uffici e spogliatoi (risultano però mancanti tutti i corpi radianti) è di tipo autonomo con tubazioni sotto traccia e, presumibilmente, è alimentato da caldaia a gas metano ubicata nella cantina;
- la produzione dell' acqua calda avviene dalla stessa caldaia all' interno della cantina.

**BENE N° 10 - AREA URBANA UBICATA A TRECASTELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

L' area urbana risulta pavimentata a cemento, non sono presenti altre finiture e impianti.



**STATO DI OCCUPAZIONE**



**BENE N° 9 - LABORATORIO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO S1 E T**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/07/2010

L' immobile risulta locato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (locatore) alla Ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (conduttore) con contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 21/06/2010 e con pari decorrenza. Detto contratto risulta registrato a Senigallia il 06/07/2010 al n. 1864 serie 3 (vedi allegato).

**BENE N° 10 - AREA URBANA UBICATA A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

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

L' area urbana viene utilizzata dall' affittuario per accedere al laboratorio individuato con il sub. 4 - bene 9 del presente lotto.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 9 - LABORATORIO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO S1 E T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/2000	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		SABATINI Stefano	31/01/2000	28652	7917
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	03/08/2000	15357	10158
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ancona	21/08/2000	3461			

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



**BENE N° 10 - AREA URBANA UBICATA A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/2000	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		SABATINI Stefano	31/01/2000	28652	7917
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	03/08/2000	15357	10158
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ancona	21/08/2000	3461			
Dal 30/07/2014	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giuseppe GUARRACINO	30/07/2014	36070	10493
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	01/08/2014	12546	9324
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 9 - LABORATORIO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO S1 E T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 28/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 01/08/2014  
Reg. gen. 12447 - Reg. part. 1822  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 26/03/2019  
Reg. gen. 6493 - Reg. part. 801  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 26/03/2019  
Reg. gen. 6492 - Reg. part. 800  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 28/03/2019  
Reg. gen. 6728 - Reg. part. 839  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 28/03/2019  
Reg. gen. 6727 - Reg. part. 838  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a ANcona il 23/01/2020



Reg. gen. 1193 - Reg. part. 126  
Importo: € 516.721,36  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.



### Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 14/05/2021  
Reg. gen. 10826 - Reg. part. 7278  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobile**  
Trascritto a Ancona il 17/03/2023  
Reg. gen. 5679 - Reg. part. 3929  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.

### BENE N° 10 - AREA URBANA UBICATA A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 28/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 26/03/2019  
Reg. gen. 6493 - Reg. part. 801  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 26/03/2019  
Reg. gen. 6492 - Reg. part. 800  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 28/03/2019  
Reg. gen. 6728 - Reg. part. 839  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 28/03/2019  
Reg. gen. 6727 - Reg. part. 838  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a ANcona il 23/01/2020  
Reg. gen. 1193 - Reg. part. 126  
Importo: € 516.721,36  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.



## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 9 - LABORATORIO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO S1 E T**

Come risulta dal P.R.G. del Comune di Trecastelli (Ripe), l'immobile ricade in zone "D" industriali ed artigianali - sottozona D1 Aree artigianali e nuclei commerciali ed è normata dall' art. 17 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione).

### **BENE N° 10 - AREA URBANA UBICATA A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

Come risulta dal P.R.G. del Comune di Trecastelli (Ripe), l'immobile ricade in zone "D" industriali ed artigianali - sottozona D1 Aree artigianali e nuclei commerciali ed è normata dall' art. 17 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 9 - LABORATORIO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO S1 E T**

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



Dalla documentazione fornita dal Comune di TRECASTELLI, previa richiesta di accesso agli atti, si è rilevato che per l' edificio ove inserita l' unità immobiliare sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia N° 559 riguardante esecuzione di "CAPANNONE ARTIGIANALE CON ABITAZIONE" rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Ripe in data 31/03/1978;
- Denuncia Inizio Attività presentata al Comune di Ripe in data 12/04/2010 ed assunta al Prot. N. 0002336 riguardante "FRAZIONAMENTO UNITA' IMMOBILIARE E MODIFICHE PROSPETTICHE";
- Denuncia Inizio Attività presentata al Comune di Ripe in data 02/08/2010 ed assunta al Prot. N. 0004856 riguardante "FRAZIONAMENTO UNITA' IMMOBILIARE E MODIFICHE PROSPETTICHE - VARIANTE IN CORSO D' OPERA N. 1";
- Permesso di abitabilità o d' uso parziale rilasciato dal Sig. Sindaco del Comune di Ripe in data 25/07/1979;
- Permesso d' uso parziale rilasciato dal Sig. Sindaco del Comune di Ripe in data 11/09/1979.



#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Dal confronto effettuato tra lo stato dei luoghi e la documentazione urbanistica agli atti si è riscontrato che non vi è corrispondenza e, in particolare:

- 1) non risulta autorizzata la scala che collega la cantina al piano S1 con la scala posta al piano terra risultante di altra proprietà;
- 2) non risulta l' ulteriore stanza con pareti in cartongesso realizzate all' interno del locale esposizione;
- 3) risulta chiusa la finestra posta tra il locale esposizione e laboratorio.

Al fine di addivenire alla regolarità urbanistica si possono adottare due soluzioni e precisamente:

A) ripristinare lo stato dei luoghi che prevede la demolizione delle rampe di scale che dalla cantina accedono alla scala di proprietà del sub. 3 con ripristino del solaio di calpestio del piano terra sempre di proprietà del Sub. 3, rimuovere le pareti in cartongesso realizzate all' interno del locale esposizione e ripristinare la finestra posta tra il locale esposizione e laboratorio e procedere con un nuovo accatastamento;

B) richiedere sanatoria edilizia per le opere di cui sopra sempre che la proprietaria del vano scala dal piano terra e superiori e della particella contraddistinta con il sub. 13 (corte esterna) sia disposta a concedere una servitù di passaggio (si tiene a precisare che il vano scala che va dal piano terra al piano secondo (sub. 3) e la corte esterna (sub. 13) risultano di proprietà esclusiva della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* così come stabilito nell' atto di divisione Notaio Giuseppe GUARRACINO del 30/07/2014 (Rep. n. 36070 - Racc. n. 10493) che si allega.

Il costo da sostenere, nella peggiore delle ipotesi, per tali interventi e, quindi, addivenire alla regolarizzazione dell' unità immobiliare si può quantificare in circa € 10.500,00.

**BENE N° 10 - AREA URBANA UBIcata A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

---

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

Allo stato non si rilevano irregolarità edilizie.



**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 9 - LABORATORIO UBIcata A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO S1 E T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come dichiarato dall' esecutato, non vi è amministratore del condominio.



**BENE N° 10 - AREA URBANA UBIcata A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come dichiarato dall' esecutato, non vi è amministratore del condominio.

**LOTTO 8**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T
- **Bene N° 12** - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T



**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

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

**TITOLARITÀ**



**BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**CONFINI**

**BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

L'unità immobiliare confina con altre unità immobiliari sempre di proprietà dell'esecutato e con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

L'unità immobiliare confina con altra unità immobiliare sempre di proprietà dell'esecutato, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con Via Nori De Nobili.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	0,00 mq	203,62 mq	1	203,62 mq	4,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>203,62 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>203,62 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'immobile oggetto di stima ricade in zona industriale / artigianale in prossimità della frazione denominata Brugnetto del Comune di Trecastelli (già Ripe).

#### **BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A TRECASTELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana (corte)	0,00 mq	502,00 mq	0,08	40,16 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>40,16 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>40,16 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima ricade in zona industriale / artigianale in prossimità della frazione denominata Brugnetto del Comune di Trecastelli (già Ripe).

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/10/2015 al 04/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 228, Sub. 5 Categoria D7 Rendita € 660,00 Piano Terra



I titoli catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A TRECASTELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/10/2015 al 04/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 228, Sub. 10 Categoria F1, Cons. 502 mq Piano T

I titoli catastali corrispondono a quelli reali.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	228	5		D7				660 €	Terra	

**Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A TRECASTELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	228	10		F1		502 mq			T	

**Corrispondenza catastale**



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

## PRECISAZIONI

### **BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

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

Si tiene a precisare che l' accesso all' immobile avviene tramite corte identificata con il sub. 10 sempre di proprietà dell' esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* derivante dalla divisione della corte comune circostante l' edificio avvenuta con atto Notaio Giuseppe GUERRINO del 30/07/2014 (Repertorio n. 36070 - Raccolta n. 10493).

Detta corte non viene esplicitamente inserita tra le unità immobiliari oggetto del pignoramento da parte del creditore precedente mentre viene inserita tra gli immobili pignorati dalla C.ED.A.M. E P.M.I. - CASSA EDILE ARTIGIANA E DELLA PICCOLA E MEDIA IMPRESA DELLE MARCHE (Creditore iscritto non intervenuto) e dalla AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE (Creditore intervenuto).

Premesso quanto sopra, si ritiene che la corte identificata con il sub. 10 debba intendersi corte esclusiva del presente immobile (sub. 5) in quanto, altrimenti, sarebbe necessario istituire servitù di passaggio su detta corte al fine di poter accedere all' unità immobiliare (sub. 5) e, pertanto, verrà inserita e valutata nel presente lotto.

### **BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A TRECASTELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

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

Si tiene a precisare che l' area urbana di cui trattasi (corte identificata con il sub. 10 sempre di proprietà dell' esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* derivante dalla divisione della corte comune circostante l' edificio avvenuta con atto Notaio Giuseppe GUERRINO del 30/07/2014 Repertorio n. 36070 - Raccolta n. 10493) permette l' accesso al magazzino (laboratorio) identificato con il sub. 5 (bene 11 sempre del presente lotto) ma non viene esplicitamente inserita tra le unità immobiliari oggetto del pignoramento da parte del creditore precedente mentre viene inserita tra gli immobili pignorati dalla C.ED.A.M. E P.M.I. - CASSA EDILE ARTIGIANA E DELLA PICCOLA E MEDIA IMPRESA DELLE MARCHE (Creditore iscritto non intervenuto) e dalla AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE (Creditore intervenuto).

Premesso quanto sopra, si ritiene che la presente area urbana debba intendersi corte esclusiva del laboratorio identificato con il sub. 5 (bene 11 sempre del presente lotto) in quanto, altrimenti, sarebbe necessario istituire servitù di passaggio al fine di poter accedere al magazzino (laboratorio, unità immobiliare sub. 5 - bene 11) e, pertanto, viene inserita e valutata nel presente lotto.

## PATTI

### **BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

Come dichiarato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l' unità immobiliare è da lui utilizzata.

### **BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A TRECASTELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

L' area urbana viene utilizzata dall' esecutato per accedere al magazzino (laboratorio) individuato con il sub. 5 - bene 11 del presente lotto.

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

L' unità immobiliare in esame risulta in discreto stato conservativo.

**BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A TRECASTELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

L' unità immobiliare in esame risulta in discreto stato conservativo.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

Non risultano presenti parti comuni.

**BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A TRECASTELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

Non risultano presenti parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

Non si rileva l' esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A TRECASTELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

E' presente una servitù di passaggio, pedonale e carraio, gravante sul bene a favore dell' area urbana individuata con il sub. 12.

Detta servitù è stata costituita con atto Notaio Giuseppe GUERRINO del 30/07/2014 Repertorio n. 36070 - Raccolta n. 10493 che si allega.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

L' edificio risulta costruito alla fine degli anni settanta, ha struttura portante in cemento armato, solai presumibilmente in latero cemento e copertura con tetto piano mentre le facciate esterne sono intonacate ed in parte già tinteggiate e, nel suo complesso, risulta in discrete condizioni statiche e manutentive.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che l' unità immobiliare è posta al piano terra.

L' accesso al magazzino avviene da corte esterna sempre di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (però

contraddistinta con altro sub. (sub. 10).

Per quanto riguarda le finiture e gli impianti, per quanto visibile, si precisa che:

- le pavimentazioni interne del magazzino (laboratorio) sono di tipo industriale in cemento con rifinitura al quarzo mentre le restanti pavimentazioni sono in ceramica;
- le pareti dei servizi sono rivestite con piastrelle di ceramica mentre le restanti pareti ed i soffitti risultano in gran parte prive di intonaco;
- alla base di alcune pareti tinteggiate è applicato zoccolino battiscopa;
- le porte interne, quelle esistenti, sono in legno tamburato;
- gli infissi ed i serramenti esterni sono in parte in legno ed in parte in metallo e vetro ed alcuni sono muniti di avvolgibili in materiale plastico;
- l'impianto elettrico è in parte a vista ed in parte sotto traccia;
- l'impianto idrico è del tipo sotto traccia;
- non si è rilevata la presenza di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda;
- la produzione dell'acqua calda avviene dalla stessa caldaia all'interno della cantina.

#### **BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A TRECASTELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

L'area urbana risulta pavimentata con inerti compattati, non sono presenti altre finiture e impianti.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

L'immobile risulta occupato dall'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### **BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A TRECASTELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

L'area urbana viene utilizzata dall'esecutato per deposito materiali e per accedere al magazzino (laboratorio) individuato con il sub. 5 - bene 11 del presente lotto.

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

#### **BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/2000	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		SABATINI Stefano	31/01/2000	28652	7917
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	03/08/2000	15357	10158
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ancona	21/08/2000	3461			

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/2000	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		SABATINI Stefano	31/01/2000	28652	7917
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	03/08/2000	15357	10158
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ancona	21/08/2000	3461			
Dal 30/07/2014	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giuseppe GUARRACINO	30/07/2014	36070	10493
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		

		Ancona	01/08/2014	12546	9324
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 28/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 01/08/2014  
Reg. gen. 12447 - Reg. part. 1822  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 26/03/2019  
Reg. gen. 6493 - Reg. part. 801  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 26/03/2019  
Reg. gen. 6492 - Reg. part. 800  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Formalità a carico della procedura

Note: Si allega la relativa formalità.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 28/03/2019

Reg. gen. 6728 - Reg. part. 839

Importo: € 50.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si allega la relativa formalità.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 28/03/2019

Reg. gen. 6727 - Reg. part. 838

Importo: € 50.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si allega la relativa formalità.

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a ANcona il 23/01/2020

Reg. gen. 1193 - Reg. part. 126

Importo: € 516.721,36

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si allega la relativa formalità.



### Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 14/05/2021

Reg. gen. 10826 - Reg. part. 7278

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si allega la relativa formalità.

- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Ancona il 17/03/2023

Reg. gen. 5679 - Reg. part. 3929

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si allega la relativa formalità.



### **BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A TRECASTELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 28/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 26/03/2019  
Reg. gen. 6493 - Reg. part. 801  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 26/03/2019  
Reg. gen. 6492 - Reg. part. 800  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 28/03/2019  
Reg. gen. 6728 - Reg. part. 839  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 28/03/2019  
Reg. gen. 6727 - Reg. part. 838  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a ANcona il 23/01/2020  
Reg. gen. 1193 - Reg. part. 126  
Importo: € 516.721,36  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si allega la relativa formalità.

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

Come risulta dal P.R.G. del Comune di Trecastelli (Ripe), l'immobile ricade in zone "D" industriali ed artigianali - sottozona D1 Aree artigianali e nuclei commerciali ed è normata dall' art. 17 delle N.T.A. (Norme Tecniche di

Attuazione).

**BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

Come risulta dal P.R.G. del Comune di Trecastelli (Ripe), l'immobile ricade in zone "D" industriali ed artigianali - sottozona D1 Aree artigianali e nuclei commerciali ed è normata dall' art. 17 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione).

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

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

Dalla documentazione fornita dal Comune di TRECATELLI, previa richiesta di accesso agli atti, si è rilevato che per l' edificio ove inserita l' unità immobiliare sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia N° 559 riguardante esecuzione di "CAPANNONE ARTIGIANALE CON ABITAZIONE" rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Ripe in data 31/03/1978;
- Denuncia Inizio Attività presentata al Comune di Ripe in data 12/04/2010 ed assunta al Prot. N. 0002336 riguardante "FRAZIONAMENTO UNITA' IMMOBILIARE E MODIFICHE PROSPETTICHE";
- Denuncia Inizio Attività presentata al Comune di Ripe in data 02/08/2010 ed assunta al Prot. N. 0004856 riguardante "FRAZIONAMENTO UNITA' IMMOBILIARE E MODIFICHE PROSPETTICHE - VARIANTE IN CORSO D' OPERA N. 1";
- Permesso di abitabilità o d' uso parziale rilasciato dal Sig. Sindaco del Comune di Ripe in data 25/07/1979;
- Permesso d' uso parziale rilasciato dal Sig. Sindaco del Comune di Ripe in data 11/09/1979.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Dal confronto effettuato tra lo stato dei luoghi e la documentazione urbanistica, per quanto possibile, non sono state rilevate difformità

**BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

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

Allo stato non si rilevano irregolarità edilizie.



**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Come dichiarato dall' esecutato, non vi è amministratore del condominio.

**BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A TRECATELLI (AN) - VIA NORI DE NOBILI N. 26, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come dichiarato dall' esecutato, non vi è amministratore del condominio.



**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 Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 2, piano 1° e S1  
 Trattasi di unità immobiliare destinata a civile abitazione inserita in immobile residenziale edificato alla fine degli anni settanta composto da complessive quattro unità immobiliari di cui tre destinate a civile abitazione ed una destinata a garage oltre a corte comune destinata a giardino e camminamenti e altri spazi comuni identificati con i sub. 5 e 6 risultanti tutte di proprietà esclusiva del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Detta unità immobiliare è ubicata al piano primo ove trovano la propria allocazione, oltre all' ingresso, il tinello con cucina, il soggiorno, un bagno, due camere da letto, una cameretta e due balconi mentre al piano primo sottostrada sono allocati i locali accessori pertinenziali.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 354, Sub. 9, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 133.104,40  
 Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del Lotto, il metodo di stima adottato dallo scrivente è quello denominato MCA (Market Comparison Approach), ove possibile, tenendo altresì conto delle quotazioni immobiliari (II semestre - Anno 2022) emanate dall' Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare e, naturalmente, il tutto rapportato alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' unità immobiliare oggetto di stima.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 2, piano 1° e S1	157,52 mq	845,00 €/mq	€ 133.104,40	100,00%	€ 133.104,40
				Valore di stima:	€ 133.104,40

Valore di stima: € 133.104,40



## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12500,00	€



**Valore finale di stima: € 120.604,40**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del Lotto, il metodo di stima adottato dallo scrivente è quello denominato MCA (Market Comparison Approach), ove possibile, tenendo altresì conto delle quotazioni immobiliari (II semestre - Anno 2022) emanate dall' Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare e, naturalmente, il tutto rapportato alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' unità immobiliare oggetto di stima.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 2, piano Terra  
Trattasi di unità immobiliare destinata a garage inserita in immobile residenziale edificato alla fine degli anni settanta composto da complessive quattro unità immobiliari di cui tre destinate a civile abitazione ed una destinata a garage oltre a corte comune destinata a giardino e camminamenti e altri spazi comuni identificati con i sub. 5 e 6 risultanti tutte di proprietà esclusiva del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Detta unità immobiliare è ubicata al piano terra ove trovano la propria allocazione, oltre al garage, un W.C. ed alcuni ripostigli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 354, Sub. 7, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 30.582,40

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del Lotto, il metodo di stima adottato dallo scrivente è quello denominato MCA (Market Comparison Approach), ove possibile, tenendo altresì conto delle quotazioni immobiliari (II semestre - Anno 2022) emanate dall' Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare e, naturalmente, il tutto rapportato alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' unità immobiliare oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 2, piano Terra	80,48 mq	380,00 €/mq	€ 30.582,40	100,00%	€ 30.582,40
Valore di stima:					€ 30.582,40

Valore di stima: € 30.582,40

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€

**Valore finale di stima: € 27.082,40**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del Lotto, il metodo di stima adottato dallo scrivente è quello denominato MCA (Market Comparison Approach), ove possibile, tenendo altresì conto delle quotazioni immobiliari (II semestre - Anno 2022) emanate dall' Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare e, naturalmente, il tutto rapportato alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' unità immobiliare oggetto di stima.

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 2, piano Terra  
Trattasi di unità immobiliare destinata a civile abitazione inserita in immobile residenziale edificato alla fine degli anni settanta composto da complessive quattro unità immobiliari di cui tre destinate a civile abitazione ed una destinata a garage oltre a corte comune destinata a giardino e camminamenti e altri spazi comuni identificati con i sub. 5 e 6 risultanti tutte di proprietà esclusiva del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Detta unità immobiliare è ubicata al piano terra ove trovano la propria allocazione l' ingresso su cucina/soggiorno, un disimpegno, un bagno e una camera da letto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 354, Sub. 8, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 48.598,20

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del Lotto, il metodo di stima adottato dallo scrivente è quello denominato MCA (Market Comparison Approach), ove possibile, tenendo altresì conto delle quotazioni immobiliari (II semestre - Anno 2022) emanate dall' Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare e, naturalmente, il tutto rapportato alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' unità immobiliare oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 2, piano Terra	55,86 mq	870,00 €/mq	€ 48.598,20	100,00%	€ 48.598,20
				Valore di stima:	€ 48.598,20

Valore di stima: € 48.598,20

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

**Valore finale di stima: € 45.598,20**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del Lotto, il metodo di stima adottato dallo scrivente è quello denominato MCA (Market Comparison Approach), ove possibile, tenendo altresì conto delle quotazioni immobiliari (II semestre - Anno 2022) emanate dall' Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare e, naturalmente, il tutto rapportato alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' unità immobiliare oggetto di stima.

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 2, piano 2°  
Trattasi di unità immobiliare destinata a civile abitazione inserita in immobile residenziale edificato alla fine degli anni settanta composto da complessive quattro unità immobiliari di cui tre destinate a civile abitazione ed una destinata a garage oltre a corte comune destinata a giardino e camminamenti e altri spazi comuni identificati con i sub. 5 e 6 risultanti tutte di proprietà esclusiva del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Detta unità immobiliare è ubicata al piano secondo (sottotetto) ove trovano la propria allocazione, oltre all' ingresso, la cucina con il retro cucina, il soggiorno, un bagno, una camere da letto, tre locali soffitta ed un balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 354, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 87.896,40

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del Lotto, il metodo di stima adottato dallo scrivente è quello denominato MCA (Market Comparison Approach), ove possibile, tenendo altresì conto delle quotazioni immobiliari (II semestre - Anno 2022) emanate dall' Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare e, naturalmente, il tutto rapportato alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' unità immobiliare oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 2, piano 2°	98,76 mq	890,00 €/mq	€ 87.896,40	100,00%	€ 87.896,40
Valore di stima:					€ 87.896,40

Valore di stima: € 87.896,40

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4500,00	€

**Valore finale di stima: € 83.396,40**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del Lotto, il metodo di stima adottato dallo scrivente è quello denominato MCA (Market Comparison Approach), ove possibile, tenendo altresì conto delle quotazioni immobiliari (II semestre - Anno 2022) emanate dall' Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare e, naturalmente, il tutto rapportato alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' unità immobiliare oggetto di stima.

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18  
Trattasi di una particella che, assieme alle particelle 885 e 897, costituiscono l' area di sedime di un fabbricato in corso di costruzione in aderenza a fabbricato già esistente risultante di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 871, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 38.566,08

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del Lotto, il metodo di stima adottato dallo scrivente è quello denominato di trasformazione (Extraction Method) tenendo altresì conto di quanto già costruito che viene quantificato al 9% circa sul costo di realizzazione.

Dal progetto di cui al Permesso di Costruire 2015/389 del 23/09/2015 si desume che la S.U.L. edificabile in progetto è pari a mq. 301,65 (per un volume totale di mc. 948,14).

Applicando il metodo sopra indicato, tenuto conto dei parametri correttivi e di tutto quanto altro possa incidere nel caso specifico, si è ottenuto un valore del bene paria a circa € 56.300,00.

Quanto sopra deve intendersi riferito a tutte e tre le particelle che compongono il lotto (particella 871, 885 e 897) e, pertanto, tenuto conto che la somma delle superfici catastali (catasto terreni) delle tre particelle è pari a mq. 327 (mq. 224 + mq. 53 + mq. 50), il valore attribuito al mq. ai singoli beni sarà pari ad € 172,17 (€ 56.300,00 / mq. 327).

- **Bene N° 6** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18, piano Terra

Trattasi di una particella che, assieme alle particelle 871 e 897, costituiscono l' area di sedime di un fabbricato in corso di costruzione in aderenza a fabbricato già esistente risultante di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 885, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 9.125,01

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del Lotto, il metodo di stima adottato dallo scrivente è quello denominato di trasformazione (Extraction Method) tenendo altresì conto di quanto già costruito che viene quantificato al 9% circa sul costo di realizzazione.

Dal progetto di cui al Permesso di Costruire 2015/389 del 23/09/2015 si desume che la S.U.L. edificabile in progetto è pari a mq. 301,65 (per un volume totale di mc. 948,14).

Applicando il metodo sopra indicato, tenuto conto dei parametri correttivi e di tutto quanto altro possa incidere nel caso specifico, si è ottenuto un valore del bene paria a circa € 56.300,00.

Quanto sopra deve intendersi riferito a tutte e tre le particelle che compongono il lotto (particella 871, 885 e 897) e, pertanto, tenuto conto che la somma delle superfici catastali (catasto terreni) delle tre

particelle è pari a mq. 327 (mq. 224 + mq. 53 + mq. 50), il valore attribuito al mq. ai singoli beni sarà pari ad € 172,17 (€ 56.300,00 / mq. 327).

- **Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18  
Trattasi di una particella che, assieme alle particelle 871 e 885, costituiscono l' area di sedime di un fabbricato in corso di costruzione in aderenza a fabbricato già esistente risultante di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 897, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 8.608,50

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del Lotto, il metodo di stima adottato dallo scrivente è quello denominato di trasformazione (Extraction Method) tenendo altresì conto di quanto già costruito che viene quantificato al 9% circa sul costo di realizzazione.

Dal progetto di cui al Permesso di Costruire 2015/389 del 23/09/2015 si desume che la S.U.L. edificabile in progetto è pari a mq. 301,65 (per un volume totale di mc. 948,14).

Applicando il metodo sopra indicato, tenuto conto dei parametri correttivi e di tutto quanto altro possa incidere nel caso specifico, si è ottenuto un valore del bene paria a circa € 56.300,00.

Quanto sopra deve intendersi riferito a tutte e tre le particelle che compongono il lotto (particella 871, 885 e 897) e, pertanto, tenuto conto che la somma delle superfici catastali (catasto terreni) delle tre particelle è pari a mq. 327 (mq. 224 + mq. 53 + mq. 50), il valore attribuito al mq. ai singoli beni sarà pari ad € 172,17 (€ 56.300,00 / mq. 327).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18	224,00 mq	172,17 €/mq	€ 38.566,08	100,00%	€ 38.566,08
<b>Bene N° 6</b> - Porzione di fabbricato in costruzione Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18, piano Terra	53,00 mq	172,17 €/mq	€ 9.125,01	100,00%	€ 9.125,01
<b>Bene N° 7</b> - Porzione di fabbricato in costruzione Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18	50,00 mq	172,17 €/mq	€ 8.608,50	100,00%	€ 8.608,50
				Valore di stima:	€ 56.299,59

Valore di stima: € 56.299,59

**Valore finale di stima: € 56.299,59**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del Lotto, il metodo di stima adottato dallo scrivente è quello denominato di trasformazione (Extraction Method) tenendo altresì conto di quanto già costruito che viene quantificato al 9% circa sul costo di realizzazione.



## LOTTO 6

- Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - Viale Dante N. 33, piano T e 1°  
Trattasi di unità immobiliare al grezzo priva di finiture ed impianti da destinare a civile abitazione (cambio della destinazione d' uso da negozio ad abitazione regolarmente autorizzata con pratica urbanistica) inserita in immobile edificato negli anni '90 composto da sei unità immobiliari oltre a quella in esame (N. 1 unità immobiliare avente destinazione di magazzino, N° 2 unità immobiliare aventi destinazione di negozi, N. 2 unità immobiliari aventi destinazione di garage, N° 1 unità immobiliare avente destinazione di abitazione e N. 1 unità immobiliare avente destinazione di area urbana). Le parti comuni sono costituite da una corte esterna individuata con il sub. 9. Detta unità immobiliare ha ingresso indipendente ed è individuata al piano terra (direttamente comunicante con Viale Dante) ove è allocata la corte esclusiva (sub. 11) dalla quale, tramite scala esterna, si accede al piano primo ove trovano la propria allocazione l' abitazione al grezzo, il porticato, il terrazzo ed i camminamenti (sub. 18).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 161, Sub. 11, Categoria C1, Graffato 18

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)

Valore di stima del bene: € 41.200,01

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del Lotto, il metodo di stima adottato dallo scrivente è quello denominato di trasformazione (Extraction Method) derivante dalla differenza del valore dell' immobile a lavori ultimati a cui viene detratto il costo per completare i lavori.

Applicando il metodo sopra indicato, tenuto conto dei parametri correttivi e di tutto quanto altro possa incidere nel caso specifico, si è ottenuto un valore del bene paria a circa € 41.200,00 e, pertanto, il valore attribuito al mq. sarà pari ad € 449,88 (€ 41.200,00 / mq. 91,58).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento Corinaldo (AN) - Viale Dante N. 33, piano T e 1°	91,58 mq	449,88 €/mq	€ 41.200,01	100,00%	€ 41.200,01
				Valore di stima:	€ 41.200,01

Valore di stima: € 41.200,01



**Valore finale di stima: € 41.200,01**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del Lotto, il metodo di stima adottato dallo scrivente è quello denominato di trasformazione (Extraction Method) derivante dalla differenza del valore dell' immobile a

lavori ultimati a cui viene detratto il costo per completare i lavori.

## LOTTO 7

- **Bene N° 9** - Laboratorio ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano S1 e T  
Trattasi di unità immobiliare utilizzata come laboratorio (catastalmente D/7 = Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) inserita in immobile edificato alla fine degli anni settanta composto da complessive cinque unità immobiliari di cui due aventi destinazione catastale D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), due aventi destinazione catastale C/2 (Magazzini) ed una avente destinazione catastale A/2 (Abitazione di tipo civile) precisando che entrambe le unità immobiliari aventi destinazione catastale D/7 sono di proprietà esclusiva del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Detta unità immobiliare è ubicata in parte al piano terra ove trovano la propria allocazione il laboratorio, la stanza riposo, l' esposizione, lo spogliatoio con i servizi, gli uffici ed un bagno mentre al piano primo sottostrada è allocata la cantina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 228, Sub. 4, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 128.928,00

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del Lotto, il metodo di stima adottato dallo scrivente è quello denominato MCA (Market Comparison Approach), ove possibile, tenendo altresì conto delle quotazioni immobiliari (II semestre - Anno 2022) emanate dall' Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare e, naturalmente, il tutto rapportato alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' unità immobiliare oggetto di stima.

- **Bene N° 10** - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T  
Trattasi di unità immobiliare destinata ad area urbana antistante gli accessi del laboratorio individuato con il sub. 4 (bene 9 del presente lotto) e con accesso diretto dalla Via Nori De Nobili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 228, Sub. 14, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 6.102,75

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del Lotto, il metodo di stima adottato dallo scrivente è quello denominato MCA (Market Comparison Approach), ove possibile, tenendo altresì conto delle quotazioni immobiliari (II semestre - Anno 2022) emanate dall' Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare e, naturalmente, il tutto rapportato alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' unità immobiliare oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 9</b> - Laboratorio Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano S1 e T	326,40 mq	395,00 €/mq	€ 128.928,00	100,00%	€ 128.928,00
<b>Bene N° 10</b> - Area urbana Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26,	15,45 mq	395,00 €/mq	€ 6.102,75	100,00%	€ 6.102,75

piano T						
					Valore di stima:	€ 135.030,75



Valore di stima: € 135.030,75

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10500,00	€

**Valore finale di stima: € 124.530,75**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del Lotto, il metodo di stima adottato dallo scrivente è quello denominato MCA (Market Comparison Approach), ove possibile, tenendo altresì conto delle quotazioni immobiliari (II semestre - Anno 2022) emanate dall' Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare e, naturalmente, il tutto rapportato alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' unità immobiliare oggetto di stima.

## LOTTO 8

- Bene N° 11** - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T  
 Trattasi di unità immobiliare utilizzata come a magazzino (catastalmente D/7 = Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) inserita in immobile edificato alla fine degli anni settanta composto da complessive cinque unità immobiliari di cui due aventi destinazione catastale D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), due aventi destinazione catastale C/2 (Magazzini) ed una avente destinazione catastale A/2 (Abitazione di tipo civile) precisando che entrambe le unità immobiliari aventi destinazione catastale D/7 sono di proprietà esclusiva del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Detta unità immobiliare è ubicata al piano terra ove trovano la propria allocazione il magazzino (laboratorio), il locale riposo, lo spogliatoio con i servizi ed un ufficio.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 228, Sub. 5, Categoria D7  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 75.339,40  
 Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del Lotto, il metodo di stima adottato dallo scrivente è quello denominato MCA (Market Comparison Approach), ove possibile, tenendo altresì conto delle quotazioni immobiliari (II semestre - Anno 2022) emanate dall' Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare e, naturalmente, il tutto rapportato alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' unità immobiliare oggetto di stima.
- Bene N° 12** - Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T  
 Trattasi di unità immobiliare destinata ad area urbana antistante gli accessi del magazzino (laboratorio)

individuato con il sub. 5 (bene 11 del presente lotto) e con accesso diretto dalla Via Nori De Nobili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 228, Sub. 10, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 14.859,20

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del Lotto, il metodo di stima adottato dallo scrivente è quello denominato MCA (Market Comparison Approach), ove possibile, tenendo altresì conto delle quotazioni immobiliari (II semestre - Anno 2022) emanate dall' Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare e, naturalmente, il tutto rapportato alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' unità immobiliare oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 11</b> - Magazzino Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T	203,62 mq	370,00 €/mq	€ 75.339,40	100,00%	€ 75.339,40
<b>Bene N° 12</b> - Area urbana Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T	40,16 mq	370,00 €/mq	€ 14.859,20	100,00%	€ 14.859,20
				Valore di stima:	€ 90.198,60

Valore di stima: € 90.198,60

**Valore finale di stima: € 90.198,60**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del Lotto, il metodo di stima adottato dallo scrivente è quello denominato MCA (Market Comparison Approach), ove possibile, tenendo altresì conto delle quotazioni immobiliari (II semestre - Anno 2022) emanate dall' Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare e, naturalmente, il tutto rapportato alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' unità immobiliare oggetto di stima.

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 10/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Sampaolesi Roberto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale Lotti 1, 2, 3 e 4;
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico Lotti 1, 2, 3 e 4;
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Elenco subalterni assegnati Lotti 1, 2, 3 e 4;
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Lotto 1;
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Lotto 1;
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Lotto 2;
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Lotto 2;
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Lotto 3;
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Lotto 3;
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Lotto 4;
- ✓ N° 11 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Lotto 4;
- ✓ N° 12 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale Lotto 5 - bene 5;
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico Lotto 5 - bene 5;
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Elenco subalterni assegnati Lotto 5 - bene 5;
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Lotto 5 - bene 5;
- ✓ N° 16 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale Lotto 5 - bene 6;
- ✓ N° 17 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Lotto 5 - bene 6;
- ✓ N° 18 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Lotto 5 - bene 6;
- ✓ N° 19 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale Lotto 5 - bene 7;
- ✓ N° 20 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Lotto 5 - bene 7;
- ✓ N° 21 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale Lotto 6;
- ✓ N° 22 Altri allegati - Elaborato planimetrico Lotto 6;
- ✓ N° 23 Visure e schede catastali - Elenco subalterni assegnati Lotto 6;
- ✓ N° 24 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Lotto 6;
- ✓ N° 25 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Lotto 6;

- ✓ N° 26 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale Lotti 7 e 8;
- ✓ N° 27 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico Lotti 7 e 8;
- ✓ N° 28 Visure e schede catastali - Elenco subalterni assegnati Lotti 7 e 8;
- ✓ N° 29 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Lotto 7 - bene 9;
- ✓ N° 30 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Lotto 7 - bene 9;
- ✓ N° 31 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Lotto 7 - bene 10;
- ✓ N° 32 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Lotto 8 - bene 11;
- ✓ N° 33 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Lotto 8 - bene 11;
- ✓ N° 34 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Lotto 8 - bene 12;
- ✓ N° 35 Foto - Documentazione fotografica Lotti 1 - 2 - 3 - 4;
- ✓ N° 36 Foto - Documentazione fotografica Lotto 5;
- ✓ N° 37 Foto - Documentazione fotografica Lotto 6;
- ✓ N° 38 Foto - Documentazione fotografica Lotti 7 - 8;
- ✓ N° 39 Atto di provenienza - Atto di compravendita Notaio BARTOLOMEO Gino del 16/09/1976;
- ✓ N° 40 Atto di provenienza - Atto di compravendita Notaio POETI Francesco Paolo del 23/08/1973;
- ✓ N° 41 Atto di provenienza - Atto di donazione Notaio LATTANZI Lucilla del 12/07/2006;
- ✓ N° 42 Atto di provenienza - Atto di risoluzione consensuale di atto di donazione per mutuo dissenso e compravendita Notaio CAFIERO Enrico del 29/07/2014;
- ✓ N° 43 Atto di provenienza - Atto di compravendita Notaio SABATINI Stefano del 26/02/1998;
- ✓ N° 44 Atto di provenienza - Atto di compravendita Notaio SABATINI Stefano del 31/07/2000;
- ✓ N° 45 Atto di provenienza - Atto di divisione Notaio GUARRACINO Giuseppe del 30/07/2014;
- ✓ N° 46 Altri allegati - Contratto di locazione ad uso commerciale del 21/06/2010 Lotto 7 - bene 9;
- ✓ N° 47 Altri allegati - Elenco sintetico delle formalità Lotto 1;
- ✓ N° 48 Altri allegati - Elenco sintetico delle formalità Lotto 2;
- ✓ N° 49 Altri allegati - Elenco sintetico delle formalità Lotto 3;
- ✓ N° 50 Altri allegati - Elenco sintetico delle formalità Lotto 4;
- ✓ N° 51 Altri allegati - Elenco sintetico delle formalità Lotto 5 - bene 5;
- ✓ N° 52 Altri allegati - Elenco sintetico delle formalità Lotto 5 - bene 6;
- ✓ N° 53 Altri allegati - Elenco sintetico delle formalità Lotto 5 - bene 7;
- ✓ N° 54 Altri allegati - Elenco sintetico delle formalità Lotto 6;

- ✓ N° 55 Altri allegati - Elenco sintetico delle formalità Lotto 7 – bene 9;
- ✓ N° 56 Altri allegati - Elenco sintetico delle formalità Lotto 7 – bene 10;
- ✓ N° 57 Altri allegati - Elenco sintetico delle formalità Lotto 8 – bene 11;
- ✓ N° 58 Altri allegati - Elenco sintetico delle formalità Lotto 8 – bene 12;
- ✓ N° 59 Altri allegati - Nota di iscrizione del 04/08/2004 - R.G. n. 18780 - R.P. n. 4295;
- ✓ N° 60 Altri allegati - Nota di iscrizione del 28/09/2007 - R.G. n. 25830 - R.P. n. 6463;
- ✓ N° 61 Altri allegati - Nota di iscrizione del 01/08/2014 - R.G. n. 12447 - R.P. n. 1822;
- ✓ N° 62 Altri allegati - Nota di iscrizione del 06/07/2015 - R.G. n. 11081 - R.P. n. 1684;
- ✓ N° 63 Altri allegati - Nota di iscrizione del 26/03/2019 - R.G. n. 6492 - R.P. n. 800;
- ✓ N° 64 Altri allegati - Nota di iscrizione del 26/03/2019 - R.G. n. 6493 - R.P. n. 801;
- ✓ N° 65 Altri allegati - Nota di iscrizione del 28/03/2019 - R.G. n. 6727 - R.P. n. 838;
- ✓ N° 66 Altri allegati - Nota di iscrizione del 28/03/2019 - R.G. n. 6728 - R.P. n. 839;
- ✓ N° 67 Altri allegati - Nota di iscrizione del 23/01/2020 - R.G. n. 1193 - R.P. n. 126;
- ✓ N° 68 Altri allegati - Nota di trascrizione del 14/05/2021 - R.G. n. 10826 - R.P. n. 7278;
- ✓ N° 69 Altri allegati - Nota di trascrizione del 17/03/2023 - R.G. n. 5679 - R.P. n. 3929;
- ✓ N° 70 Concessione edilizia - Comune di Corinaldo – Concessione N. 60/1622 del 23/06/1977;
- ✓ N° 71 Certificato di agibilità / abitabilità - Comune di Corinaldo – Abitabilità Prot. N. 2321 del 23/05/1980;
- ✓ N° 72 Concessione edilizia - Comune di Corinaldo – Concessione n. 507 del 06/07/1981;
- ✓ N° 73 Concessione edilizia - Comune di Corinaldo – Concessione Edilizia Sanatoria N. 459 del 06/02/1991;
- ✓ N° 74 Certificato di agibilità / abitabilità - Comune di Corinaldo – Certificato di abitabilità/Agibilità N. 175 del 06/02/1991;
- ✓ N° 75 Concessione edilizia - Comune di Corinaldo – Autorizzazione Edilizia N. 1924 del 03/06/2002;
- ✓ N° 76 Concessione edilizia - Comune di Corinaldo – Permesso di Costruire N. 2005/74 del 02/03/2005;
- ✓ N° 77 Certificato di agibilità / abitabilità - Comune di Corinaldo – Richiesta Agibilità parziale Prot. N. 6082 del 06/07/2010;
- ✓ N° 78 Concessione edilizia - Comune di Corinaldo S.C.I.A. Prot. N. 9410 del 28/11/2014;
- ✓ N° 79 Concessione edilizia - Comune di Corinaldo – Premesso Costruire 2015/389 del 23/09/2015;
- ✓ N° 80 Concessione edilizia - Comune di Corinaldo – Concessione n. 1556 del 18/06/1992;
- ✓ N° 81 Concessione edilizia - Comune di Corinaldo – Concessione n. 1589 del 12/01/1993;

- ✓ N° 82 Concessione edilizia - Comune di Corinaldo – Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1674 del 21/12/1993;
- ✓ N° 83 Concessione edilizia - Comune di Corinaldo – Concessione n. 1727 del 29/06/1994;
- ✓ N° 84 Concessione edilizia - Comune di Corinaldo – Concessione n. 1853 del 17/11/1995;
- ✓ N° 85 Concessione edilizia - Comune di Corinaldo – Concessione n. 1906 del 25/06/1996;
- ✓ N° 86 Concessione edilizia - Comune di Corinaldo – Concessione n. 2010 del 22/10/1997;
- ✓ N° 87 Concessione edilizia - Comune di Corinaldo – Concessione n. 2236 del 13/03/2000;
- ✓ N° 88 Concessione edilizia - Comune di Corinaldo – Permesso di Costruire 2015/384 del 19/06/2015;
- ✓ N° 89 Certificato di agibilità / abitabilità - Comune di Corinaldo – Richiesta abitabilità / agibilità Prot. N. 10935 del 08/09/2000;
- ✓ N° 90 Certificato di agibilità / abitabilità - Comune di Corinaldo – Richiesta agibilità parziale Prot. N. 8709 del 19/10/2012;
- ✓ N° 91 Certificato di agibilità / abitabilità - Comune di Corinaldo – Attestazione agibilità parziale Prot. N. 9911 del 04/12/2012;
- ✓ N° 92 Concessione edilizia - Comune di Trecastelli – Concessione Edilizia N° 559 del 31/03/1978;
- ✓ N° 93 Concessione edilizia - Comune di Trecastelli – Denuncia Inizio Attività Prot. N. 0002336 del 12/04/2010;
- ✓ N° 94 Concessione edilizia - Comune di Trecastelli – Denuncia Inizio Attività Prot. N. 0004856 del 02/08/2010;
- ✓ N° 95 Certificato di agibilità / abitabilità - Comune di Trecastelli – Permesso di abitabilità o d' uso parziale del 25/07/1979;
- ✓ N° 96 Certificato di agibilità / abitabilità - Comune di Trecastelli – Permesso d' uso parziale dell' 11/09/1979;
- ✓ N° 97 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica Lotto 1;
- ✓ N° 98 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica Lotto 3;
- ✓ N° 99 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica Lotto 4;
- ✓ N° 100 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica Lotto 6;
- ✓ N° 101 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica Lotto 7 – bene 9;
- ✓ N° 102 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica Lotto 8 – bene 11.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 56/2023 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.604,40**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 2, piano 1° e S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 354, Sub. 9, Categoria A2	<b>Superficie</b>	157,52 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L' unità immobiliare in esame risulta in buono stato conservativo fatta eccezione per presenza di umidità da risalita e infiltrazioni di acqua al piano S1.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare destinata a civile abitazione inserita in immobile residenziale edificato alla fine degli anni settanta composto da complessive quattro unità immobiliari di cui tre destinate a civile abitazione ed una destinata a garage oltre a corte comune destinata a giardino e camminamenti e altri spazi comuni identificati con i sub. 5 e 6 risultanti tutte di proprietà esclusiva del Sig. **** Omissis ****. Detta unità immobiliare è ubicata al piano primo ove trovano la propria allocazione, oltre all' ingresso, il tinello con cucina, il soggiorno, un bagno, due camere da letto, una cameretta e due balconi mentre al piano primo sottostrada sono allocati i locali accessori pertinenziali.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Come indicato, l' unità immobiliare risulta occupata ed utilizzata dagli esecutati Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.082,40**

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 2, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 354, Sub. 7, Categoria C6	<b>Superficie</b>	80,48 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L' unità immobiliare in esame risulta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare destinata a garage inserita in immobile residenziale edificato alla fine degli anni settanta composto da complessive quattro unità immobiliari di cui tre destinate a civile abitazione ed una destinata a garage oltre a corte comune destinata a giardino e camminamenti e altri spazi comuni identificati con i sub. 5 e 6 risultanti tutte di proprietà esclusiva del Sig. **** Omissis ****. Detta unità immobiliare è ubicata al piano terra ove trovano la propria allocazione, oltre al garage, un W.C. ed alcuni ripostigli.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Come indicato, l' unità immobiliare risulta utilizzata dagli esecutati Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****.



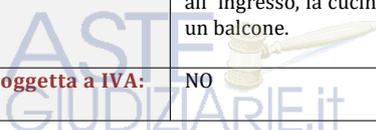
### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.598,20

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 2, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 354, Sub. 8, Categoria A2	<b>Superficie</b>	55,86 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L' unità immobiliare in esame risulta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare destinata a civile abitazione inserita in immobile residenziale edificato alla fine degli anni settanta composto da complessive quattro unità immobiliari di cui tre destinate a civile abitazione ed una destinata a garage oltre a corte comune destinata a giardino e camminamenti e altri spazi comuni identificati con i sub. 5 e 6 risultanti tutte di proprietà esclusiva del Sig. **** Omissis ****. Detta unità immobiliare è ubicata al piano terra ove trovano la propria allocazione l' ingresso su cucina/soggiorno, un disimpegno, un bagno e una camera da letto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.396,40

Bene N° 4 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 2, piano 2°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 354, Sub. 4, Categoria A2	<b>Superficie</b>	98,76 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L' unità immobiliare in esame risulta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare destinata a civile abitazione inserita in immobile residenziale edificato alla fine degli anni settanta composto da complessive quattro unità immobiliari di cui tre destinate a civile abitazione ed una destinata a garage oltre a corte comune destinata a giardino e camminamenti e altri spazi comuni identificati con i sub. 5 e 6 risultanti tutte di proprietà esclusiva del Sig. **** Omissis ****. Detta unità immobiliare è ubicata al piano secondo (sottotetto) ove trovano la propria allocazione, oltre all' ingresso, la cucina con il retro cucina, il soggiorno, un bagno, una camere da letto, tre locali soffitta ed un balcone.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		



<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Come indicato, l' unità immobiliare risulta occupata ed utilizzata dalla Sig.ra **** Omissis ****, figlia del Sig. **** Omissis ****.



## LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.299,59

Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione			
<b>Ubicazione:</b>	Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 871, Categoria F1	<b>Superficie</b>	224,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Pur risultando i lavori fermi da diversi anni, quanto realizzato si ritiene in discreto stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una particella che, assieme alle particelle 885 e 897, costituiscono l' area di sedime di un fabbricato in corso di costruzione in aderenza a febrbricato già esistente risultante di proprietà del Sig. **** Omissis ****.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 6 - Porzione di fabbricato in costruzione			
<b>Ubicazione:</b>	Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 885, Categoria C2	<b>Superficie</b>	53,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Pur risultando i lavori fermi da diversi anni, quanto realizzato si ritiene in discreto stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una particella che, assieme alle particelle 871 e 897, costituiscono l' area di sedime di un fabbricato in corso di costruzione in aderenza a febrbricato già esistente risultante di proprietà del Sig. **** Omissis ****.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione			
---	--	--	--



<b>Ubicazione:</b>	Corinaldo (AN) - Via del Pozzaccio N. 18		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 897, Categoria F1	<b>Superficie</b>	50,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Pur risultando i lavori fermi da diversi anni, quanto realizzato si ritiene in discreto stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una particella che, assieme alle particelle 871 e 885, costituiscono l' area di sedime di un fabbricato in corso di costruzione in aderenza a febbricato già esistente risultante di proprietà del Sig. **** Omissis ****.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.200,01

Bene N° 8 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Corinaldo (AN) - Viale Dante N. 33, piano T e 1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	2/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 161, Sub. 11, Categoria C1, Graffato 18	<b>Superficie</b>	91,58 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L' unità immobiliare risulta al grezzo e privo di finiture in quanto non risultano completati i lavori per il cambio di destinazione d' uso.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare al grezzo priva di finiture ed impianti da destinare a civile abitazione (cambio della destinazione d' uso da negozio ad abitazione regolarmente autorizzata con pratica urbanistica) inserita in immobile edificato negli anni '90 composto da sei unità immobiliari oltre a quella in esame (N. 1 unità immobiliare avente destinazione di magazzino, N° 2 unità immobiliare aventi destinazione di negozi, N. 2 unità immobiliari aventi destinazione di garage, N° 1 unità immobiliare avente destinazione di abitazione e N. 1 unità immobiliare avente destinazione di area urbana). Le parti comuni sono costituite da una corte esterna individuata con il sub. 9. Detta unità immobiliare ha ingresso indipendente ed è individuata al piano terra (direttamente comunicante con Viale Dante) ove è allocata la corte esclusiva (sub. 11) dalla quale, tramite scala esterna, si accede al piano primo ove trovano la propria allocazione l' abitazione al grezzo, il porticato, il terrazzo ed i camminamenti (sub. 18).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 124.530,75

Bene N° 9 - Laboratorio			
-------------------------	--	--	--

<b>Ubicazione:</b>	Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano S1 e T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 228, Sub. 4, Categoria D7	<b>Superficie</b>	326,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L' unità immobiliare in esame risulta in discreto stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare utilizzata come laboratorio (catastalmente D/7 = Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) inserita in immobile edificato alla fine degli anni settanta composto da complessive cinque unità immobiliari di cui due aventi destinazione catastale D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), due aventi destinazione catastale C/2 (Magazzini) ed una avente destinazione catastale A/2 (Abitazione di tipo civile) precisando che entrambe le unità immobiliari aventi destinazione catastale D/7 sono di proprietà esclusiva del Sig. **** Omissis ****. Detta unità immobiliare è ubicata in parte al piano terra ove trovano la propria allocazione il laboratorio, la stanza riposo, l' esposizione, lo spogliatoio con i servizi, gli uffici ed un bagno mentre al piano primo sottostrada è allocata la cantina.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

#### Bene N° 10 - Area urbana

<b>Ubicazione:</b>	Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 228, Sub. 14, Categoria F1	<b>Superficie</b>	15,45 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L' unità immobiliare in esame risulta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare destinata ad area urbana antistante gli accessi del laboratorio individuato con il sub. 4 (bene 9 del presente lotto) e con accesso diretto dalla Via Nori De Nobili.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

#### LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.198,60

#### Bene N° 11 - Magazzino

<b>Ubicazione:</b>	Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati	<b>Superficie</b>	203,62 mq

	- Fg. 15, Part. 228, Sub. 5, Categoria D7		
<b>Stato conservativo:</b>	L' unità immobiliare in esame risulta in discreto stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare utilizzata come a magazzino (catastalmente D/7 = Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) inserita in immobile edificato alla fine degli anni settanta composto da complessive cinque unità immobiliari di cui due aventi destinazione catastale D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), due aventi destinazione catastale C/2 (Magazzini) ed una avente destinazione catastale A/2 (Abitazione di tipo civile) precisando che entrambe le unità immobiliari aventi destinazione catastale D/7 sono di proprietà esclusiva del Sig. **** Omissis ****. Detta unità immobiliare è ubicata al piano terra ove trovano la propria allocazione il magazzino (laboratorio), il locale riposo, lo spogliatoio con i servizi ed un ufficio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L' immobile risulta occupato dall' esecutato Sig. **** Omissis ****.		

<b>Bene N° 12 - Area urbana</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Trecastelli (AN) - Via Nori De Nobili N. 26, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 228, Sub. 10, Categoria F1	<b>Superficie</b>	40,16 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L' unità immobiliare in esame risulta in discreto stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare destinata ad area urbana antistante gli accessi del magazzino (laboratorio) individuato con il sub. 5 (bene 11 del presente lotto) e con accesso diretto dalla Via Nori De Nobili.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L' area urbana viene utilizzata dall' esecutato per deposito materiali e per accedere al magazzino (laboratorio) individuato con il sub. 5 - bene 11 del presente lotto.		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it