
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cappannari Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 124/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	8
Premessa	8
Descrizione.....	8
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano S1	8
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA.....	9
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA.....	10
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano TERRA.....	10
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 1.....	11
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 2	11
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 3	11
Lotto 1	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano S1	12
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA.....	12
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA.....	12
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano TERRA.....	13
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 1.....	13
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 2	13
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 3	13
Titolarità.....	13
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano S1	13
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA.....	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA.....	14
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano TERRA.....	14
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 1.....	14
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 2	14
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 3	15
Confini	15
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano S1	15
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA.....	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA.....	15
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano TERRA.....	15



Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 1.....	15
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 2	15
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 3	15
Consistenza	15
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano S1	15
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA.....	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA	16
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano TERRA.....	16
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 1.....	17
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 2	17
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 3	17
Cronistoria Dati Catastali	18
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano S1	18
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA.....	19
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA	20
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano TERRA.....	21
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 1.....	22
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 2	23
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 3	24
Dati Catastali.....	25
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano S1	25
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA.....	25
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA	25
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano TERRA.....	26
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 1.....	26
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 2	26
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 3	27
Precisazioni	27
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano S1	27
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA.....	27
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA	28



Bene N° 4 - Garage ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano TERRA.....	28
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 1.....	28
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 2	28
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 3	28
Patti	28
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano S1	28
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA.....	28
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA	28
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano TERRA.....	28
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 1.....	29
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 2	29
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 3	29
Stato conservativo.....	29
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano S1	29
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA.....	29
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA	30
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano TERRA.....	30
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 1.....	30
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 2	30
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 3	30
Parti Comuni.....	30
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano S1	30
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA.....	30
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA	30
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano TERRA.....	30
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 1.....	30
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 2	30
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 3	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano S1	30
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA.....	30



Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA.....	31
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano TERRA.....	31
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 1.....	31
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 2.....	31
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 3.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano S1.....	31
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA.....	32
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA.....	32
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano TERRA.....	32
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 1.....	32
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 2.....	32
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 3.....	32
Stato di occupazione.....	32
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano S1.....	32
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA.....	32
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA.....	33
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano TERRA.....	33
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 1.....	33
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 2.....	34
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 3.....	34
Provenienze Ventennali.....	34
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano S1.....	34
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA.....	36
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA.....	37
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano TERRA.....	39
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 1.....	40
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 2.....	42
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 3.....	44
Formalità pregiudizievoli.....	45
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano S1.....	45



Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA.....	46
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA	46
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano TERRA.....	46
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 1.....	46
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 2	47
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 3	47
Normativa urbanistica.....	47
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano S1	47
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA.....	47
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA.....	47
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano TERRA.....	47
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 1.....	47
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 2	47
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 3	47
Regolarità edilizia.....	47
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano S1	47
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA.....	48
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA	48
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano TERRA.....	49
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 1.....	49
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 2	49
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 3	49
Vincoli od oneri condominiali	49
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano S1	49
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA.....	49
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA.....	49
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano TERRA.....	49
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 1.....	49
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 2	49
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 3	49
Stima / Formazione lotti.....	49



Riepilogo bando d'asta.....	55
Lotto 1	55
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 124/2023 del R.G.E.....	60
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 354.529,51	60
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	67
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano S1	67
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA.....	67
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA.....	68
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano TERRA.....	69
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 1.....	70
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 2	71
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 3	71



INCARICO

All'udienza del 07/07/2023, il sottoscritto Ing. Cappannari Massimiliano, con studio in Via Montegrappa, 50 - 60123 - Ancona (AN), email ing.cappannari@libero.it, PEC massimiliano.cappannari@ingpec.eu, Tel. 335 13 27 956, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano S1 (Coord. Geografiche: 43.5980 , 13.2875)
- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA (Coord. Geografiche: 43.5980 , 13.2875)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA (Coord. Geografiche: 43.5980 , 13.2875)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano TERRA (Coord. Geografiche: 43.5980 , 13.2875)
- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 1 (Coord. Geografiche: 43.5980 , 13.2875)
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 2 (Coord. Geografiche: 43.5980 , 13.2875)
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 3 (Coord. Geografiche: 43.5980 , 13.2875)

DESCRIZIONE

Complesso immobiliare situato in zona periferica ed artigianale, composto da opificio artigianale, uffici e due appartamenti così strutturati:

- laboratorio artigianale al piano terreno, composto da vari locali e zone destinate alla produzione, alla vendita e alla conservazione delle materie prime in celle frigorifere; con compressori, motori frigoriferi esterni, accessori, spogliatoi e servizi igienici, locali tecnici e uno spazio per la gestione delle spedizioni e del carico merci;

- uffici al piano primo collegati da una scala a chiocciola al piano terra dove è presente anche una sala riunioni, un locale archivio, una tavernetta ed una autorimessa/magazzino;

- appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, con accesso, attraverso scala interna, composto da soggiorno ed ingresso, cucina, corridoio, due bagni, tre camere, ripostiglio stiroeria, ed un ampio terrazzo che si estende per due lati dell'edificio; la superficie netta dell'appartamento è di circa 123 mq.

- appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, sottotetto (mansardato), con accesso, dal vano scala interno, composto da ingresso, cucina, camera, bagno, ripostiglio, per una superficie netta di circa 51 mq; sono



presenti altri spazi ad altezza ridotta, destinati a soffitta, e locale tecnico per la caldaia, per una ulteriore superficie netta di circa 81mq.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO S1

Il bene identificato catastalmente al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Ancona, Comune di Monte San Vito, al Foglio 11, part 312, sub 3 è in categoria C/6 che identifica immobili destinati a: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, garage, box auto o posti macchina.

Nella realtà l'immobile è destinato a cantinetta, essendo arredato con cucina componibile e dotato di forno e caminetto. La pavimentazione ed il rivestimento delle pareti laterali sono realizzati con piastrelle ceramiche. L'altezza interna è pari a 2,38 ml e non è presente un sistema fisso di riscaldamento o raffrescamento dell'ambiente, ma solo un ventilatore a pale fissato al soffitto. La superficie interna è pari a circa 50 mq. L'accesso avviene dalla corte esterna con infisso in alluminio a doppia apertura largo circa 2,50 ml, oppure dal vano scale comune all'intero edificio con una porta in legno, del tipo da interni.

L'illuminazione interna è data da corpi illuminanti a neon di tipo da ufficio, dalla superficie vetrata della parte alta del portone di ingresso e da due piccoli infissi rivolti sulla facciata principale dell'edificio, uno fisso non apribile ed uno apribile tipo bocca da lupo.

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, PIANO TERRA

Il bene identificato catastalmente al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Ancona, Comune di Monte San Vito, al Foglio 11, part 312, sub 4 è in categoria C/3 che identifica immobili destinati a: laboratori per arti e mestieri.

Nella realtà all'interno dell'immobile sono presenti celle frigorifere per la conservazione delle materie prime, locali spogliatoi per i dipendenti, spazi per il carico e la consegna delle merci ed anche spazi destinati espressamente al laboratorio.

Le modifiche edilizie effettuate nel tempo non sono state riportate anche nei dati catastali pertanto non c'è una perfetta coincidenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale e ci sono delle zone in comune con il bene indicato catastalmente come Foglio 11, part 312, sub 5 - C/2 Magazzini e locali di deposito nel quale ritroviamo anche parte del laboratorio artigianale.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle ceramiche, i rivestimenti laterali con pannelli sandwich o con piastrelle a seconda dell'uso dei vari locali.

L'altezza interna è pari a circa 4,50 ml, mentre la superficie interna è pari a circa 218 mq lordi.



L'accesso avviene dalla corte esterna con infisso in alluminio a doppia anta a vetri, scorrevole con apertura automatica.

L'illuminazione interna è data da corpi illuminanti a neon.

Gran parte della superficie interna è occupata da celle frigorifere alcune addirittura di proprietà di una società di Leasing.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, PIANO TERRA

Il bene identificato catastalmente al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Ancona, Comune di Monte San Vito, al Foglio 11, part 312, sub 5 è in categoria C/2 che identifica immobili destinati a: Magazzini e locali di deposito.

Nella realtà all'interno dell'immobile sono presenti celle frigorifere per la conservazione delle materie prime, locali ufficio per la gestione delle spedizioni, locali per il deposito delle merci, spazi per il carico e la consegna ed anche spazi destinati espressamente al laboratorio.

Le modifiche edilizie effettuate nel tempo non sono state riportate anche nei dati catastali pertanto non c'è una perfetta coincidenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale e ci sono delle zone in comune con il bene indicato catastalmente come Foglio 11, part 312, sub 4 - C/3 laboratori per arti e mestieri nel quale ritroviamo anche parte del deposito/magazzino.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle ceramiche, i rivestimenti laterali con pannelli sandwich o con piastrelle a seconda dell'uso dei vari locali.

L'altezza interna è pari a circa 4,50 ml, mentre la superficie interna è pari a circa 225 mq lordi.

L'accesso avviene dalla corte esterna attraversando l'immobile destinato a laboratorio (l'ingresso esterno dall'accesso principale è comune), oppure tramite una porta di ingresso pedonale e una del tipo baia di carico per mezzi e merci sulla parete nel retro del capannone.

L'illuminazione interna è data da corpi illuminanti a neon.

Gran parte della superficie interna è occupata da celle frigorifere alcune addirittura di proprietà di una società di Leasing.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO TERRA

Il bene identificato catastalmente al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Ancona, Comune di Monte San Vito, al Foglio 11, part 312, sub 6 è in categoria C/6 che identifica immobili destinati a: rimesse/autorimesse.

L'immobile si trova al piano terra dell'edificio destinato ad uffici ed abitazioni, ed è utilizzato come deposito magazzino, facilmente accessibile dall'esterno grazie a due grandi portoni metallici aventi dimensioni pari a 3,20 ml (larghezza) * 3,50 ml (altezza). E' presente anche un accesso solo pedonale da una porta interna alla base del vano scale comune del palazzo. Le superfici interne sono al grezzo in cemento mentre quella verso l'esterno ha i tamponamenti in muratura, sono presenti impianti e tubazioni a vista nelle pareti laterali; l'illuminazione naturale è fornita dai sovrapporoni in vetro, e quella artificiale avviene a mezzo di un sistema di neon a soffitto. Sono presenti scaffalature metalliche e mezzi per la movimentazione delle merci stoccate. L'altezza interna è pari a 4,55 ml e non è presente un sistema fisso di riscaldamento o raffrescamento dell'ambiente. La superficie interna netta è pari a circa 51 mq, quella lorda a circa 58 mq.



BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 1

Il bene identificato catastalmente al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Ancona, Comune di Monte San Vito, al Foglio 11, part 312, sub 7 è in categoria A/10 che identifica immobili destinati a: uffici e studi privati. L'immobile è destinato alle attività di ufficio del complesso artigianale, è diviso in tre stanze collegate da un corridoio, è presente inoltre un locale rispostiglio destinato al server ed alle stampante ed un locale bagno. L'accesso dall'esterno avviene tramite il portone condominiale; una scala a chiocciola interna collega il piano primo degli uffici con il piano seminterrato dove sono presenti l'archivio e la sala riunioni. Un ampio terrazzo perimetrale circonda 2 lati del piano destinato ad uffici; ogni stanza ha una portafinestra che permette l'accesso al terrazzo. Nel locale bagno pavimentazione ed il rivestimento delle pareti laterali sono realizzati con piastrelle ceramiche, le altre stanze sono intonacate e tinteggiate. L'altezza interna è pari a 2,72 ml ed è presente un sistema di riscaldamento con caldaia (in un box nel terrazzo) e termosifoni in ghisa e termoarredo. L'illuminazione interna è data da corpi illuminanti a neon di tipo da ufficio.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 2

Il bene identificato catastalmente al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Ancona, Comune di Monte San Vito, al Foglio 11, part 312, sub 9 è in categoria A/2 che identifica immobili destinati a: abitazioni di tipo civile. L'immobile è destinato ad appartamento di civile abitazione. E' suddiviso in soggiorno ed ingresso, cucina, corridoio, due bagni, tre camere, studio, ed un ampio terrazzo che si estende per due lati dell'edificio; la superficie netta dell'appartamento è di circa 123 mq. L'accesso avviene tramite il portone condominiale, poi tramite il vano scale comune all'intero edificio visto che si trova al piano 2'. La pavimentazione interna è in piastrelle ceramiche, quella del terrazzo in elementi in cotto. Un locale bagno è dotato di vasca, l'altro di doccia mentre in entrambi la pavimentazione ed il rivestimento delle pareti laterali sono realizzati con piastrelle ceramiche, le altre stanze sono intonacate e tinteggiate. Nella cucina ed in sala sono presenti elementi in vetrocemento che danno luce agli ambienti, ma presentano fenomeni di infiltrazioni ed alcuni blocchetti risultano danneggiati nella faccia esterna. In cucina c'è anche un caminetto.

Gli infissi esterni sono in pvc con vetri doppi, senza taglio termico, persiane fisse in metallo e zanzariere (che risultano però danneggiate ed inservibili); le porte interne sono in legno.

Il portone di ingresso è in legno, analogo alle porte interne, non è un portone blindato di sicurezza.

L'altezza interna dell'appartamento è pari a 2,72 ml ed è presente un sistema di riscaldamento con caldaia (posizionata nel locale tecnico al piano terzo) e termosifoni in ghisa e termoarredo.

L'illuminazione interna è data da corpi illuminanti a neon di tipo da ufficio.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 3

Il bene identificato catastalmente al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Ancona, Comune di Monte San Vito, al Foglio 11, part 312, sub 10 è in categoria A/2 che identifica immobili destinati a: abitazioni di tipo civile. L'immobile è destinato ad appartamento di civile abitazione. L'accesso avviene tramite il portone condominiale, poi tramite il vano scale comune all'intero edificio visto che si trova al piano 3'; il palazzo non è dotato di ascensore. L'appartamento si divide in ingresso, cucina, camera, bagno, e due ripostigli, per una superficie netta di circa 51 mq; sono presenti altri spazi ad altezza ridotta, destinati a soffitta, e locale tecnico per la caldaia, per



una ulteriore superficie netta di circa 81 mq. La pavimentazione interna è in piastrelle ceramiche. Il locale bagno è dotato di doccia ed il rivestimento delle pareti laterali è realizzato con piastrelle ceramiche ed ha dei fregi decorativi in ceramica. Le altre stanze sono intonacate e tinteggiate. In cucina è presente un caminetto. Gli infissi esterni sono in pvc con vetri doppi, senza taglio termico, persiane fisse in metallo; le porte interne sono in legno.

Il portone di ingresso è in legno, analogo alle porte interne, non è un portone blindato di sicurezza.

L'altezza interna dell'appartamento è pari al massimo a 2,50 e scende seguendo le falde del tetto fino ad un minimo di 2,30 ml in camera ed in cucina; mentre nei locali destinati a ripostiglio l'altezza minima è pari ad 1,50 ml e nelle parti prospicienti il cornicione diminuisce ulteriormente fino a 0,50 ml. E' presente un sistema di riscaldamento con caldaia (posizionata nell'adiacente locale tecnico, sempre al piano terzo) e termosifoni in ghisa e termoarredo; solamente gli ambienti principali sono riscaldati.

L'illuminazione interna è data dalle finestre sulle pareti laterali, da lampade e plafoniere e da n°3 finestre a tetto del tipo "velux" che si trovano in pessimo stato di conservazione e necessitano di rimozione e totale rifacimento; con tale intervento sarà da prevedere la sistemazione delle bucatore e della copertura nelle zone limitrofe alla 3 finestre di tipo "velux".

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano S1
- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano TERRA
- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 1
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 2
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - CANTINA UBIcata A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO S1

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

BENE N° 2 - LABORATORIO UBIcato A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, PIANO TERRA

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBIcato A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, PIANO TERRA



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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO TERRA

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

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 1

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

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 2

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

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 3

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, 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)



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, 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)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, 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)

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 1

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° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 3

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

il lotto di terreno che racchiude il complesso artigianale, confina a nord con la strada di accesso agli immobili e precisamente via dell'Artigiano di Monte San Vito, a sud con campi coltivati, ad est ed ovest con le corti di altri capannoni industriali o artigianali, il tutto posizionato in una zona a prevalente destinazione produttiva in località Borghetto di Monte San Vito.

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO S1

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, PIANO TERRA

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, PIANO TERRA

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO TERRA

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 1

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 2

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 3

CONSISTENZA

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO S1



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	50,00 mq	57,00 mq	0,35	19,95 mq	2,38 m	S1 (1° Seminterrato)
Totale superficie convenzionale:				19,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	213,00 mq	218,00 mq	1	218,00 mq	4,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				218,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				218,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	215,00 mq	225,00 mq	1	225,00 mq	4,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				225,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				225,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	51,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	4,55 m	TERRA



Totale superficie convenzionale:	58,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	58,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	69,00 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,72 m	Piano Primo
Terrazza	25,00 mq	26,50 mq	0,15	3,97 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				81,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	123,00 mq	153,00 mq	1	153,00 mq	2,72 m	Piano Secondo
Terrazza	40,00 mq	42,00 mq	0,15	6,30 mq	0,00 m	Secondo
Cantina	26,50 mq	29,00 mq	0,30	8,70 mq	2,40 m	S1
Cantina	10,30 mq	11,80 mq	0,2	2,36 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				170,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				170,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 3

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



Abitazione	51,30 mq	59,00 mq	1	59,00 mq	2,50 m	Piano Terzo
Soffitta	80,90 mq	92,30 mq	0,2	18,46 mq	1,50 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				77,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/1993 al 07/07/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 3 Categoria F3 Piano S1
Dal 07/07/1993 al 07/07/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 3 Categoria C6 Piano S1
Dal 07/07/1993 al 27/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 3 Categoria C6 Cl.U, Cons. 53 mq Superficie catastale 53 mq Rendita € 90,33 Piano S1
Dal 27/02/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 3 Categoria C6 Cl.U, Cons. 53 mq Superficie catastale 53 mq Rendita € 90,33 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 30/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 3 Categoria C6 Cl.U, Cons. 53 Superficie catastale 56 mq Rendita € 90,33 Piano S1
Dal 30/09/2020 al 31/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 3 Categoria C6 Cl.U, Cons. 53 Superficie catastale 56 mq Rendita € 90,33 Piano S1
Dal 31/03/2021 al 12/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 3 Categoria C6 Cl.U, Cons. 53



		Superficie catastale 56 mq Rendita € 90,33 Piano S1
--	--	---

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali;

principali evoluzioni a livello catastale:

data 20/01/1993, costituzione

data 07/07/1993, variazione da in corso di costruzione categoria catastale F/3 ad autorimessa;

data 07/07/1993, classamento categoria catastale C/6;

data 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/1993 al 20/01/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 4 Categoria F3 Piano T
Dal 20/01/1993 al 27/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 4 Categoria C3 Cl.U, Cons. 214 Rendita € 320,51 Piano T
Dal 27/02/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 4 Categoria C3 Cl.U, Cons. 214 Superficie catastale 212 mq Rendita € 320,51 Piano T
Dal 09/11/2015 al 30/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 4 Categoria C3 Cl.U, Cons. 214 Superficie catastale 212 mq Rendita € 320,51 Piano T
Dal 30/09/2020 al 31/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 4 Categoria C3 Cl.U, Cons. 214 Superficie catastale 212 mq Rendita € 320,51 Piano T
Dal 31/03/2021 al 12/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 4 Categoria C3 Cl.U, Cons. 214 Superficie catastale 212 mq Rendita € 320,51 Piano T



I titolari catastali corrispondono ai titolari reali;

principali evoluzioni a livello catastale:

data 20/01/1993, costituzione

data 20/01/1993, classamento categoria catastale C/3;

data 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/1993 al 22/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 5 Categoria F3 Piano T
Dal 22/04/2009 al 22/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 215 Rendita € 199,87 Piano T
Dal 22/04/2010 al 27/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 215 Rendita € 199,87 Piano T
Dal 27/02/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 215 Superficie catastale 229 mq Rendita € 199,87 Piano T
Dal 09/11/2015 al 30/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 215 Superficie catastale 229 mq Rendita € 199,87 Piano T
Dal 30/09/2020 al 31/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 215 Superficie catastale 229 mq Rendita € 199,87 Piano T
Dal 31/03/2021 al 12/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 215 Superficie catastale 229 mq Rendita € 199,87 Piano T



I titolari catastali corrispondono ai titolari reali;

principali evoluzioni a livello catastale:

data 20/01/1993, costituzione

data 22/04/2009, ultimazione di fabbricato urbano

data 22/04/2010, variazione nel classamento

data 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/1993 al 07/07/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 6 Categoria F3 Piano T
Dal 07/07/1993 al 07/07/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 6 Categoria C6 Piano T
Dal 07/07/1993 al 27/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 6 Categoria C6 Cl.U, Cons. 57 mq Rendita € 97,15 Piano T
Dal 27/02/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 6 Categoria C6 Cl.U, Cons. 57 mq Rendita € 97,15 Piano T
Dal 09/11/2015 al 30/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 6 Categoria C6 Cl.U, Cons. 57 Superficie catastale 60 mq Rendita € 97,15 Piano T
Dal 30/09/2020 al 31/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 6 Categoria C6 Cl.U, Cons. 57 Superficie catastale 60 mq Rendita € 97,15 Piano T
Dal 31/03/2021 al 12/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 6 Categoria C6 Cl.U, Cons. 57 Superficie catastale 60 mq Rendita € 97,15 Piano T

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali;



principali evoluzioni a livello catastale:

data 20/01/1993, costituzione

data 07/07/1993, variazione da in corso di costruzione categoria catastale F/3 ad autorimessa;

data 07/07/1993, classamento categoria catastale C/6;

data 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/1993 al 07/07/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 7 Categoria F3 Piano 1
Dal 07/07/1993 al 07/07/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 7 Categoria A10 Piano 1
Dal 07/07/1993 al 13/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 7 Categoria A10 Piano 1
Dal 13/05/2008 al 27/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 7 Categoria A10 Cl.U, Cons. 4 Rendita € 557,77 Piano 1
Dal 27/02/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 7 Categoria A10 Cl.U, Cons. 4 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 557,77 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 30/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 7 Categoria A10 Cl.U, Cons. 4 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 557,77 Piano 1
Dal 30/09/2020 al 31/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 7 Categoria A10 Cl.U, Cons. 4 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 557,77 Piano 1
Dal 31/03/2021 al 12/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 7 Categoria A10 Cl.U, Cons. 4 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 557,77 Piano 1



I titolari catastali corrispondono ai titolari reali;

principali evoluzioni a livello catastale:

data 20/01/1993, costituzione

data 07/07/1993, variazione da in corso di costruzione categoria catastale F/3 ad uffici;

data 07/07/1993, classamento;

data 13/05/2008, variazione nel classamento categoria catastale A/10;

data 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/1993 al 07/07/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 8 Categoria F3
Dal 07/07/1993 al 30/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 8 Categoria A2 Piano S1-2-3
Dal 30/06/1998 al 27/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 9 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 vani Piano S1-2
Dal 30/06/1998 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 9 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 661,06 Piano S1-2
Dal 27/02/2013 al 30/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 9 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Superficie catastale 196 mq Rendita € 661,06 Piano S1-2
Dal 30/09/2020 al 31/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 9 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Superficie catastale 196 mq Rendita € 661,06 Piano S1-2
Dal 31/03/2021 al 12/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 9 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 Superficie catastale 196 mq Rendita € 661,06 Piano S1-2



I titolari catastali corrispondono ai titolari reali;

principali evoluzioni a livello catastale:

data 20/01/1993, costituzione

data 07/07/1993, variazione da in corso di costruzione categoria catastale ad abitazione;

data 30/06/1998, divisione soffitta abitazione A/2 e classamento;

data 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1998 al 27/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 10 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 371,85 Piano 3
Dal 27/02/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 10 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 371,85 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 30/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 10 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 371,85 Piano 3
Dal 30/09/2020 al 31/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 10 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 371,85 Piano 3
Dal 31/03/2021 al 12/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 10 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 371,85 Piano 3

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali;

principali evoluzioni a livello catastale:

data 20/01/1993, costituzione

data 07/07/1993, variazione da in corso di costruzione ad abitazione;

data 30/06/1998, divisione soffitta abitazione;

data 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	312	3		C6			53 mq	90,33 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	312	4		C3			214 mq	320,51 €	T	

Corrispondenza catastale

E' presente una piccola difformità tra la planimetria depositata al catasto e lo stato di fatto che corrisponde però all'ultima pratica edilizia presentata presso il corrispondente ufficio tecnico Comunale. La regolarizzazione non sarà oltremodo onerosa e non richiede ulteriori deprezzamenti al valore dell'immobile.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	312	5		C2	3		215 mq	199,87 €	T	



Corrispondenza catastale

E' presente una piccola difformità tra la planimetria depositata al catasto e lo stato di fatto che corrisponde però all'ultima pratica edilizia presentata presso il corrispondente ufficio tecnico Comunale. La regolarizzazione non sarà oltremodo onerosa e non richiede ulteriori deprezzamenti al valore dell'immobile.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	312	6		C6			57 mq	97,15 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	312	7		A10		4 vani		557,77 €	1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 2

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



	11	312	9		A2	4	8 vani	196 mq	661,06 €	S1-2	
--	----	-----	---	--	----	---	--------	--------	----------	------	--

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	312	10		A2	4	4,5 vani	98 mq	371,85 €	3	

Corrispondenza catastale

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

Sono da considerare anche il sub 1, piano T, BCNC a tutti i sub della procedura (corte) e sub 2 , piano S1-T-1-2-3, BCNC ai sub, 7,9,10 (scala esterna, ingresso, vano scala interno).

L'area coperta e scoperta del fabbricato è censita in catasto terreni della Provincia di Ancona, al Foglio 11 particella 312 Ente Urbano di mq. 1906;

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO S1

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° 2 - LABORATORIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, 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° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, 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° 4 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, 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° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 1

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 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 2

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 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 3

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° 1 - CANTINA UBICATA A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO S1

Negli atti di provenienza non sono presenti particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento.

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, PIANO TERRA

Negli atti di provenienza non sono presenti particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, PIANO TERRA

Negli atti di provenienza non sono presenti particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO TERRA



Negli atti di provenienza non sono presenti particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 1

Negli atti di provenienza non sono presenti particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 2

Negli atti di provenienza non sono presenti particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento a parte il vincolo urbanistico che collega gli appartamenti a servizio dell'attività produttiva e rende indispensabile considerare un lotto unico.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 3

Negli atti di provenienza non sono presenti particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento a parte il vincolo urbanistico che collega gli appartamenti a servizio dell'attività produttiva e rende indispensabile considerare un lotto unico.

STATO CONSERVATIVO

Il complesso immobiliare è stato realizzato negli anni '90 (fine opere strutturali anno 1991) e da allora non ha ricevuto significativi interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria da quanto risulta nelle pratiche edilizie depositate allo sportello dell'edilizia del Comune di Monte San Vito. Le opere edilizie successive alla realizzazione sono le seguenti: la trasformazione della soffitta in abitazione (anno 1996), opere interne per la parte del laboratorio artigianale (anno 2010), ampliamento passo carraio e installazione cisterna interrata (anno 2012), installazione di impianto di distribuzione carburanti (anno 2016), diversa distribuzione degli spazi del laboratorio e modifica aperture sul prospetto (anno 2019).

L'intero complesso richiede pertanto una manutenzione straordinaria sia interna che esterna. Da segnalare le pareti esterne della parte destinata ad uffici ed abitazione che sono rivestite da mattoncini, avrebbero bisogno di trattamenti di impermeabilizzazione e verifica del legante e dei giunti di collegamento. L'intero edificio ha problemi di infiltrazioni ed umidità di risalita, con la presenza di infiltrazioni e zone ammalorate nelle pareti dei piani interrati. Le parti in aggetto (terrazzi) e le scale esterne di ingresso dal vialetto presentano parti ammalorate con distacco di intonaco, crepe, filature e tracce di infiltrazioni. Nelle bucatore (anche in vetroceramica) e negli infissi sono presenti parti da riprendere ed in particolare nella copertura a falde (il tetto non è ispezionabile), le finestre a tetto di tipo "Velux" risultano tutte in pessimo stato di conservazione e risultano da sostituire.

Per quanto riguarda invece la parte del capannone artigianale, le pareti formate da pannelli prefabbricati, presentano tracce di distacco, e lesioni, oltre a fenomeni di umidità di risalita ed infiltrazioni. Durante le operazioni peritali è emersa la necessità di rimozione della pavimentazione di una porzione del laboratorio, per risalita di acqua, con rimozione di massetto e rifacimento della pavimentazione e dei relativi battiscopa.

La copertura del capannone artigianale è in pannelli di fibrocemento (cemento amianto), che non presenta al momento visibili elementi di criticità, ad esclusione dei segnalati problemi di tenuta e di infiltrazioni perimetrali ed in corrispondenza delle scossaline. Si ritiene comunque opportuno prevedere per il futuro un'opera di bonifica dell'amianto e di sostituzione dell'intera copertura del capannone artigianale.

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO S1

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, PIANO TERRA



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, PIANO TERRA

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO TERRA

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 1

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 2

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 3

PARTI COMUNI

L'intero complesso insiste su una corte comune, recintata, che ha accesso dalla via dell'Artigiano. Nella corte sono presenti alcuni posti auto nella parte prospiciente l'ingresso ed una strada di collegamento che circonda l'edificio e permette l'accesso anche carrabile ai portoni presenti nel retro. Una parte della corte, dove sono affacciati gli uffici del piano primo è destinata a giardino. Nel retro degli edifici è presente una parte destinata a parcheggio degli autocarri ed autolavaggio. E' presente uno spazio per la cisterna e le attrezzature dell'impianto di distribuzione di carburante per i mezzi dell'attività.

All'interno dell'edificio un unico vano scale collega i vari piani: il seminterrato (cantinetta, sala riunioni, archivio ed autorimessa), il piano primo destinato ad uffici, il piano secondo ed il piano terzo (sottotetto) destinati ad appartamenti di civile abitazione. Il capannone artigianale si sviluppa nel solo piano terra ed è diviso tra laboratorio artigianale, magazzino, locali per il confezionamento e la spedizione delle merci.

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO S1

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, PIANO TERRA

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, PIANO TERRA

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO TERRA

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 1

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 2

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 3

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO S1

Non risultano servitù gravanti sui beni oggetto del pignoramento.

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, PIANO TERRA

Non risultano servitù gravanti sui beni oggetto del pignoramento.



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, PIANO TERRA

Non risultano servitù gravanti sui beni oggetto del pignoramento.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO TERRA

Non risultano servitù gravanti sui beni oggetto del pignoramento.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 1

Non risultano servitù gravanti sui beni oggetto del pignoramento.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 2

Non risultano servitù gravanti sui beni oggetto del pignoramento.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 3

Non risultano servitù gravanti sui beni oggetto del pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare è composto da un opificio artigianale con annessi uffici e due appartamenti. Il tutto è stato realizzato a partire dal 1991. La parte destinata ad uffici ed appartamenti ha una struttura intelaiata in cemento armato, formata da travi e pilastri con solai prefabbricati. La copertura è a falde inclinate.

Nelle tavole progettuali non ci sono indicazioni sulla tipologia di fondazioni utilizzate.

Le pareti laterali esterne sono in mattoncini a facciavista.

All'interno sono presenti pavimentazioni e superfici come da destinazione d'uso, uffici o civile abitazione, con piastrelle in gres o ceramica; nei terrazzi esterni la pavimentazione è in cotto.

Gli infissi esterni sono in pvc con vetri doppi, senza taglio termico, e persiane fisse in metallo, le porte interne sono in legno.

Il portone di ingresso è metallico, non di tipologia di sicurezza (non è blindato).

Le scale di accesso esterne sono rivestite in cotto, quelle interne sono rivestite in marmo con ringhiera metallica.

Le certificazioni disponibili, relative agli impianti sono allegate alla presente relazione peritale, e per l'utilizzo dell'immobile si è rilevato che sono presenti contatori per le forniture di utenze per gli uffici al piano primo ed altri contatori per i due appartamenti dei piani secondo e terzo (tali contatori sono in comune tra i due appartamenti).

L'autorimessa al piano terra che affaccia sul retro, ha gli interni al grezzo.

L'autorimessa al piano seminterrato al di sotto degli uffici è utilizzata come cantinetta e come tale è arredata e rivestita con piastrelle.

Il capannone artigianale è realizzato con pannelli prefabbricati e copertura in lastre di cemento amianto.

Nelle tavole progettuali non ci sono indicazioni sulla tipologia di fondazioni utilizzate.

Nella parte di laboratorio/magazzino a seguito delle problematiche riscontrate nella pavimentazione, è emerso



che nella realizzazione originaria dell'edificio, non sono stati impiegati sistemi di isolamento dal terreno sottostante, tipo vespai aerati.

La pavimentazione interna è rivestita di piastrelle ceramiche ed i battiscopa sono di tipo in PVC per rispondere alle norme sanitarie dei locali artigianali destinati alla gestione di generi alimentari.

L'illuminazione dei locali è di tipo industriale con neon a soffitto.

L'altezza interna dei locali artigianali è di circa 4,50 ml.

L'interno è suddiviso con pareti in cartongesso, con tramezzi e con pannelli sandwich e sono presenti numero 9 celle frigorifere, di diverse dimensioni.

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO S1

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, PIANO TERRA

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, PIANO TERRA

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO TERRA

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 1

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 2

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 3

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO S1

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, PIANO TERRA

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

Stato della causa in corso per il rilascio

è presente il seguente contratto di affitto:

01/04/2013 tra **** Omissis **** (locatore) e **** Omissis **** (conduttore) al quale è subentrata la ditta **** Omissis ****

relativo a:

- Laboratorio artigianale al piano terra di mq.214 censito al Catasto Fabbricati al Fgl.11, particella nr.312, sub.4, PT, cat C/3;
- Magazzino al piano terra di mq.215 censito al Catasto Fabbricati al Fgl.11, particella nr.312, sub.5, PT, cat. C/2;
- Ufficio al piano primo, composto da quattro vani catastali, censito al Catasto Fabbricati al Fgl.11, particella



nr.312, sub.7, p.1, cat A/10

La locazione ha durata di anni sei con inizio dal 1/4/2013 e termine il 31/3/2019 e rinnovo automatico ai sensi di legge.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, PIANO TERRA

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

Stato della causa in corso per il rilascio

è presente il seguente contratto di affitto:

01/04/2013 tra **** Omissis **** (locatore) e **** Omissis **** (conduttore) al quale è subentrata la ditta **** Omissis ****

relativo a:

- Laboratorio artigianale al piano terra di mq.214 censito al Catasto Fabbricati al Fgl.11, particella nr.312, sub.4, PT, cat C/3;

- Magazzino al piano terra di mq.215 censito al Catasto Fabbricati al Fgl.11, particella nr.312, sub.5, PT, cat. C/2;

- Ufficio al piano primo, composto da quattro vani catastali, censito al Catasto Fabbricati al Fgl.11, particella nr.312, sub.7, p.1, cat A/10

La locazione ha durata di anni sei con inizio dal 1/4/2013 e termine il 31/3/2019 e rinnovo automatico ai sensi di legge.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

utilizzato per le lavorazioni della ditta che ha in affitto gli uffici, il laboratorio ed il magazzino, ma tale bene non è indicato nel contratto di affitto.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 1

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

Stato della causa in corso per il rilascio

è presente il seguente contratto di affitto:

01/04/2013 tra **** Omissis **** (locatore) e **** Omissis **** (conduttore) al quale è subentrata la ditta **** Omissis ****

relativo a:

- Laboratorio artigianale al piano terra di mq.214 censito al Catasto Fabbricati al Fgl.11, particella nr.312, sub.4, PT, cat C/3;

- Magazzino al piano terra di mq.215 censito al Catasto Fabbricati al Fgl.11, particella nr.312, sub.5, PT, cat. C/2;



- Ufficio al piano primo, composto da quattro vani catastali, censito al Catasto Fabbricati al Fgl.11, particella nr.312, sub.7, p.1, cat A/10

La locazione ha durata di anni sei con inizio dal 1/4/2013 e termine il 31/3/2019 e rinnovo automatico ai sensi di legge.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 2

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

Stato della causa in corso per il rilascio

è presente il seguente contratto di affitto:

30/06/2014 tra **** Omissis **** (locatore) e **** Omissis **** (conduttore)

relativo all'appartamento al piano secondo (identificativi catastali: Foglio 11, part 312, sub 9, categoria A/2)

La locazione ha durata di anni 4 con decorrenza dal 01/07/2014 e scadenza il 30/06/2018; la durata si protrarrà automaticamente per un uguale periodo

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 3

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/06/1988 al 27/02/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Olmi Giuseppe	09/06/1988	84947	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	05/07/1988	6866	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 27/02/2013 al 30/03/2020	**** Omissis ****	Scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Bortoluzzi Vittorio	27/02/2013	191290	24697
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	07/03/2013	2601	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 30/03/2020 al 31/03/2021	**** Omissis ****	modifica della denominazione (Voltura 3470.1/2020) Pratica n. AN0067613	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Dott. Sabatini Stefano	30/09/2020			67690	PU
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	02/10/2020			6321	1
Dal 31/03/2021	**** Omissis ****			Trasformazione di Società	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Sabatini Stefano	31/03/2021	68409	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	26/04/2021	6077	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/06/1988 al 27/02/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Olmi Giuseppe	09/06/1988	84947	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	05/07/1988	6866	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/2013 al 30/03/2020	**** Omissis ****	Scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Bortoluzzi Vittorio	27/02/2013	191290	24697
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	07/03/2013	2601	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/03/2020 al 31/03/2021	**** Omissis ****	modifica della denominazione (Voltura 3470.1/2020) Pratica n. AN0067613			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Sabatini Stefano	30/09/2020	67690	PU



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	02/10/2020	6321	1
Dal 31/03/2021	**** Omissis ****	Trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Sabatini Stefano	31/03/2021	68409	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	26/04/2021	6077	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/06/1988 al 27/02/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Olmi Giuseppe	09/06/1988	84947	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	05/07/1988	6866	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/2013 al 30/03/2020	**** Omissis ****	Scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Bortoluzzi Vittorio	27/02/2013	191290	24697
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	07/03/2013	2601	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/03/2020 al 31/03/2021	**** Omissis ****	modifica della denominazione (Voltura 3470.1/2020) Pratica n. AN0067613			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Sabatini Stefano	30/09/2020	67690	PU
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	02/10/2020	6321	1
Dal 31/03/2021	**** Omissis ****	Trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Sabatini Stefano	31/03/2021	68409	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	26/04/2021	6077	



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/06/1988 al 27/02/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Olmi Giuseppe	09/06/1988	84947	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	05/07/1988	6866	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/2013 al 30/03/2020	**** Omissis ****	Scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Bortoluzzi Vittorio	27/02/2013	191290	24697
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	07/03/2013	2601	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 30/03/2020 al 31/03/2021	**** Omissis ****	modifica della denominazione (Voltura 3470.1/2020) Pratica n. AN0067613			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Sabatini Stefano	30/09/2020	67690	PU
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	02/10/2020	6321	1
Dal 31/03/2021	**** Omissis ****	Trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Sabatini Stefano	31/03/2021	68409	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	26/04/2021	6077	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/06/1988 al 27/02/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Olmi Giuseppe	09/06/1988	84947	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	05/07/1988	6866	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/2013 al 30/03/2020	**** Omissis ****	Scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Bortoluzzi Vittorio	27/02/2013	191290	24697
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	07/03/2013	2601	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/03/2020 al 31/03/2021	**** Omissis ****	modifica della denominazione (Voltura 3470.1/2020) Pratica n. AN0067613			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Sabatini Stefano	30/09/2020	67690	PU
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	02/10/2020	6321	1
Dal 31/03/2021	**** Omissis ****	Trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Sabatini Stefano	31/03/2021	68409	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	26/04/2021	6077	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/06/1988 al 27/02/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Olmi Giuseppe	09/06/1988	84947	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	05/07/1988	6866	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/2013 al 30/03/2020	**** Omissis ****	Scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Bortoluzzi Vittorio	27/02/2013	191290	24697
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	07/03/2013	2601	



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/03/2020 al 31/03/2021	**** Omissis ****	modifica della denominazione (Voltura 3470.1/2020) Pratica n. AN0067613			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Sabatini Stefano	30/09/2020	67690	PU
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	02/10/2020	6321	1
Dal 31/03/2021	**** Omissis ****	Trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Sabatini Stefano	31/03/2021	68409	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	26/04/2021	6077	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 3



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/06/1988 al 27/02/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Olmi Giuseppe	09/06/1988	84947	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	05/07/1988	6866	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/2013 al 30/03/2020	**** Omissis ****	Scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Bortoluzzi Vittorio	27/02/2013	191290	24697
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	07/03/2013	2601	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/03/2020 al 31/03/2021	**** Omissis ****	modifica della denominazione (Voltura 3470.1/2020) Pratica n. AN0067613			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Sabatini Stefano	30/09/2020	67690	PU
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	02/10/2020	6321	1		
Dal 31/03/2021	**** Omissis ****	Trasformazione di Società			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Sabatini Stefano	31/03/2021	68409	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	26/04/2021	6077	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 12/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ancona il 18/04/2023
Reg. gen. 8424 - Reg. part. 1002
Importo: € 620.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 18/04/2023
N° repertorio: 1029
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ancona il 16/05/2023
Reg. gen. 10248 - Reg. part. 1245
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 13/05/2023
N° repertorio: 682



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ancona il 22/05/2023
Reg. gen. 10721 - Reg. part. 1301
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 23/03/2023
N° repertorio: 1682

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ancona il 07/06/2023
Reg. gen. 12187 - Reg. part. 8555
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA - Repertorio 2025 del 18/05/2023

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio di Ancona, si è appurato che l'onere di cancellazione, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

-) € 294,00 (duecentonovantaquattroeuro/00) per tutte le trascrizioni come i pignoramenti e per ogni domanda giudiziale (esecuzione in forma specifica, dichiarazione di nullità di atti; atti di causa); tale importo è dato dalla somma di € 200,00 per imposta ipotecaria, 35,00 € per tassa ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo);

-) € 35,00 (trentacinque/00) per le ipoteche volontarie derivanti da concessione a garanzia di un mutuo fondiario.

Ipotecche giudiziali e legali con importi inferiori a 40.000,00 €

-) € 294,00 (duecentonovantaquattroeuro/00)

Ipotecche giudiziali e legali con importi superiori a 40.000,00 €

-) lo 0,50% del capitale totale per imposta ipotecaria + € 35,00 per tassa ipotecaria + € 59,00 per imposta di bollo.

Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolato nella misura dello 0,50% dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca.

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO S1

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, PIANO TERRA

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, PIANO TERRA

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO TERRA

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 1

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 2



BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 3

NORMATIVA URBANISTICA

Il piano regolatore del comune di Monte San Vito, attualmente vigente, ha come data di ultimo aggiornamento quella del 18 agosto 2023, mentre le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) sono aggiornate a maggio 2023. La delibera originale di approvazione del piano è la Delibera del Consiglio Comunale N. 6 del 21/02/1997, con approvazione definitiva Decreto Presidente Amministrazione Provinciale di Ancona N.33 del 21/04/2000, pubblicato sul B.U.R. MARCHE n. 50 del 11/05/2000.

In base al PRG vigente (con le relative viarianti), l'immobile oggetto della procedura risulta essere collocato in una zona territoriale omogenea "produttiva" ed in particolare nella "sottozona Produttiva con piano attuativo vigente D*" che è regolata dall'art. 41 delle NTA "Zone Produttive: definizione, destinazione ed attuazione" ed in particolare dall'art. 44 delle NTA "Sottozone produttive con piani attuativi vigenti (D*)"

Si riportano di seguito i dettagli relativi agli articoli 41 e 44 ed in particolare:

"Le zone produttive sono destinate all'insediamento di edifici e attrezzature per l'Artigianato, l'Industria, il Direzionale ed il Commercio, con esclusione delle industrie nocive di prima classe..omissis..Per ogni unità di intervento (lotto) è consentita la realizzazione di due alloggi nelle sottozone D1 e D3 e un alloggio nelle altre sottozone per il personale di sorveglianza e/o gestione di superficie utile lorda non superiore a mq. 130."

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO S1

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, PIANO TERRA

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, PIANO TERRA

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO TERRA

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 1

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 2

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 3

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

ELENCO PRATICHE EDILIZIE SUGLI IMMOBILI

- pratica edilizia n.121/1991 e varianti (n.48/1992, n.247/1992, n.138/1993) aventi ad oggetto costruzione edificio artigianale con annessa abitazione

Dove sono presenti i seguenti documenti:



Concessione edilizia n. 91019/1991 del 06/09/1991
Deposito progetto al genio civile del 08/10/1991
Collaudo statico 01/12/1992
Certificato di agibilità n.2946 del 01/10/1993
Concessione edilizia n. 91019/3 / 3° variante del 09/08/1993
Tavole grafiche, planimetrie, sezioni e prospetti, cubature e fognature;

- pratica condono n.250/1996 con oggetto mutamento destinazione da soffitta ad abitazione
Concessione edilizia per trasformazione da soffitta ad abitazione n.97034 del 24/06/1997
Abitabilità dell'appartamento sottotetto, n°1/2000 (pratica edilizia n.250/96) del 25/01/2000;

- pratica edilizia n.213/2008 con oggetto cambio d'uso parziale da laboratorio a punto vendita
ZONA ARTIGIANALE E COMMERCIALE D1 - laboratori e magazzini artigianali con annesse abitazioni dei titolari e costruzioni commerciali
È stato richiesto l'annullamento di tale domanda in data 17/03/2009; domanda accolta. Pratica annullata.

- pratica edilizia n.149/2009 e variante (n. 167/2010) aventi ad oggetto opere interne all'edificio artigianale, la costruzione di tramezzi nel laboratorio artigianale e precisamente per le zone destinate a "lavorazione della carne, zona ripostiglio per gli imballaggi, zona per carico, scarico e smistamento delle carni".
DIA e tavole grafiche

- pratica edilizia n.175/2012 con oggetto ampliamento passo carraio e installazione cisterna interrata
Tavole esterne e SCIA

- pratica edilizia n.207/2012 con oggetto ampliamento passo carraio e pedonale; è una variante della pratica edilizia n.175/2012;

individuato dal PRG in sottozona produttiva con piano attuativo vigente (D*), art 44 delle NTA in vigore

- pratica edilizia n.183/2014 con oggetto installazione impianto distribuzione carburanti ad uso privato

Autorizzazione n.1/2016 per l'installazione e per l'esercizio di impianti di distribuzione carburanti ad uso privato del 13/05/2016 e tavole grafiche;

- pratica edilizia n.139/2019 con oggetto manutenzione straordinaria laboratorio
Pratica SUAP 18/2019; CILA per diversa distribuzione degli spazi interni del laboratorio carni;
PRG zona D* , art. 44

- pratica edilizia n.145/2019 con oggetto modifica aperture su prospetto
SCIA e tavole grafiche

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO S1

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, PIANO TERRA

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, PIANO TERRA

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO TERRA

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 1



Viene redatto l'attestato di prestazione energetica APE, l'immobile ne era sprovvisto.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 2

Viene redatto l'attestato di prestazione energetica APE, l'immobile ne era sprovvisto.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 3

Viene redatto l'attestato di prestazione energetica APE, l'immobile ne era sprovvisto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO S1

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, PIANO TERRA

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, PIANO TERRA

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO TERRA

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 1

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 2

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 3

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.

E' necessario in particolare tenere in considerazione il fatto che il complesso immobiliare che è composto da un opificio artigianale con uffici e due appartamenti, sorge in una zona produttiva. In base alle norme tecniche del PRG ed al fatto che appartiene alla "sottozona Produttiva con piano attuativo vigente D*", in tale zona gli alloggi sono destinati al personale di sorveglianza e/o gestione". Si ritiene pertanto indispensabile procedere alla



formazione di un unico lotto per tutti i beni, in quanto i vari beni non potrebbero essere alienati separatamente stante il vincolo urbanistico della specifica zona produttiva in cui si trova l'immobile.

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

LOTTO 1: Complesso immobiliare situato in zona periferica ed artigianale, composto da opificio artigianale, uffici e due appartamenti così strutturati: - laboratorio artigianale al piano terreno, composto da vari locali e zone destinate alla produzione, alla vendita e alla conservazione delle materie prime in celle frigorifere; con compressori, motori frigoriferi esterni, accessori, spogliatoi e servizi igienici, locali tecnici e uno spazio per la gestione delle spedizioni e del carico merci; - uffici al piano primo collegati da una scala a chiocciola al piano terra dove è presente anche una sala riunioni, un locale archivio, una tavernetta ed una autorimessa/magazzino; - appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, con accesso, attraverso scala interna, composto da soggiorno ed ingresso, cucina, corridoio, due bagni, tre camere, ripostiglio stireria, ed un ampio terrazzo che si estende per due lati dell'edificio; la superficie netta dell'appartamento è di circa 123 mq. - appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, sottotetto (mansardato), con accesso, dal vano scala interno, composto da ingresso, cucina, camera, bagno, ripostiglio, per una superficie netta di circa 51 mq; sono presenti altri spazi ad altezza ridotta, destinati a soffitta, e locale tecnico per la caldaia, per una ulteriore superficie netta di circa 81mq.

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano S1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 312, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.975,00
Per la stima dell'immobile si considerano i valori riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari - borsino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Omi) dell' Agenzia delle Entrate (i dati più recenti a disposizione sono quelli relativi all'anno 2023 - semestre 2). Per gli immobili a destinazione Residenziale, di tipologia "Box" in stato conservativo "normale" , della zona "Suburbana/FRAZIONI BORGHETTO E LE COZZE", del Comune di Monte San Vito (AN), il valore di mercato è compreso tra un minimo di 470,00 €/mq ed un massimo di 700,00 €/mq (valori riferiti alle superfici lorde). In questa tipologia di immobile si ritiene opportuno possa rientrare anche il box (utilizzato come cantinetta) oggetto di stima. Si considera un valore pari a 500,00 €/mq, per considerare le reali condizioni del bene, che verrà utilizzato moltiplicandolo per la superficie lorda così da ottenere il valore di mercato del box interrato (adibito a cantinetta).
- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 312, Sub. 4, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 98.100,00
Per la stima dell'immobile si considerano i valori riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari - borsino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Omi) dell' Agenzia delle Entrate (i dati più recenti a disposizione sono quelli relativi all'anno 2023 - semestre 2). Per gli immobili a destinazione Produttiva, di tipologia "Laboratori" in stato conservativo "normale" , della zona "Suburbana/FRAZIONI BORGHETTO E LE COZZE", del Comune di Monte San Vito (AN), il valore di mercato è compreso tra un minimo di 410,00 €/mq ed un massimo di 600,00 €/mq (valori riferiti alle superfici lorde). In questa tipologia di immobile si ritiene opportuno possa rientrare anche il laboratorio oggetto di stima. Si considera un valore pari a 450,00 €/mq, per considerare le reali condizioni del bene, che verrà utilizzato moltiplicandolo per la superficie lorda così da ottenere il valore di mercato del box interrato (adibito a cantinetta).



- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 312, Sub. 5, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 56.250,00
 Per la stima dell'immobile si considerano i valori riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari - borsino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Omi) dell' Agenzia delle Entrate (i dati più recenti a disposizione sono quelli relativi all'anno 2023 - semestre 2). Per gli immobili a destinazione Commerciale, di tipologia "Magazzini" in stato conservativo "normale" , della zona "Suburbana/FRAZIONI BORGHETTO E LE COZZE", del Comune di Monte San Vito (AN), il valore di mercato è compreso tra un minimo di 220,00 €/mq ed un massimo di 340,00 €/mq (valori riferiti alle superfici lorde). In questa tipologia di immobile si ritiene opportuno possa rientrare anche il magazzino oggetto di stima. Si considera un valore pari a 250,00 €/mq, per considerare le reali condizioni del bene, che verrà utilizzato moltiplicandolo per la superficie lorda così da ottenere il valore di mercato del magazzino.
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano TERRA
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 312, Sub. 6, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 29.000,00
 Per la stima dell'immobile si considerano i valori riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari - borsino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Omi) dell' Agenzia delle Entrate (i dati più recenti a disposizione sono quelli relativi all'anno 2023 - semestre 2). Per gli immobili a destinazione Residenziale, di tipologia "Box" in stato conservativo "normale" , della zona "Suburbana/FRAZIONI BORGHETTO E LE COZZE", del Comune di Monte San Vito (AN), il valore di mercato è compreso tra un minimo di 470,00 €/mq ed un massimo di 700,00 €/mq (valori riferiti alle superfici lorde). In questa tipologia di immobile si ritiene opportuno possa rientrare anche il box oggetto di stima. Si considera un valore pari a 500,00 €/mq, per considerare le reali condizioni del bene, che verrà utilizzato moltiplicandolo per la superficie lorda così da ottenere il valore di mercato del box.
- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 1
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 312, Sub. 7, Categoria A10
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 53.280,50
 Per la stima dell'immobile si considerano i valori riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari - borsino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Omi) dell' Agenzia delle Entrate (i dati più recenti a disposizione sono quelli relativi all'anno 2023 - semestre 2). Per gli immobili a destinazione Terziaria, di tipologia "Uffici" in stato conservativo "normale" , della zona "Suburbana/FRAZIONI BORGHETTO E LE COZZE", del Comune di Monte San Vito (AN), il valore di mercato è compreso tra un minimo di 580,00 €/mq ed un massimo di 800,00 €/mq (valori riferiti alle superfici lorde). In questa tipologia di immobile si ritiene opportuno possano rientrare anche gli uffici oggetto di stima. Si considera un valore pari a 650,00 €/mq, per considerare le reali condizioni del bene, che verrà utilizzato moltiplicandolo per la superficie lorda così da ottenere il valore di mercato degli uffici.
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 2
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 312, Sub. 9, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 136.288,00



Per la stima dell'immobile si considerano i valori riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari - borsino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Omi) dell' Agenzia delle Entrate (i dati più recenti a disposizione sono quelli relativi all'anno 2023 - semestre 2). Per gli immobili a destinazione Residenziale, di tipologia "Abitazioni di tipo economico" in stato conservativo "normale" , della zona "Suburbana/FRAZIONI BORGHETTO E LE COZZE", del Comune di Monte San Vito (AN), il valore di mercato è compreso tra un minimo di 750,00 €/mq ed un massimo di 1.100,00 €/mq (valori riferiti alle superfici lorde). In questa tipologia di immobile si ritiene opportuno possa rientrare anche l'appartamento oggetto di stima. Si considera un valore pari a 800,00 €/mq, per considerare le reali condizioni del bene, che verrà utilizzato moltiplicandolo per la superficie lorda così da ottenere il valore di mercato dell'appartamento al piano 2.

Si consideri che si tratta di un appartamento al piano 2° di un edificio senza ascensore; l'appartamento poi si trova in un complesso artigianale, con i disagi dati dallo svolgimento delle lavorazioni (rumore ed odore) e dai frequenti passaggi di mezzi da trasporto.

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 3

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 312, Sub. 10, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 61.968,00

Per la stima dell'immobile si considerano i valori riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari - borsino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Omi) dell' Agenzia delle Entrate (i dati più recenti a disposizione sono quelli relativi all'anno 2023 - semestre 2). Per gli immobili a destinazione Residenziale, di tipologia "Abitazioni di tipo economico" in stato conservativo "normale" , della zona "Suburbana/FRAZIONI BORGHETTO E LE COZZE", del Comune di Monte San Vito (AN), il valore di mercato è compreso tra un minimo di 750,00 €/mq ed un massimo di 1.100,00 €/mq (valori riferiti alle superfici lorde). In questa tipologia di immobile si ritiene opportuno possa rientrare anche l'appartamento oggetto di stima. Si considera un valore pari a 800,00 €/mq, per considerare le reali condizioni del bene, che verrà utilizzato moltiplicandolo per la superficie lorda così da ottenere il valore di mercato dell'appartamento al piano 3.

Si consideri che si tratta di un appartamento al piano 3° di un edificio senza ascensore; l'appartamento poi si trova in un complesso artigianale, con i disagi dati dallo svolgimento delle lavorazioni (rumore ed odore) e dai frequenti passaggi di mezzi da trasporto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Cantina Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano S1	19,95 mq	500,00 €/mq	€ 9.975,00	100,00%	€ 9.975,00
Bene N° 2 - Laboratorio Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA	218,00 mq	450,00 €/mq	€ 98.100,00	100,00%	€ 98.100,00
Bene N° 3 - Magazzino Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA	225,00 mq	250,00 €/mq	€ 56.250,00	100,00%	€ 56.250,00
Bene N° 4 - Garage Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n.	58,00 mq	500,00 €/mq	€ 29.000,00	100,00%	€ 29.000,00



21, piano TERRA					
Bene N° 5 - Ufficio Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 1	81,97 mq	650,00 €/mq	€ 53.280,50	100,00%	€ 53.280,50
Bene N° 6 - Appartamento Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 2	170,36 mq	800,00 €/mq	€ 136.288,00	100,00%	€ 136.288,00
Bene N° 7 - Appartamento Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 3	77,46 mq	800,00 €/mq	€ 61.968,00	100,00%	€ 61.968,00
Valore di stima:					€ 444.861,50

Valore di stima: € 444.861,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	8,00	%
Lavori di rifacimento della pavimentazione del laboratorio, superficie ancora non ristrutturata (importo pari al 50% della stima lavori)	25.000,00	€
Lavori di sostituzione delle 3 finestre a tetto di tipo Velux, e sistemazione copertura nella buca, cad 2.500 €	7.500,00	€

Valore finale di stima: € 354.529,51

Vengono considerati i seguenti deprezzamenti:

- la variazione del mercato immobiliare nella zona oggetto di indagine, in particolare, anche in riferimento ai valori precovid (che ha segnato una significativa riduzione di tutte quelle che sono le attività artigianali e quindi per la valutazione degli immobili destinati a tali attività) secondo semestre anno 2019, ed una tendenza regressiva nel mercato delle compravendite di capannoni con annesso abitazioni ed uffici a servizio delle attività produttive;
- il generale stato di uso e di manutenzione, con la necessità di procedere a manutenzione straordinaria sia delle facciate esterne che di porzioni interne, visto che risulta che dalla costruzione dell'intero immobile non siano mai stati eseguiti lavori di manutenzione;
- durante lo svolgimento delle operazioni è emersa una problematica alla pavimentazione dei locali destinati a laboratorio, l'intervento eseguito (già fatto in passato nella parte destinata a magazzino) ha evidenziato che il problema potrebbe estendersi alla restante parte del capannone, pertanto si prevede un deprezzamento che tiene conto almeno della metà del possibile costo di sistemazione (rimozione pavimentazione e massetto, rifacimento massetto, impermeabilizzazione, pavimentazione, battiscopa) per una superficie sulla quale ancora non si sono fatti interventi di rifacimento della pavimentazione pari a circa 170 mq.



- nell'appartamento al piano 3°, sottotetto mansardato, sono presenti n°3 finestre a tetto di tipo "velux" che sono in pessimo stato di conservazione, è necessario ripristinare la bucatatura, l'impermeabilizzazione e soprattutto sostituire i 3 infissi con nuovi infissi di analoga tipologia. L'appartamento al piano e° attualmente non è utilizzato, senza tale intervento sarebbe inservibile.

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 18/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cappannari Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ operazioni peritali (comunicazioni e verbali) e richiesta proroga (Aggiornamento al 15/03/2024)
- ✓ ispezione ipotecaria presso la Conservatoria (Aggiornamento al 12/09/2023)
- ✓ documentazione catastale, mappa visure planimetrie e subalterni (Aggiornamento al 12/09/2023)
- ✓ documentazione edilizia (Aggiornamento al 11/03/2024)
- ✓ Tavole PRG (piano regolatore generale) e NTA (norme tecniche attuative) del PRG (Aggiornamento al 18/08/2023)
- ✓ riferimenti borsino immobiliare OMI (Aggiornamento al 31/12/2023)
- ✓ documentazione fotografica (Aggiornamento al 15/03/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano S1
Complesso immobiliare situato in zona periferica ed artigianale, composto da opificio artigianale, uffici e due appartamenti così strutturati: - laboratorio artigianale al piano terreno, composto da vari locali e zone destinate alla produzione, alla vendita e alla conservazione delle materie prime in celle frigorifere; con compressori, motori frigoriferi esterni, accessori, spogliatoi e servizi igienici, locali tecnici e uno spazio per la gestione delle spedizioni e del carico merci; - uffici al piano primo collegati da una scala a chiocciola al piano terra dove è presente anche una sala riunioni, un locale archivio, una tavernetta ed una autorimessa/magazzino; - appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, con accesso, attraverso scala interna, composto da soggiorno ed ingresso, cucina, corridoio, due bagni, tre camere, ripostiglio stireria, ed un ampio terrazzo che si estende per due lati dell'edificio; la superficie netta dell'appartamento è di circa 123 mq. - appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, sottotetto (mansardato), con accesso, dal vano scala interno, composto da ingresso, cucina, camera, bagno, ripostiglio, per una superficie netta di circa 51 mq; sono presenti altri spazi ad altezza ridotta, destinati a soffitta, e locale tecnico per la caldaia, per una ulteriore superficie netta di circa 81mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 312, Sub. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il piano regolatore del comune di Monte San Vito, attualmente vigente, ha come data di ultimo aggiornamento quella del 18 agosto 2023, mentre le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) sono aggiornate a maggio 2023. La delibera originale di approvazione del piano è la Delibera del Consiglio Comunale N. 6 del 21/02/1997, con approvazione definitiva Decreto Presidente Amministrazione Provinciale di Ancona N.33 del 21/04/2000, pubblicato sul B.U.R. MARCHE n. 50 del 11/05/2000. In base al PRG vigente (con le relative viarianti), l'immobile oggetto della procedura risulta essere collocato in una zona territoriale omogenea "produttiva" ed in particolare nella "sottozona Produttiva con piano attuativo vigente D*" che è regolata dall'art. 41 delle NTA "Zone Produttive: definizione, destinazione ed attuazione" ed in particolare dall'art. 44 delle NTA "Sottozone produttive con piani attuativi vigenti (D*)" Si riportano di seguito i dettagli relativi agli articoli 41 e 44 ed in particolare: "Le zone produttive sono destinate all'insediamento di edifici e attrezzature per l'Artigianato, l'Industria, il Direzionale ed il Commercio, con esclusione delle industrie nocive di prima classe..omissis..Per ogni unità di intervento (lotto) è consentita la realizzazione di due alloggi nelle sottozone D1 e D3 e un alloggio nelle altre sottozone per il personale di sorveglianza e/o gestione di superficie utile lorda non superiore a mq. 130."
- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA
Complesso immobiliare situato in zona periferica ed artigianale, composto da opificio artigianale, uffici e due appartamenti così strutturati: - laboratorio artigianale al piano terreno, composto da vari locali e zone destinate alla produzione, alla vendita e alla conservazione delle materie prime in celle frigorifere; con compressori, motori frigoriferi esterni, accessori, spogliatoi e servizi igienici, locali tecnici e uno spazio per la gestione delle spedizioni e del carico merci; - uffici al piano primo collegati da una scala a chiocciola al piano terra dove è presente anche una sala riunioni, un locale archivio, una tavernetta ed una autorimessa/magazzino; - appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, con accesso, attraverso scala interna, composto da soggiorno ed ingresso, cucina, corridoio, due bagni, tre camere, ripostiglio stireria, ed un ampio terrazzo che si estende per due lati dell'edificio; la superficie netta dell'appartamento è di circa 123 mq. - appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, sottotetto (mansardato), con accesso, dal vano scala interno, composto da ingresso, cucina, camera, bagno, ripostiglio, per una superficie netta di circa 51 mq; sono presenti altri spazi ad altezza ridotta, destinati a soffitta, e locale tecnico per la caldaia, per una ulteriore superficie netta di circa 81mq.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 312, Sub. 4, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il piano regolatore del comune di Monte San Vito, attualmente vigente, ha come data di ultimo aggiornamento quella del 18 agosto 2023, mentre le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) sono aggiornate a maggio 2023. La delibera originale di approvazione del piano è la Delibera del Consiglio Comunale N. 6 del 21/02/1997, con approvazione definitiva Decreto Presidente Amministrazione Provinciale di Ancona N.33 del 21/04/2000, pubblicato sul B.U.R. MARCHE n. 50 del 11/05/2000. In base al PRG vigente (con le relative viarianti), l'immobile oggetto della procedura risulta essere collocato in una zona territoriale omogenea "produttiva" ed in particolare nella "sottozona Produttiva con piano attuativo vigente D*" che è regolata dall'art. 41 delle NTA "Zone Produttive: definizione, destinazione ed attuazione" ed in particolare dall'art. 44 delle NTA "Sottozone produttive con piani attuativi vigenti (D*)" Si riportano di seguito i dettagli relativi agli articoli 41 e 44 ed in particolare: "Le zone produttive sono destinate all'insediamento di edifici e attrezzature per l'Artigianato, l'Industria, il Direzionale ed il Commercio, con esclusione delle industrie nocive di prima classe..omissis..Per ogni unità di intervento (lotto) è consentita la realizzazione di due alloggi nelle sottozone D1 e D3 e un alloggio nelle altre sottozone per il personale di sorveglianza e/o gestione di superficie utile lorda non superiore a mq. 130."

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA
Complesso immobiliare situato in zona periferica ed artigianale, composto da opificio artigianale, uffici e due appartamenti così strutturati: - laboratorio artigianale al piano terreno, composto da vari locali e zone destinate alla produzione, alla vendita e alla conservazione delle materie prime in celle frigorifere; con compressori, motori frigoriferi esterni, accessori, spogliatoi e servizi igienici, locali tecnici e uno spazio per la gestione delle spedizioni e del carico merci; - uffici al piano primo collegati da una scala a chiocciola al piano terra dove è presente anche una sala riunioni, un locale archivio, una tavernetta ed una autorimessa/magazzino; - appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, con accesso, attraverso scala interna, composto da soggiorno ed ingresso, cucina, corridoio, due bagni, tre camere, ripostiglio stireria, ed un ampio terrazzo che si estende per due lati dell'edificio; la superficie netta dell'appartamento è di circa 123 mq. - appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, sottotetto (mansardato), con accesso, dal vano scala interno, composto da ingresso, cucina, camera, bagno, ripostiglio, per una superficie netta di circa 51 mq; sono presenti altri spazi ad altezza ridotta, destinati a soffitta, e locale tecnico per la caldaia, per una ulteriore superficie netta di circa 81mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 312, Sub. 5, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il piano regolatore del comune di Monte San Vito, attualmente vigente, ha come data di ultimo aggiornamento quella del 18 agosto 2023, mentre le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) sono aggiornate a maggio 2023. La delibera originale di approvazione del piano è la Delibera del Consiglio Comunale N. 6 del 21/02/1997, con approvazione definitiva Decreto Presidente Amministrazione Provinciale di Ancona N.33 del 21/04/2000, pubblicato sul B.U.R. MARCHE n. 50 del 11/05/2000. In base al PRG vigente (con le relative viarianti), l'immobile oggetto della procedura risulta essere collocato in una zona territoriale omogenea "produttiva" ed in particolare nella "sottozona Produttiva con piano attuativo vigente D*" che è regolata dall'art. 41 delle NTA "Zone Produttive: definizione, destinazione ed attuazione" ed in particolare dall'art. 44 delle NTA "Sottozone produttive con piani attuativi vigenti (D*)" Si riportano di seguito i dettagli relativi agli articoli 41 e 44 ed in particolare: "Le zone produttive sono destinate all'insediamento di edifici e attrezzature per l'Artigianato, l'Industria, il Direzionale ed il Commercio, con esclusione delle industrie nocive di prima classe..omissis..Per ogni unità di intervento (lotto) è consentita la realizzazione di due alloggi nelle sottozone D1 e D3 e un alloggio nelle altre sottozone per il personale di sorveglianza e/o gestione di superficie utile lorda non superiore a mq. 130."
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano TERRA
Complesso immobiliare situato in zona periferica ed artigianale, composto da opificio artigianale, uffici



e due appartamenti così strutturati: - laboratorio artigianale al piano terreno, composto da vari locali e zone destinate alla produzione, alla vendita e alla conservazione delle materie prime in celle frigorifere; con compressori, motori frigoriferi esterni, accessori, spogliatoi e servizi igienici, locali tecnici e uno spazio per la gestione delle spedizioni e del carico merci; - uffici al piano primo collegati da una scala a chiocciola al piano terra dove è presente anche una sala riunioni, un locale archivio, una tavernetta ed una autorimessa/magazzino; - appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, con accesso, attraverso scala interna, composto da soggiorno ed ingresso, cucina, corridoio, due bagni, tre camere, ripostiglio stireria, ed un ampio terrazzo che si estende per due lati dell'edificio; la superficie netta dell'appartamento è di circa 123 mq. - appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, sottotetto (mansardato), con accesso, dal vano scala interno, composto da ingresso, cucina, camera, bagno, ripostiglio, per una superficie netta di circa 51 mq; sono presenti altri spazi ad altezza ridotta, destinati a soffitta, e locale tecnico per la caldaia, per una ulteriore superficie netta di circa 81mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 312, Sub. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il piano regolatore del comune di Monte San Vito, attualmente vigente, ha come data di ultimo aggiornamento quella del 18 agosto 2023, mentre le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) sono aggiornate a maggio 2023. La delibera originale di approvazione del piano è la Delibera del Consiglio Comunale N. 6 del 21/02/1997, con approvazione definitiva Decreto Presidente Amministrazione Provinciale di Ancona N.33 del 21/04/2000, pubblicato sul B.U.R. MARCHE n. 50 del 11/05/2000. In base al PRG vigente (con le relative viarianti), l'immobile oggetto della procedura risulta essere collocato in una zona territoriale omogenea "produttiva" ed in particolare nella "sottozona Produttiva con piano attuativo vigente D*" che è regolata dall'art. 41 delle NTA "Zone Produttive: definizione, destinazione ed attuazione" ed in particolare dall'art. 44 delle NTA "Sottozone produttive con piani attuativi vigenti (D*)" Si riportano di seguito i dettagli relativi agli articoli 41 e 44 ed in particolare: "Le zone produttive sono destinate all'insediamento di edifici e attrezzature per l'Artigianato, l'Industria, il Direzionale ed il Commercio, con esclusione delle industrie nocive di prima classe..omissis..Per ogni unità di intervento (lotto) è consentita la realizzazione di due alloggi nelle sottozone D1 e D3 e un alloggio nelle altre sottozone per il personale di sorveglianza e/o gestione di superficie utile lorda non superiore a mq. 130."

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 1
Complesso immobiliare situato in zona periferica ed artigianale, composto da opificio artigianale, uffici e due appartamenti così strutturati: - laboratorio artigianale al piano terreno, composto da vari locali e zone destinate alla produzione, alla vendita e alla conservazione delle materie prime in celle frigorifere; con compressori, motori frigoriferi esterni, accessori, spogliatoi e servizi igienici, locali tecnici e uno spazio per la gestione delle spedizioni e del carico merci; - uffici al piano primo collegati da una scala a chiocciola al piano terra dove è presente anche una sala riunioni, un locale archivio, una tavernetta ed una autorimessa/magazzino; - appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, con accesso, attraverso scala interna, composto da soggiorno ed ingresso, cucina, corridoio, due bagni, tre camere, ripostiglio stireria, ed un ampio terrazzo che si estende per due lati dell'edificio; la superficie netta dell'appartamento è di circa 123 mq. - appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, sottotetto (mansardato), con accesso, dal vano scala interno, composto da ingresso, cucina, camera, bagno, ripostiglio, per una superficie netta di circa 51 mq; sono presenti altri spazi ad altezza ridotta, destinati a soffitta, e locale tecnico per la caldaia, per una ulteriore superficie netta di circa 81mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 312, Sub. 7, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il piano regolatore del comune di Monte San Vito, attualmente vigente, ha come data di ultimo aggiornamento quella del 18 agosto 2023, mentre le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) sono aggiornate a maggio 2023. La delibera originale di approvazione del piano è la Delibera del Consiglio Comunale N. 6 del 21/02/1997, con approvazione definitiva Decreto Presidente Amministrazione Provinciale di Ancona N.33 del 21/04/2000, pubblicato sul B.U.R. MARCHE n. 50 del 11/05/2000. In base al PRG vigente (con le relative viarianti), l'immobile oggetto della procedura



risulta essere collocato in una zona territoriale omogenea "produttiva" ed in particolare nella "sottozona Produttiva con piano attuativo vigente D*" che è regolata dall'art. 41 delle NTA "Zone Produttive: definizione, destinazione ed attuazione" ed in particolare dall'art. 44 delle NTA "Sottozone produttive con piani attuativi vigenti (D*)" Si riportano di seguito i dettagli relativi agli articoli 41 e 44 ed in particolare: "Le zone produttive sono destinate all'insediamento di edifici e attrezzature per l'Artigianato, l'Industria, il Direzionale ed il Commercio, con esclusione delle industrie nocive di prima classe..omissis..Per ogni unità di intervento (lotto) è consentita la realizzazione di due alloggi nelle sottozone D1 e D3 e un alloggio nelle altre sottozone per il personale di sorveglianza e/o gestione di superficie utile lorda non superiore a mq. 130."

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 2
Complesso immobiliare situato in zona periferica ed artigianale, composto da opificio artigianale, uffici e due appartamenti così strutturati: - laboratorio artigianale al piano terreno, composto da vari locali e zone destinate alla produzione, alla vendita e alla conservazione delle materie prime in celle frigorifere; con compressori, motori frigoriferi esterni, accessori, spogliatoi e servizi igienici, locali tecnici e uno spazio per la gestione delle spedizioni e del carico merci; - uffici al piano primo collegati da una scala a chiocciola al piano terra dove è presente anche una sala riunioni, un locale archivio, una tavernetta ed una autorimessa/magazzino; - appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, con accesso, attraverso scala interna, composto da soggiorno ed ingresso, cucina, corridoio, due bagni, tre camere, studio, ed un ampio terrazzo che si estende per due lati dell'edificio; la superficie netta dell'appartamento è di circa 123 mq. - appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, sottotetto (mansardato), con accesso, dal vano scala interno, composto da ingresso, cucina, camera, bagno, ripostiglio, per una superficie netta di circa 51 mq; sono presenti altri spazi ad altezza ridotta, destinati a soffitta, e locale tecnico per la caldaia, per una ulteriore superficie netta di circa 81mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 312, Sub. 9, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il piano regolatore del comune di Monte San Vito, attualmente vigente, ha come data di ultimo aggiornamento quella del 18 agosto 2023, mentre le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) sono aggiornate a maggio 2023. La delibera originale di approvazione del piano è la Delibera del Consiglio Comunale N. 6 del 21/02/1997, con approvazione definitiva Decreto Presidente Amministrazione Provinciale di Ancona N.33 del 21/04/2000, pubblicato sul B.U.R. MARCHE n. 50 del 11/05/2000. In base al PRG vigente (con le relative viarianti), l'immobile oggetto della procedura risulta essere collocato in una zona territoriale omogenea "produttiva" ed in particolare nella "sottozona Produttiva con piano attuativo vigente D*" che è regolata dall'art. 41 delle NTA "Zone Produttive: definizione, destinazione ed attuazione" ed in particolare dall'art. 44 delle NTA "Sottozone produttive con piani attuativi vigenti (D*)" Si riportano di seguito i dettagli relativi agli articoli 41 e 44 ed in particolare: "Le zone produttive sono destinate all'insediamento di edifici e attrezzature per l'Artigianato, l'Industria, il Direzionale ed il Commercio, con esclusione delle industrie nocive di prima classe..omissis..Per ogni unità di intervento (lotto) è consentita la realizzazione di due alloggi nelle sottozone D1 e D3 e un alloggio nelle altre sottozone per il personale di sorveglianza e/o gestione di superficie utile lorda non superiore a mq. 130."
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 3
Complesso immobiliare situato in zona periferica ed artigianale, composto da opificio artigianale, uffici e due appartamenti così strutturati: - laboratorio artigianale al piano terreno, composto da vari locali e zone destinate alla produzione, alla vendita e alla conservazione delle materie prime in celle frigorifere; con compressori, motori frigoriferi esterni, accessori, spogliatoi e servizi igienici, locali tecnici e uno spazio per la gestione delle spedizioni e del carico merci; - uffici al piano primo collegati da una scala a chiocciola al piano terra dove è presente anche una sala riunioni, un locale archivio, una tavernetta ed una autorimessa/magazzino; - appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, con accesso, attraverso scala interna, composto da soggiorno ed ingresso, cucina, corridoio, due bagni, tre camere, studio, ed un ampio terrazzo che si estende per due lati dell'edificio; la superficie netta



dell'appartamento è di circa 123 mq. - appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, sottotetto (mansardato), con accesso, dal vano scala interno, composto da ingresso, cucina, camera, bagno, ripostiglio, per una superficie netta di circa 51 mq; sono presenti altri spazi ad altezza ridotta, destinati a soffitta, e locale tecnico per la caldaia, per una ulteriore superficie netta di circa 81mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 312, Sub. 10, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il piano regolatore del comune di Monte San Vito, attualmente vigente, ha come data di ultimo aggiornamento quella del 18 agosto 2023, mentre le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) sono aggiornate a maggio 2023. La delibera originale di approvazione del piano è la Delibera del Consiglio Comunale N. 6 del 21/02/1997, con approvazione definitiva Decreto Presidente Amministrazione Provinciale di Ancona N.33 del 21/04/2000, pubblicato sul B.U.R. MARCHE n. 50 del 11/05/2000. In base al PRG vigente (con le relative viarianti), l'immobile oggetto della procedura risulta essere collocato in una zona territoriale omogenea "produttiva" ed in particolare nella "sottozona Produttiva con piano attuativo vigente D*" che è regolata dall'art. 41 delle NTA "Zone Produttive: definizione, destinazione ed attuazione" ed in particolare dall'art. 44 delle NTA "Sottozone produttive con piani attuativi vigenti (D*)" Si riportano di seguito i dettagli relativi agli articoli 41 e 44 ed in particolare: "Le zone produttive sono destinate all'insediamento di edifici e attrezzature per l'Artigianato, l'Industria, il Direzionale ed il Commercio, con esclusione delle industrie nocive di prima classe..omissis..Per ogni unità di intervento (lotto) è consentita la realizzazione di due alloggi nelle sottozone D1 e D3 e un alloggio nelle altre sottozone per il personale di sorveglianza e/o gestione di superficie utile lorda non superiore a mq. 130."

Prezzo base d'asta: € 354.529,51



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 124/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 354.529,51

Bene N° 1 - Cantina			
Ubicazione:	Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 312, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	19,95 mq
Stato conservativo:	<p>Il complesso immobiliare è stato realizzato negli anni '90 (fine opere strutturali anno 1991) e da allora non ha ricevuto significativi interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria da quanto risulta nelle pratiche edilizie depositate allo sportello dell'edilizia del Comune di Monte San Vito. Le opere edilizie successive alla realizzazione sono le seguenti: la trasformazione della soffitta in abitazione (anno 1996), opere interne per la parte del laboratorio artigianale (anno 2010), ampliamento passo carraio e installazione cisterna interrata (anno 2012), installazione di impianto di distribuzione carburanti (anno 2016), diversa distribuzione degli spazi del laboratorio e modifica aperture sul prospetto (anno 2019). L'intero complesso richiede pertanto una manutenzione straordinaria sia interna che esterna. Da segnalare le pareti esterne della parte destinata ad uffici ed abitazione che sono rivestite da mattoncini, avrebbero bisogno di trattamenti di impermeabilizzazione e verifica del legante e dei giunti di collegamento. L'intero edificio ha problemi di infiltrazioni ed umidità di risalita, con la presenza di infiltrazioni e zone ammalorate nelle pareti dei piani interrati. Le parti in oggetto (terrazzi) e le scale esterne di ingresso dal vialetto presentano parti ammalorate con distacco di intonaco, crepe, filature e tracce di infiltrazioni. Nelle bucatore (anche in vetroceramica) e negli infissi sono presenti parti da riprendere ed in particolare nella copertura a falde (il tetto non è ispezionabile), le finestre a tetto di tipo "Velux" risultano tutte in pessimo stato di conservazione e risultano da sostituire. Per quanto riguarda invece la parte del capannone artigianale, le pareti formate da pannelli prefabbricati, presentano tracce di distacco, e lesioni, oltre a fenomeni di umidità di risalita ed infiltrazioni. Durante le operazioni peritali è emersa la necessità di rimozione della pavimentazione di una porzione del laboratorio, per risalita di acqua, con rimozione di massetto e rifacimento della pavimentazione e dei relativi battiscopa. La copertura del capannone artigianale è in pannelli di fibrocemento (cemento amianto), che non presenta al momento visibili elementi di criticità, ad esclusione dei segnalati problemi di tenuta e di infiltrazioni perimetrali ed in corrispondenza delle scossaline. Si ritiene comunque opportuno prevedere per il futuro un'opera di bonifica dell'amianto e di sostituzione dell'intera copertura del capannone artigianale.</p>		
Descrizione:	<p>Complesso immobiliare situato in zona periferica ed artigianale, composto da opificio artigianale, uffici e due appartamenti così strutturati: - laboratorio artigianale al piano terreno, composto da vari locali e zone destinate alla produzione, alla vendita e alla conservazione delle materie prime in celle frigorifere; con compressori, motori frigoriferi esterni, accessori, spogliatoi e servizi igienici, locali tecnici e uno spazio per la gestione delle spedizioni e del carico merci; - uffici al piano primo collegati da una scala a chiocciola al piano terra dove è presente anche una sala riunioni, un locale archivio, una tavernetta ed una autorimessa/magazzino; - appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, con accesso, attraverso scala interna, composto da soggiorno ed ingresso, cucina, corridoio, due bagni, tre camere, ripostiglio stireria, ed un ampio terrazzo che si estende per due lati dell'edificio; la superficie netta dell'appartamento è di circa 123 mq. - appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, sottotetto (mansardato), con accesso, dal vano scala interno, composto da ingresso, cucina, camera, bagno, ripostiglio, per una superficie netta di circa 51 mq; sono presenti altri spazi ad altezza ridotta, destinati a soffitta, e locale tecnico per la caldaia, per una ulteriore superficie netta di circa 81mq.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Laboratorio



Ubicazione:	Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 312, Sub. 4, Categoria C3	Superficie	218,00 mq
Stato conservativo:	<p>Il complesso immobiliare è stato realizzato negli anni '90 (fine opere strutturali anno 1991) e da allora non ha ricevuto significativi interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria da quanto risulta nelle pratiche edilizie depositate allo sportello dell'edilizia del Comune di Monte San Vito. Le opere edilizie successive alla realizzazione sono le seguenti: la trasformazione della soffitta in abitazione (anno 1996), opere interne per la parte del laboratorio artigianale (anno 2010), ampliamento passo carraio e installazione cisterna interrata (anno 2012), installazione di impianto di distribuzione carburanti (anno 2016), diversa distribuzione degli spazi del laboratorio e modifica aperture sul prospetto (anno 2019). L'intero complesso richiede pertanto una manutenzione straordinaria sia interna che esterna. Da segnalare le pareti esterne della parte destinata ad uffici ed abitazione che sono rivestite da mattoncini, avrebbero bisogno di trattamenti di impermeabilizzazione e verifica del legante e dei giunti di collegamento. L'intero edificio ha problemi di infiltrazioni ed umidità di risalita, con la presenza di infiltrazioni e zone ammalorate nelle pareti dei piani interrati. Le parti in oggetto (terrazzi) e le scale esterne di ingresso dal vialetto presentano parti ammalorate con distacco di intonaco, crepe, filature e tracce di infiltrazioni. Nelle bucatore (anche in vetroceramica) e negli infissi sono presenti parti da riprendere ed in particolare nella copertura a falde (il tetto non è ispezionabile), le finestre a tetto di tipo "Velux" risultano tutte in pessimo stato di conservazione e risultano da sostituire. Per quanto riguarda invece la parte del capannone artigianale, le pareti formate da pannelli prefabbricati, presentano tracce di distacco, e lesioni, oltre a fenomeni di umidità di risalita ed infiltrazioni. Durante le operazioni peritali è emersa la necessità di rimozione della pavimentazione di una porzione del laboratorio, per risalita di acqua, con rimozione di massetto e rifacimento della pavimentazione e dei relativi battiscopa. La copertura del capannone artigianale è in pannelli di fibrocemento (cemento amianto), che non presenta al momento visibili elementi di criticità, ad esclusione dei segnalati problemi di tenuta e di infiltrazioni perimetrali ed in corrispondenza delle scossaline. Si ritiene comunque opportuno prevedere per il futuro un'opera di bonifica dell'amianto e di sostituzione dell'intera copertura del capannone artigianale.</p>		
Descrizione:	<p>Complesso immobiliare situato in zona periferica ed artigianale, composto da opificio artigianale, uffici e due appartamenti così strutturati: - laboratorio artigianale al piano terreno, composto da vari locali e zone destinate alla produzione, alla vendita e alla conservazione delle materie prime in celle frigorifere; con compressori, motori frigoriferi esterni, accessori, spogliatoi e servizi igienici, locali tecnici e uno spazio per la gestione delle spedizioni e del carico merci; - uffici al piano primo collegati da una scala a chiocciola al piano terra dove è presente anche una sala riunioni, un locale archivio, una tavernetta ed una autorimessa/magazzino; - appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, con accesso, attraverso scala interna, composto da soggiorno ed ingresso, cucina, corridoio, due bagni, tre camere, ripostiglio stireria, ed un ampio terrazzo che si estende per due lati dell'edificio; la superficie netta dell'appartamento è di circa 123 mq. - appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, sottotetto (mansardato), con accesso, dal vano scala interno, composto da ingresso, cucina, camera, bagno, ripostiglio, per una superficie netta di circa 51 mq; sono presenti altri spazi ad altezza ridotta, destinati a soffitta, e locale tecnico per la caldaia, per una ulteriore superficie netta di circa 81mq.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 3 - Magazzino

Ubicazione:	Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 23, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 312, Sub. 5, Categoria C2	Superficie	225,00 mq
Stato conservativo:	Il complesso immobiliare è stato realizzato negli anni '90 (fine opere strutturali anno 1991) e da allora non ha ricevuto significativi interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria da quanto risulta nelle		



	<p>pratiche edilizie depositate allo sportello dell'edilizia del Comune di Monte San Vito. Le opere edilizie successive alla realizzazione sono le seguenti: la trasformazione della soffitta in abitazione (anno 1996), opere interne per la parte del laboratorio artigianale (anno 2010), ampliamento passo carraio e installazione cisterna interrata (anno 2012), installazione di impianto di distribuzione carburanti (anno 2016), diversa distribuzione degli spazi del laboratorio e modifica aperture sul prospetto (anno 2019). L'intero complesso richiede pertanto una manutenzione straordinaria sia interna che esterna. Da segnalare le pareti esterne della parte destinata ad uffici ed abitazione che sono rivestite da mattoncini, avrebbero bisogno di trattamenti di impermeabilizzazione e verifica del legante e dei giunti di collegamento. L'intero edificio ha problemi di infiltrazioni ed umidità di risalita, con la presenza di infiltrazioni e zone ammalorate nelle pareti dei piani interrati. Le parti in aggetto (terrazzi) e le scale esterne di ingresso dal vialetto presentano parti ammalorate con distacco di intonaco, crepe, filature e tracce di infiltrazioni. Nelle bucatore (anche in vetroceramica) e negli infissi sono presenti parti da riprendere ed in particolare nella copertura a falde (il tetto non è ispezionabile), le finestre a tetto di tipo "Velux" risultano tutte in pessimo stato di conservazione e risultano da sostituire. Per quanto riguarda invece la parte del capannone artigianale, le pareti formate da pannelli prefabbricati, presentano tracce di distacco, e lesioni, oltre a fenomeni di umidità di risalita ed infiltrazioni. Durante le operazioni peritali è emersa la necessità di rimozione della pavimentazione di una porzione del laboratorio, per risalita di acqua, con rimozione di massetto e rifacimento della pavimentazione e dei relativi battiscopa. La copertura del capannone artigianale è in pannelli di fibrocemento (cemento amianto), che non presenta al momento visibili elementi di criticità, ad esclusione dei segnalati problemi di tenuta e di infiltrazioni perimetrali ed in corrispondenza delle scossaline. Si ritiene comunque opportuno prevedere per il futuro un'opera di bonifica dell'amianto e di sostituzione dell'intera copertura del capannone artigianale.</p>		
Descrizione:	<p>Complesso immobiliare situato in zona periferica ed artigianale, composto da opificio artigianale, uffici e due appartamenti così strutturati: - laboratorio artigianale al piano terreno, composto da vari locali e zone destinate alla produzione, alla vendita e alla conservazione delle materie prime in celle frigorifere; con compressori, motori frigoriferi esterni, accessori, spogliatoi e servizi igienici, locali tecnici e uno spazio per la gestione delle spedizioni e del carico merci; - uffici al piano primo collegati da una scala a chiocciola al piano terra dove è presente anche una sala riunioni, un locale archivio, una tavernetta ed una autorimessa/magazzino; - appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, con accesso, attraverso scala interna, composto da soggiorno ed ingresso, cucina, corridoio, due bagni, tre camere, ripostiglio stileria, ed un ampio terrazzo che si estende per due lati dell'edificio; la superficie netta dell'appartamento è di circa 123 mq. - appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, sottotetto (mansardato), con accesso, dal vano scala interno, composto da ingresso, cucina, camera, bagno, ripostiglio, per una superficie netta di circa 51 mq; sono presenti altri spazi ad altezza ridotta, destinati a soffitta, e locale tecnico per la caldaia, per una ulteriore superficie netta di circa 81mq.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 312, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	58,00 mq
Stato conservativo:	<p>Il complesso immobiliare è stato realizzato negli anni '90 (fine opere strutturali anno 1991) e da allora non ha ricevuto significativi interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria da quanto risulta nelle pratiche edilizie depositate allo sportello dell'edilizia del Comune di Monte San Vito. Le opere edilizie successive alla realizzazione sono le seguenti: la trasformazione della soffitta in abitazione (anno 1996), opere interne per la parte del laboratorio artigianale (anno 2010), ampliamento passo carraio e installazione cisterna interrata (anno 2012), installazione di impianto di distribuzione carburanti (anno 2016), diversa distribuzione degli spazi del laboratorio e modifica aperture sul prospetto (anno 2019). L'intero complesso richiede pertanto una manutenzione straordinaria sia interna che esterna. Da segnalare le pareti esterne della parte destinata ad uffici ed abitazione che sono rivestite da mattoncini, avrebbero bisogno di trattamenti di impermeabilizzazione e verifica del legante e dei giunti di collegamento. L'intero edificio ha problemi di infiltrazioni ed umidità di risalita, con la presenza di infiltrazioni e zone ammalorate nelle pareti dei piani interrati. Le parti in aggetto (terrazzi) e le scale esterne di ingresso dal vialetto presentano parti ammalorate con distacco di intonaco, crepe, filature e</p>		



	tracce di infiltrazioni. Nelle bucatore (anche in vetroceramica) e negli infissi sono presenti parti da riprendere ed in particolare nella copertura a falde (il tetto non è ispezionabile), le finestre a tetto di tipo "Velux" risultano tutte in pessimo stato di conservazione e risultano da sostituire. Per quanto riguarda invece la parte del capannone artigianale, le pareti formate da pannelli prefabbricati, presentano tracce di distacco, e lesioni, oltre a fenomeni di umidità di risalita ed infiltrazioni. Durante le operazioni peritali è emersa la necessità di rimozione della pavimentazione di una porzione del laboratorio, per risalita di acqua, con rimozione di massetto e rifacimento della pavimentazione e dei relativi battiscopa. La copertura del capannone artigianale è in pannelli di fibrocemento (cemento amianto), che non presenta al momento visibili elementi di criticità, ad esclusione dei segnalati problemi di tenuta e di infiltrazioni perimetrali ed in corrispondenza delle scossaline. Si ritiene comunque opportuno prevedere per il futuro un'opera di bonifica dell'amianto e di sostituzione dell'intera copertura del capannone artigianale.
Descrizione:	Complesso immobiliare situato in zona periferica ed artigianale, composto da opificio artigianale, uffici e due appartamenti così strutturati: - laboratorio artigianale al piano terreno, composto da vari locali e zone destinate alla produzione, alla vendita e alla conservazione delle materie prime in celle frigorifere; con compressori, motori frigoriferi esterni, accessori, spogliatoi e servizi igienici, locali tecnici e uno spazio per la gestione delle spedizioni e del carico merci; - uffici al piano primo collegati da una scala a chiocciola al piano terra dove è presente anche una sala riunioni, un locale archivio, una tavernetta ed una autorimessa/magazzino; - appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, con accesso, attraverso scala interna, composto da soggiorno ed ingresso, cucina, corridoio, due bagni, tre camere, ripostiglio stieria, ed un ampio terrazzo che si estende per due lati dell'edificio; la superficie netta dell'appartamento è di circa 123 mq. - appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, sottotetto (mansardato), con accesso, dal vano scala interno, composto da ingresso, cucina, camera, bagno, ripostiglio, per una superficie netta di circa 51 mq; sono presenti altri spazi ad altezza ridotta, destinati a soffitta, e locale tecnico per la caldaia, per una ulteriore superficie netta di circa 81mq.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

Bene N° 5 - Ufficio			
Ubicazione:	Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 312, Sub. 7, Categoria A10	Superficie	81,97 mq
Stato conservativo:	Il complesso immobiliare è stato realizzato negli anni '90 (fine opere strutturali anno 1991) e da allora non ha ricevuto significativi interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria da quanto risulta nelle pratiche edilizie depositate allo sportello dell'edilizia del Comune di Monte San Vito. Le opere edilizie successive alla realizzazione sono le seguenti: la trasformazione della soffitta in abitazione (anno 1996), opere interne per la parte del laboratorio artigianale (anno 2010), ampliamento passo carraio e installazione cisterna interrata (anno 2012), installazione di impianto di distribuzione carburanti (anno 2016), diversa distribuzione degli spazi del laboratorio e modifica aperture sul prospetto (anno 2019). L'intero complesso richiede pertanto una manutenzione straordinaria sia interna che esterna. Da segnalare le pareti esterne della parte destinata ad uffici ed abitazione che sono rivestite da mattoncini, avrebbero bisogno di trattamenti di impermeabilizzazione e verifica del legante e dei giunti di collegamento. L'intero edificio ha problemi di infiltrazioni ed umidità di risalita, con la presenza di infiltrazioni e zone ammalorate nelle pareti dei piani interrati. Le parti in oggetto (terrazzi) e le scale esterne di ingresso dal vialetto presentano parti ammalorate con distacco di intonaco, crepe, filature e tracce di infiltrazioni. Nelle bucatore (anche in vetroceramica) e negli infissi sono presenti parti da riprendere ed in particolare nella copertura a falde (il tetto non è ispezionabile), le finestre a tetto di tipo "Velux" risultano tutte in pessimo stato di conservazione e risultano da sostituire. Per quanto riguarda invece la parte del capannone artigianale, le pareti formate da pannelli prefabbricati, presentano tracce di distacco, e lesioni, oltre a fenomeni di umidità di risalita ed infiltrazioni. Durante le operazioni peritali è emersa la necessità di rimozione della pavimentazione di una porzione del laboratorio, per risalita di acqua, con rimozione di massetto e rifacimento della pavimentazione e dei relativi battiscopa. La copertura del capannone artigianale è in pannelli di fibrocemento (cemento amianto), che non presenta al momento visibili elementi di criticità, ad esclusione dei segnalati problemi di tenuta e di infiltrazioni perimetrali ed in corrispondenza delle scossaline. Si ritiene comunque opportuno prevedere per il futuro un'opera di		



	bonifica dell'amianto e di sostituzione dell'intera copertura del capannone artigianale.
Descrizione:	Complesso immobiliare situato in zona periferica ed artigianale, composto da opificio artigianale, uffici e due appartamenti così strutturati: - laboratorio artigianale al piano terreno, composto da vari locali e zone destinate alla produzione, alla vendita e alla conservazione delle materie prime in celle frigorifere; con compressori, motori frigoriferi esterni, accessori, spogliatoi e servizi igienici, locali tecnici e uno spazio per la gestione delle spedizioni e del carico merci; - uffici al piano primo collegati da una scala a chiocciola al piano terra dove è presente anche una sala riunioni, un locale archivio, una tavernetta ed una autorimessa/magazzino; - appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, con accesso, attraverso scala interna, composto da soggiorno ed ingresso, cucina, corridoio, due bagni, tre camere, ripostiglio stireria, ed un ampio terrazzo che si estende per due lati dell'edificio; la superficie netta dell'appartamento è di circa 123 mq. - appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, sottotetto (mansardato), con accesso, dal vano scala interno, composto da ingresso, cucina, camera, bagno, ripostiglio, per una superficie netta di circa 51 mq; sono presenti altri spazi ad altezza ridotta, destinati a soffitta, e locale tecnico per la caldaia, per una ulteriore superficie netta di circa 81mq.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 312, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	170,36 mq
Stato conservativo:	<p>Il complesso immobiliare è stato realizzato negli anni '90 (fine opere strutturali anno 1991) e da allora non ha ricevuto significativi interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria da quanto risulta nelle pratiche edilizie depositate allo sportello dell'edilizia del Comune di Monte San Vito. Le opere edilizie successive alla realizzazione sono le seguenti: la trasformazione della soffitta in abitazione (anno 1996), opere interne per la parte del laboratorio artigianale (anno 2010), ampliamento passo carraio e installazione cisterna interrata (anno 2012), installazione di impianto di distribuzione carburanti (anno 2016), diversa distribuzione degli spazi del laboratorio e modifica aperture sul prospetto (anno 2019). L'intero complesso richiede pertanto una manutenzione straordinaria sia interna che esterna. Da segnalare le pareti esterne della parte destinata ad uffici ed abitazione che sono rivestite da mattoncini, avrebbero bisogno di trattamenti di impermeabilizzazione e verifica del legante e dei giunti di collegamento. L'intero edificio ha problemi di infiltrazioni ed umidità di risalita, con la presenza di infiltrazioni e zone ammalorate nelle pareti dei piani interrati. Le parti in oggetto (terrazzi) e le scale esterne di ingresso dal vialetto presentano parti ammalorate con distacco di intonaco, crepe, filature e tracce di infiltrazioni. Nelle bucatore (anche in vetroceramica) e negli infissi sono presenti parti da riprendere ed in particolare nella copertura a falde (il tetto non è ispezionabile), le finestre a tetto di tipo "Velux" risultano tutte in pessimo stato di conservazione e risultano da sostituire. Per quanto riguarda invece la parte del capannone artigianale, le pareti formate da pannelli prefabbricati, presentano tracce di distacco, e lesioni, oltre a fenomeni di umidità di risalita ed infiltrazioni. Durante le operazioni peritali è emersa la necessità di rimozione della pavimentazione di una porzione del laboratorio, per risalita di acqua, con rimozione di massetto e rifacimento della pavimentazione e dei relativi battiscopa. La copertura del capannone artigianale è in pannelli di fibrocemento (cemento amianto), che non presenta al momento visibili elementi di criticità, ad esclusione dei segnalati problemi di tenuta e di infiltrazioni perimetrali ed in corrispondenza delle scossaline. Si ritiene comunque opportuno prevedere per il futuro un'opera di bonifica dell'amianto e di sostituzione dell'intera copertura del capannone artigianale.</p>		
Descrizione:	Complesso immobiliare situato in zona periferica ed artigianale, composto da opificio artigianale, uffici e due appartamenti così strutturati: - laboratorio artigianale al piano terreno, composto da vari locali e zone destinate alla produzione, alla vendita e alla conservazione delle materie prime in celle frigorifere; con compressori, motori frigoriferi esterni, accessori, spogliatoi e servizi igienici, locali tecnici e uno spazio per la gestione delle spedizioni e del carico merci; - uffici al piano primo collegati da una scala a chiocciola al piano terra dove è presente anche una sala riunioni, un locale archivio, una tavernetta ed una autorimessa/magazzino; - appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, con accesso, attraverso scala interna, composto da soggiorno ed ingresso, cucina, corridoio, due bagni, tre camere, studio, ed un ampio terrazzo che si estende per due lati dell'edificio; la superficie netta dell'appartamento		



	è di circa 123 mq. - appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, sottotetto (mansardato), con accesso, dal vano scala interno, composto da ingresso, cucina, camera, bagno, ripostiglio, per una superficie netta di circa 51 mq; sono presenti altri spazi ad altezza ridotta, destinati a soffitta, e locale tecnico per la caldaia, per una ulteriore superficie netta di circa 81mq.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Monte San Vito (AN) - Via dell'Artigiano n. 21, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 312, Sub. 10, Categoria A2	Superficie	77,46 mq
Stato conservativo:	<p>Il complesso immobiliare è stato realizzato negli anni '90 (fine opere strutturali anno 1991) e da allora non ha ricevuto significativi interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria da quanto risulta nelle pratiche edilizie depositate allo sportello dell'edilizia del Comune di Monte San Vito. Le opere edilizie successive alla realizzazione sono le seguenti: la trasformazione della soffitta in abitazione (anno 1996), opere interne per la parte del laboratorio artigianale (anno 2010), ampliamento passo carraio e installazione cisterna interrata (anno 2012), installazione di impianto di distribuzione carburanti (anno 2016), diversa distribuzione degli spazi del laboratorio e modifica aperture sul prospetto (anno 2019). L'intero complesso richiede pertanto una manutenzione straordinaria sia interna che esterna. Da segnalare le pareti esterne della parte destinata ad uffici ed abitazione che sono rivestite da mattoncini, avrebbero bisogno di trattamenti di impermeabilizzazione e verifica del legante e dei giunti di collegamento. L'intero edificio ha problemi di infiltrazioni ed umidità di risalita, con la presenza di infiltrazioni e zone ammalorate nelle pareti dei piani interrati. Le parti in oggetto (terrazzi) e le scale esterne di ingresso dal vialetto presentano parti ammalorate con distacco di intonaco, crepe, filature e tracce di infiltrazioni. Nelle bucatore (anche in vetroceramica) e negli infissi sono presenti parti da riprendere ed in particolare nella copertura a falde (il tetto non è ispezionabile), le finestre a tetto di tipo "Velux" risultano tutte in pessimo stato di conservazione e risultano da sostituire. Per quanto riguarda invece la parte del capannone artigianale, le pareti formate da pannelli prefabbricati, presentano tracce di distacco, e lesioni, oltre a fenomeni di umidità di risalita ed infiltrazioni. Durante le operazioni peritali è emersa la necessità di rimozione della pavimentazione di una porzione del laboratorio, per risalita di acqua, con rimozione di massetto e rifacimento della pavimentazione e dei relativi battiscopa. La copertura del capannone artigianale è in pannelli di fibrocemento (cemento amianto), che non presenta al momento visibili elementi di criticità, ad esclusione dei segnalati problemi di tenuta e di infiltrazioni perimetrali ed in corrispondenza delle scossaline. Si ritiene comunque opportuno prevedere per il futuro un'opera di bonifica dell'amianto e di sostituzione dell'intera copertura del capannone artigianale.</p>		
Descrizione:	<p>Complesso immobiliare situato in zona periferica ed artigianale, composto da opificio artigianale, uffici e due appartamenti così strutturati: - laboratorio artigianale al piano terreno, composto da vari locali e zone destinate alla produzione, alla vendita e alla conservazione delle materie prime in celle frigorifere; con compressori, motori frigoriferi esterni, accessori, spogliatoi e servizi igienici, locali tecnici e uno spazio per la gestione delle spedizioni e del carico merci; - uffici al piano primo collegati da una scala a chiocciola al piano terra dove è presente anche una sala riunioni, un locale archivio, una tavernetta ed una autorimessa/magazzino; - appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, con accesso, attraverso scala interna, composto da soggiorno ed ingresso, cucina, corridoio, due bagni, tre camere, studio, ed un ampio terrazzo che si estende per due lati dell'edificio; la superficie netta dell'appartamento è di circa 123 mq. - appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, sottotetto (mansardato), con accesso, dal vano scala interno, composto da ingresso, cucina, camera, bagno, ripostiglio, per una superficie netta di circa 51 mq; sono presenti altri spazi ad altezza ridotta, destinati a soffitta, e locale tecnico per la caldaia, per una ulteriore superficie netta di circa 81mq.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO S1

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ancona il 18/04/2023
Reg. gen. 8424 - Reg. part. 1002
Importo: € 620.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 18/04/2023
N° repertorio: 1029
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ancona il 16/05/2023
Reg. gen. 10248 - Reg. part. 1245
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 13/05/2023
N° repertorio: 682
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ancona il 22/05/2023
Reg. gen. 10721 - Reg. part. 1301
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 23/03/2023
N° repertorio: 1682

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ancona il 07/06/2023
Reg. gen. 12187 - Reg. part. 8555
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA - Repertorio 2025 del 18/05/2023

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ancona il 18/04/2023



Reg. gen. 8424 - Reg. part. 1002

Importo: € 620.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Data: 18/04/2023

N° repertorio: 1029

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ancona il 16/05/2023

Reg. gen. 10248 - Reg. part. 1245

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Data: 13/05/2023

N° repertorio: 682

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ancona il 22/05/2023

Reg. gen. 10721 - Reg. part. 1301

Importo: € 130.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Data: 23/03/2023

N° repertorio: 1682

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ancona il 07/06/2023

Reg. gen. 12187 - Reg. part. 8555

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

Contro **** Omissis ****

Note: Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA - Repertorio 2025 del 18/05/2023

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 23, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ancona il 18/04/2023

Reg. gen. 8424 - Reg. part. 1002

Importo: € 620.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Data: 18/04/2023

N° repertorio: 1029

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ancona il 16/05/2023

Reg. gen. 10248 - Reg. part. 1245

Importo: € 200.000,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 13/05/2023
N° repertorio: 682

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ancona il 22/05/2023
Reg. gen. 10721 - Reg. part. 1301
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 23/03/2023
N° repertorio: 1682

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ancona il 07/06/2023
Reg. gen. 12187 - Reg. part. 8555
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA - Repertorio 2025 del 18/05/2023

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ancona il 18/04/2023
Reg. gen. 8424 - Reg. part. 1002
Importo: € 620.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 18/04/2023
N° repertorio: 1029
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ancona il 16/05/2023
Reg. gen. 10248 - Reg. part. 1245
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 13/05/2023
N° repertorio: 682
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ancona il 22/05/2023
Reg. gen. 10721 - Reg. part. 1301
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Data: 23/03/2023
N° repertorio: 1682

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ancona il 07/06/2023
Reg. gen. 12187 - Reg. part. 8555
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA - Repertorio 2025 del 18/05/2023

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ancona il 18/04/2023
Reg. gen. 8424 - Reg. part. 1002
Importo: € 620.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 18/04/2023
N° repertorio: 1029
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ancona il 16/05/2023
Reg. gen. 10248 - Reg. part. 1245
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 13/05/2023
N° repertorio: 682
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ancona il 22/05/2023
Reg. gen. 10721 - Reg. part. 1301
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 23/03/2023
N° repertorio: 1682

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ancona il 07/06/2023
Reg. gen. 12187 - Reg. part. 8555
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Note: Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA - Repertorio 2025 del 18/05/2023

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 2

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ancona il 18/04/2023
Reg. gen. 8424 - Reg. part. 1002
Importo: € 620.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 18/04/2023
N° repertorio: 1029
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ancona il 16/05/2023
Reg. gen. 10248 - Reg. part. 1245
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 13/05/2023
N° repertorio: 682
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ancona il 22/05/2023
Reg. gen. 10721 - Reg. part. 1301
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 23/03/2023
N° repertorio: 1682

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ancona il 07/06/2023
Reg. gen. 12187 - Reg. part. 8555
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA - Repertorio 2025 del 18/05/2023

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA DELL'ARTIGIANO N. 21, PIANO 3

Iscrizioni



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ancona il 18/04/2023
Reg. gen. 8424 - Reg. part. 1002
Importo: € 620.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 18/04/2023
N° repertorio: 1029
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ancona il 16/05/2023
Reg. gen. 10248 - Reg. part. 1245
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 13/05/2023
N° repertorio: 682
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ancona il 22/05/2023
Reg. gen. 10721 - Reg. part. 1301
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 23/03/2023
N° repertorio: 1682

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ancona il 07/06/2023
Reg. gen. 12187 - Reg. part. 8555
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA - Repertorio 2025 del 18/05/2023

