

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Spinelli Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	8
Dati Catastali	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2	16
Descrizione	17
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano 1	17
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano S1	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano 1	18
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano S1	18
Titolarità	18
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano 1	18
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano S1	18
Confini.....	19
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano 1	19
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano S1	19
Consistenza.....	19
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano 1	19
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano S1	19



Dati Catastali	20
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano 1	20
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano S1	20
Stato conservativo	21
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano 1	21
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano S1	21
Parti Comuni.....	21
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano 1	21
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano S1	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano 1	21
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano S1	22
Stato di occupazione	22
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano 1	22
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano S1	23
Provenienze Ventennali	23
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano 1	23
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano S1	24
Formalità pregiudizievoli	24
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano 1	25
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano S1	26
Normativa urbanistica	27
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano 1	27
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano S1	27
Regolarità edilizia	27
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano 1	27
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano S1	28
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano 1	28
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano S1	28
Lotto 3.....	30
Descrizione	31
Completezza documentazione ex art. 567.....	31



Titolarità	31
Confini	31
Consistenza	32
Dati Catastali	32
Stato conservativo	32
Parti Comuni.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione	33
Provenienze Ventennali	33
Formalità pregiudizievoli	34
Normativa urbanistica	35
Regolarità edilizia	35
Vincoli od oneri condominiali.....	36
Stima / Formazione lotti.....	37
Lotto 1	37
Lotto 2	37
Lotto 3	39
Riepilogo bando d'asta.....	40
Lotto 1	40
Lotto 2	40
Lotto 3	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2023 del R.G.E.	42
Lotto 1	42
Lotto 2	42
Lotto 3	43
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	45
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Marconi 30, piano 2	45
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano 1	45
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano S1	46
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano S1	47



INCARICO

All'udienza del 02/05/2023, il sottoscritto Ing. Spinelli Claudio, con studio in Via Raoul Follereau, 45 - 60044 - Fabriano (AN), email claudio.ics@libero.it, PEC claudio.ics@pec.it, Tel. 0732 250 751, Fax 0732 250 751, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Marconi 30, piano 2
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano 1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano S1
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano S1



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Marconi 30, piano 2

DESCRIZIONE

Si tratta di un appartamento situato al secondo piano di un edificio facente parte di una schiera, sito ai margini del centro storico di Jesi, realizzato presumibilmente agli inizi del 1900; è situato in Marconi n. 30 in una zona dotata di tutte le reti infrastrutturali.

L'unità immobiliare è composta da cucina, camera, ripostiglio, bagno, ripostiglio su balcone comune e sottotetto non praticabile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con sentenza del Tribunale di Ancona n. 1286/2021 in data 19.10.2021 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto il 25.04.1991 con la Sig.ra **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala comune, **** Omissis ****, **** Omissis ****



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,00 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	2,70 m	2
Sottotetto (autonomo)	14,40 mq	16,80 mq	0,1	1,68 mq	0,65 m	
Totale superficie convenzionale:				43,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,68 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il sottotetto è accessibile tramite apertura a parete e scala da posizionare. La sua altezza è variabile da cm 10 a cm 120

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	70	108	15		A4	4	3 vani	44 mq	139,44 €	2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità riscontrate riguardano:

- 1) inversione della camera con la cucina
- 2) minori altezze interne (sono stati realizzati controsoffitti)
- 3) minore altezza max del sottotetto.

In merito al punto:

- 1) va ripristinata la cucina al posto della camera e viceversa
- 2) si tratta di pochi centimetri, non costituisce difformità sostanziale
- 3) i lavori di manutenzione straordinaria del 2008 non hanno interessato la copertura, per cui si potrebbe trattare di un errore di rappresentazione grafica.



In base alle considerazioni espresse non si ritiene necessario aggiornare la planimetria catastale.

I lavori necessari per il ripristino verranno considerati nel prezzo di stima

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in un discreto stato di conservazione

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare, situata al secondo piano, ha la scala di accesso in comune con gli altri appartamenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un edificio costruito presumibilmente agli inizi del 1900, per cui alcune informazioni possono solo essere dedotte.

Le fondazioni sono presumibilmente di tipo continue rappresentate dalla base delle murature.

I due lati liberi hanno le seguenti esposizioni: prospetto Via Marconi sud/sud-ovest, prospetto retro nord/nord-est.

L'altezza utile interna è: cucina variabile da cm 290 a cm 380, camera cm 265, ripostiglio cm 260, sottotetto variabile da cm 10 a cm 120.

Le murature portanti sono in laterizio/pietra in discreto stato di conservazione.

I solai sono in latero-cemento, la copertura è in legno.

Il manto di copertura è in laterizio.

Le pareti esterne ed interne sono intonacate e pitturate; il bagno ha rivestimento in ceramica.

Il pavimento è in ceramica.

Il portone di ingresso all'appartamento è di tipo blindato, gli infissi sono in alluminio/PVC, le porte interne sono in legno tamburato.

La scala ha struttura portante presumibilmente in calcestruzzo con gradini in graniglia di cemento levigata.

L'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto idro-termo-sanitario è alimentato da caldaia a metano, i radiatori sono in ghisa.

Non esiste terreno esclusivo né posto auto.

L'appartamento è dotato di sottotetto non praticabile, accessibile da botola a parete apribile dalla cucina.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/12/2022



- Scadenza contratto: 31/12/2099

Canoni di locazione

Canone mensile: € 40,00

Il contratto di locazione, ad uso commerciale, è stato stipulato fra l'esecutato ed una società srl di cui è amministratore, ed è oggetto di trattazione nelle varie udienze tenute e/o da tenere dal GE, ai cui verbali si rimanda per una completezza delle informazioni

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/1983 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lupini	28/11/1983	129197	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Ancona	09/12/1983		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/1983 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lupini	28/11/1983	129197	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Ancona	09/12/1983		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/1983 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Lupini	28/11/1983	129197	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Ancona	09/12/1983		
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/1983 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lupini	28/11/1983	129197	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Ancona	09/12/1983		
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/11/1986 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lupini	19/11/1986	154675	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Ancona	28/11/1986		
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/11/1986 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lupini	19/11/1986	154675	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Ancona	28/11/1986		
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 31/07/2008 al 30/09/2009	**** Omissis ****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Baldassari Massimo	31/07/2008	19515	5754	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia del territorio di Ancona	01/08/2008			
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 30/09/2009	**** Omissis ****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Corinaldesi Emanuela	30/09/2009	39323	4734	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia del territorio di Ancona	05/10/2009			
		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.

Per una più chiara rappresentazione delle variazioni catastali e di proprietà si rimanda alla certificazione notarile ed alle visure storiche allegate.

Il 25/07/2008, anche a seguito del frazionamento del BCNC, sono stati generati i sub 11, 12 e 13.

Il 06/09/2009 sono stati fusi i sub 11 e 13 generando il sub 15.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 13/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 05/10/2009
Reg. gen. 21455 - Reg. part. 5061
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.000,00
Spese: € 75.000,00
Rogante: Notaio Corinaldesi Emanuela
Data: 30/09/2009
N° repertorio: 39324
N° raccolta: 4735
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 28/11/2014
Reg. gen. 18477 - Reg. part. 2836
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Spese: € 25.000,00
Interessi: € 25.000,00
Rogante: Notaio Recchia Giuseppina
Data: 26/11/2014
N° repertorio: 16881
N° raccolta: 7097
Note: Annotazione di restrizione di beni annotata il 30/08/2019 al n. 3746 di formalità.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 13/03/2023
Reg. gen. 5244 - Reg. part. 3608
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Ipoteca volontaria:

- costo cancellazione imposta di bollo € 59 x 2
- costo cancellazione tassa ipotecaria € 35 x 2
- costo cancellazione imposta ipotecaria 0,5% minimo fra debito garantito (n° 2 iscrizioni) e prezzo di stima

Pignoramento:

- costo cancellazione imposta di bollo € 59
- costo cancellazione tassa ipotecaria € 35
- costo cancellazione imposta ipotecaria € 200

Questi ultimi costi sono da dividere fra le 4 U.I. oggetto di pignoramento

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è situata in zona TE1.4 (A4) centro storico, le cui norme sono regolate dall'art. 26 delle NTA

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'unità immobiliare è stata oggetto di manutenzione straordinaria con presentazione al Comune di Jesi di DIA prot. 2008P0713 del 19.08.2008, DIA in variante prot. 2008P1139 del 16.12.2008 e dichiarazione di fine lavori presentata il 17.09.2009.

L'edificio è stato costruito presumibilmente agli inizi del 1900, dall'accesso agli atti eseguito presso il SUE del Comune di Jesi non sono state reperite pratiche del periodo né è stato reperito il certificato di agibilità.

Rispetto i citati titoli edilizi sopra indicati, sono state rilevate le seguenti difformità:

- 1) inversione della camera con la cucina
- 2) minori altezze interne (sono stati realizzati controsoffitti)
- 3) minore altezza max del sottotetto.

In merito al punto:

- 1) va ripristinata la cucina al posto della camera e viceversa
- 2) si tratta di pochi centimetri, non costituisce difformità sostanziale
- 3) i lavori di manutenzione straordinaria del 2008 non hanno interessato la copertura, per cui si potrebbe trattare di un errore di rappresentazione grafica.

I costi di ripristino di cui al punto 1) possono essere quantificati in € 1.500, cifra di cui si tiene conto nella formulazione del prezzo di stima unitario

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dall'interrogazione fatta agli uffici preposti della Regione Marche non risulta depositato l'APE; il CTU ha chiesto al Giudice, ottenendola, l'autorizzazione alla sua redazione.

L'esecutato ha dichiarato che le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico sono state redatte ma non ha saputo produrne copia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è costituito il condominio, le spese comuni vengono pagate all'occorrenza.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano 1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A JESI (AN) - P.ZZA S. FRANCESCO, 75, PIANO 1

Si tratta di un ufficio adibito a studio odontoiatrico, situato al primo piano di un edificio costituito da un piano interrato, un piano terra pilotis (dove ci sono gli accessi) ed altri quattro livelli; la destinazione è mista residenziale-direzionale. La costruzione si trova a Jesi in P.zza S. Francesco n. 75 ed è dotata di ascensore.

La zona è dotata di tutte le reti infrastrutturali.

L'edificio è stato realizzato con licenza di costruzione n. 73178 del 13/11/1973, varianti n. 75034 e 75079 del 1975.

E' stata rilasciata l'abitabilità in data 27/12/1975.

Nel 1991 è stato chiesto il cambio di destinazione d'uso da appartamento a studio dentistico con creazione di un laboratorio e di un ufficio, ottenendo il certificato di agibilità n. 296 del 02/12/1991.

L'unità immobiliare è costituita da più stanze, servizio igienico e 2 balconi, come da planimetria catastale.

Da evidenziare che la prima porzione di ingresso, delle dimensioni circa di m 2x2, è comune sia al sub 73 (ufficio, oggetto di esecuzione immobiliare) che al sub 75 (laboratorio, della stessa proprietà, ma non oggetto di esecuzione immobiliare). Quindi l'ingresso comune viene considerato, nelle superficie dell'UI, al 50%.

Anche gli impianti elettrico, idrico e termosantario sono in comune fra le due citate unità immobiliari.

Al momento del sopralluogo erano in corso lavori di adeguamento alla nuova normativa regionale (LR 21/2016) riguardante le strutture sanitarie.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A JESI (AN) - P.ZZA S. FRANCESCO, 75, PIANO S1

Si tratta di una cantina posizionata al piano interrato di un edificio costituito da un piano interrato, un piano terra pilotis (dove ci sono gli accessi) ed altri quattro livelli; la destinazione è mista residenziale-direzionale. La costruzione si trova a Jesi in P.zza S. Francesco n. 75 ed è dotata di ascensore.

La zona è dotata di tutte le reti infrastrutturali.

L'edificio è stato realizzato con licenza di costruzione n. 73178 del 13/11/1973, varianti n. 75034 e 75079 del 1975.

E' stata rilasciata l'abitabilità in data 27/12/1975.

L'unità immobiliare è costituita da un unico vano con accesso dal corridoio condominiale.

Ha l'impianto elettrico in comune con il bene n. 2.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A JESI (AN) - P.ZZA S. FRANCESCO, 75, PIANO 1

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A JESI (AN) - P.ZZA S. FRANCESCO, 75, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A JESI (AN) - P.ZZA S. FRANCESCO, 75, 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con sentenza del Tribunale di Ancona n. 1286/2021 in data 19.10.2021 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto il 25.04.1991 con la Sig.ra **** Omissis ****

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A JESI (AN) - P.ZZA S. FRANCESCO, 75, 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Con sentenza del Tribunale di Ancona n. 1286/2021 in data 19.10.2021 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto il 25.04.1991 con la Sig.ra **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A JESI (AN) - P.ZZA S. FRANCESCO, 75, PIANO 1

I confini sono rappresentati da un'altra unità immobiliare di proprietà dell'esecutato, dal vano scala comune e dal sottostante ingresso comune del piano terra.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A JESI (AN) - P.ZZA S. FRANCESCO, 75, PIANO S1

I confini sono rappresentati dal vano scala comune, dal corridoio condominiale ed altri.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A JESI (AN) - P.ZZA S. FRANCESCO, 75, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	81,00 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	10,00 mq	11,00 mq	0,40	4,40 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				95,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,40 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Nella superficie dell'ufficio si è tenuto conto al 50% della superficie del vano posto immediatamente dopo l'ingresso dal vano scala, della superficie di circa n 2x2, che è da considerarsi comune sia al sub 73 (oggetto di esecuzione immobiliare) che al sub 75 (stessa proprietà, ma non oggetto di esecuzione immobiliare); il vano è stato indicato in tutte e due le planimetrie catastali, senza evidenziazione che si tratti di bene comune alle due UI. Nella pianta allegata alla concessione edilizia del 1991 è correttamente indicato "ingresso comune". Anche gli impianti elettrico, idrico e termo-sanitario sono comuni alle due citate UI.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A JESI (AN) - P.ZZA S. FRANCESCO, 75, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	11,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	3,80 m	S1



Totale superficie convenzionale:	12,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	12,00 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'impianto elettrico è in comune con il bene n. 2

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A JESI (AN) - P.ZZA S. FRANCESCO, 75, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	48	1854	73		A10	2	5,5 vani	89 mq	2144,59 €	1		

Corrispondenza catastale

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

Si osserva che il vano adiacente l'ingresso, delle dimensioni di circa m 2x2, è da ritenersi in comune anche con il sub 75 (dello stesso proprietario, ma non oggetto di esecuzione immobiliare), in quanto presente anche nella planimetria catastale del citato sub 75

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A JESI (AN) - P.ZZA S. FRANCESCO, 75, PIANO S1

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



	48	1854	74		C2	2	11 mq	13 mq	16,48 €	S1	
--	----	------	----	--	----	---	-------	-------	---------	----	--

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A JESI (AN) - P.ZZA S. FRANCESCO, 75, PIANO 1

L'unità immobiliare è in uno stato di conservazione e manutenzione più che discreto.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A JESI (AN) - P.ZZA S. FRANCESCO, 75, PIANO S1

L'unità immobiliare è in uno stato di conservazione e manutenzione più che discreto.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A JESI (AN) - P.ZZA S. FRANCESCO, 75, PIANO 1

L'unità immobiliare gode della parti comuni dell'edificio in cui è situata: accessi, scala, ascensore, portico, camminamenti.

Ha inoltre in comune con il sub 75, sempre di proprietà dell'esecutato e derivante dal frazionamento eseguito nel 1991, la porzione di corridoio prospiciente il portoncino di ingresso, delle dimensioni di circa ml 2x2; il vano è infatti presente sia nella planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare (sub 73) che in quella dell'adiacente laboratorio non oggetto di esecuzione immobiliare (sub 75), entrambi della stessa proprietà.

In comune fra le due unità immobiliari ci sono anche i contatori, le colonne montanti e le distribuzioni di elettricità, acqua potabile e impianto di riscaldamento, con la presenza di un'unica caldaia posta nel sub 73.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A JESI (AN) - P.ZZA S. FRANCESCO, 75, PIANO S1

L'unità immobiliare gode della parti comuni dell'edificio in cui è situata: accessi, scala, ascensore, portico, camminamenti.

Con il bene n. 2 ha in comune l'impianto elettrico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A JESI (AN) - P.ZZA S. FRANCESCO, 75, PIANO 1

Si tratta di un edificio costruito con struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento.

Le fondazioni, non ispezionabili, sono probabilmente in cls armato a trave rovescia.

L'UI ha un'altezza utile di cm 300.

La struttura portante è in cls armato con tamponature in laterizio intonacato.



I solai sono in latero-cemento.

La copertura dell'edificio è in latero-cemento a falde.

Il manto di copertura è in laterizio.

Le pareti esterne dell'UI sono rivestite con listelli di mattoncino, quelle interne sono intonacate e pitturate.

La pavimentazione è in mattonelle di ceramica, il bagno ha il rivestimento sempre in ceramica.

Le porte interne sono in ADF e PVC, le finestre sono in legno con vetro singolo.

La scala condominiale ha struttura portante in cls armato e gradini in travertino.

L'impianto elettrico è sotto traccia con quadro generale posto nell'ingresso comune ai sub 73 e sub 75, è presente l'impianto idrico che alimenta sia il bagno che i lavelli posti nelle stanze di prestazione, il riscaldamento è garantito da caldaia a metano con radiatori in ghisa; sono presenti due pompe di calore autonome che garantiscono la climatizzazione estiva.

Non è presente terreno esclusivo né soffitta. La cantina è oggetto di stima di un altro bene della stessa perizia, così come anche il posto auto esclusivo.

Le dotazioni condominiali sono rappresentate dal vano scala, dai camminamenti, dagli spazi esterni posti al piano terra sotto la proiezione del fabbricato.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A JESI (AN) - P.ZZA S. FRANCESCO, 75, PIANO S1

Si tratta di un edificio costruito con struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento.

Le fondazioni, non ispezionabili, sono probabilmente in cls armato a trave rovescia.

L'UI ha un'altezza utile di cm 380.

La struttura portante è in cls armato con tamponature in laterizio intonacato.

I solai sono in latero-cemento.

La copertura dell'edificio è in latero-cemento a falde.

Il manto di copertura è in laterizio.

Le pareti esterne del fabbricato sono rivestite con listelli di mattoncino, quelle interne dell'UI sono intonacate e pitturate.

La pavimentazione è in mattonelle di ceramica.

La porta di accesso all'UI è in ferro verniciato.

La scala condominiale ha struttura portante in cls armato e gradini in travertino.

L'impianto elettrico è sotto traccia collegato con quello del bene n. 2.

Non è presente terreno esclusivo né soffitta.

Le dotazioni condominiali sono rappresentate dal vano scala, dai camminamenti, dagli spazi esterni posti al piano terra sotto la proiezione del fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A JESI (AN) - P.ZZA S. FRANCESCO, 75, PIANO 1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/05/2022
- Scadenza contratto: 03/05/2052



Canoni di locazione

Canone mensile: € 75,00

Il contratto di locazione, ad uso commerciale, è stato stipulato fra l'esecutato ed una società srl di cui è amministratore, ed è oggetto di trattazione nelle varie udienze tenute e/o da tenere dal GE, ai cui verbali si rimanda per una completezza delle informazioni.

Il contratto riguarda anche i beni n. 3 e n. 4

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A JESI (AN) - P.ZZA S. FRANCESCO, 75, PIANO S1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/05/2022
- Scadenza contratto: 03/05/2052

Canoni di locazione

Canone mensile: € 75,00

Il contratto di locazione, ad uso commerciale, è stato stipulato fra l'esecutato ed una società srl di cui è amministratore, ed è oggetto di trattazione nelle varie udienze tenute e/o da tenere dal GE, ai cui verbali si rimanda per una completezza delle informazioni.

Il contratto riguarda anche i beni n. 2 e n. 4

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A JESI (AN) - P.ZZA S. FRANCESCO, 75, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/1985	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lupini	01/10/1985	143890	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Agenzia del territorio di Ancona	11/10/1985		
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 - CANTINA UBIcata A JESI (AN) - P.ZZA S. FRANCESCO, 75, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/1985	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lupini	01/10/1985	143890	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Ancona	11/10/1985		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A JESI (AN) - P.ZZA S. FRANCESCO, 75, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 13/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 03/05/2011
Reg. gen. 9127 - Reg. part. 1921
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Spese: € 180.000,00
Rogante: Notaio Sciapichetti Benedetto
Data: 28/04/2011
N° repertorio: 88909
N° raccolta: 22197

Trascrizioni

- **Locazione ultranovennale**
Trascritto a Ancona il 30/05/2022
Reg. gen. 13280 - Reg. part. 8644
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il contratto di affitto è stato dichiarato non opponibile alla procedura dal GE
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 13/03/2023
Reg. gen. 5244 - Reg. part. 3608
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Ipoteca volontaria:

- costo cancellazione imposta di bollo € 59
 - costo cancellazione tassa ipotecaria € 35
 - costo cancellazione imposta ipotecaria 0,5% minimo fra debito garantito e prezzo di stima
- Questi costi sono da dividere fra le 3 U.I. oggetto di iscrizione



Pignoramento:

- costo cancellazione imposta di bollo € 59
- costo cancellazione tassa ipotecaria € 35
- costo cancellazione imposta ipotecaria € 200

Questi ultimi costi sono da dividere fra le 4 U.I. oggetto di pignoramento

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A JESI (AN) - P.ZZA S. FRANCESCO, 75, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 13/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 03/05/2011
Reg. gen. 9127 - Reg. part. 1921
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
Spese: € 180.000,00
Rogante: Notaio Sciapichetti Benedetto
Data: 28/04/2011
N° repertorio: 88909
N° raccolta: 22197

Trascrizioni

- **Locazione ultranovennale**
Trascritto a Ancona il 30/05/2022
Reg. gen. 13280 - Reg. part. 8644
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Il contratto di affitto è stato dichiarato non opponibile alla procedura dal GE
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 13/03/2023
Reg. gen. 5244 - Reg. part. 3608
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione



Ipoteca volontaria:

- costo cancellazione imposta di bollo € 59
- costo cancellazione tassa ipotecaria € 35
- costo cancellazione imposta ipotecaria 0,5% minimo fra debito garantito e prezzo di stima

Questi costi sono da dividere fra le 3 U.I. oggetto di iscrizione

Pignoramento:

- costo cancellazione imposta di bollo € 59
- costo cancellazione tassa ipotecaria € 35
- costo cancellazione imposta ipotecaria € 200

Questi ultimi costi sono da dividere fra le 4 U.I. oggetto di pignoramento

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A JESI (AN) - P.ZZA S. FRANCESCO, 75, PIANO 1

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è situata in zona TE2.1 (A4) , le cui norme sono regolate dall'art. 29 delle NTA

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A JESI (AN) - P.ZZA S. FRANCESCO, 75, PIANO S1

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è situata in zona TE2.1 (A4) , le cui norme sono regolate dall'art. 29 delle NTA

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A JESI (AN) - P.ZZA S. FRANCESCO, 75, PIANO 1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'edificio è stato realizzato con licenza di costruzione n. 73178 del 13/11/1973, varianti n. 75034 e 75079 del 1975.

E' stata rilasciata l'abitabilità in data 27/12/1975.

Nel 1991 è stato chiesto il cambio di destinazione d'uso da appartamento a studio dentistico con creazione di un laboratorio e di un ufficio, ottenendo il certificato di agibilità n. 296 del 02/12/1991.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Dall'interrogazione fatta agli uffici preposti della Regione Marche non risulta depositato l'APE; Il CTU ha chiesto al Giudice, ottenendola, l'autorizzazione alla sua redazione.

L'esecutato ha dichiarato che le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico sono state redatte ma non ha saputo produrne copia.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A JESI (AN) - P.ZZA S. FRANCESCO, 75, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'edificio è stato realizzato con licenza di costruzione n. 73178 del 13/11/1973, varianti n. 75034 e 75079 del 1975.

E' stata rilasciata l'abitabilità in data 27/12/1975.

L'UI non necessita della redazione dell'APE.

L'esecutato ha dichiarato che la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico è stata redatta ma non ha saputo produrne copia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A JESI (AN) - P.ZZA S. FRANCESCO, 75, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 370,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.350,00

Le cifra indicate, secondo quanto riferito dall'amministratore di condominio, si riferiscono alla gestione 2022/23, periodo 1 aprile 2022/30 marzo 2023.

L'amministratore di condominio non ha saputo riferire, delle due UI (sub 73 oggetto di esecuzione e sub 75 non oggetto di esecuzione) di proprietà dell'esecutato quale sia l'unità di riferimento nella tabella di ripartizione, che si allega.

Dalla tabella, considerando che la n. 9 ha 16,44 millesimi e la n. 16 ha 10,97 millesimi, l'UI oggetto di esecuzione immobiliare (più grande dell'altra) è appunto la n. 9.

Le competenze di cantina e posto auto, sempre oggetto di esecuzione, sono inglobate in quelle dell'ufficio.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A JESI (AN) - P.ZZA S. FRANCESCO, 75, PIANO S1



Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 0,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

L'UI è pertinenza del bene n. 2 (a cui si rimanda per la conoscenza dei costi), per cui non si riportano le cifre per non ripeterle.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano S1

DESCRIZIONE

Si tratta di un posto auto posizionato al piano interrato di un edificio costituito da un piano interrato, un piano terra pilotis (dove ci sono gli accessi) ed altri quattro livelli; la destinazione è mista residenziale-direzionale. La costruzione si trova a Jesi in P.zza S. Francesco n. 75 ed è dotata di ascensore.

La zona è dotata di tutte le reti infrastrutturali.

L'edificio è stato realizzato con licenza di costruzione n. 73178 del 13/11/1973, varianti n. 75034 e 75079 del 1975.

E' stata rilasciata l'abitabilità in data 27/12/1975.

L'unità immobiliare è costituita da una porzione di autorimessa, delimitata da strisce gialle a terra, accessibile dal corridoio carrabile comune e tramite rampa comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con sentenza del Tribunale di Ancona n. 1286/2021 in data 19.10.2021 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto il 25.04.1991 con la Sig.ra **** Omissis ****

CONFINI



I confini sono rappresentati dal vano scala comune, dal corridoio condominiale ed altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	3,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	1854	53		C6	6	12 mq	12 mq	36,57 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è in uno stato di conservazione e manutenzione più che discreto.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare gode della parti comuni dell'edificio in cui è situata: accessi, scala, ascensore, portico, camminamenti.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un edificio costruito con struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento.

Le fondazioni, non ispezionabili, sono probabilmente in cls armato a trave rovescia.

L'UI ha un'altezza utile di cm 380.

La struttura portante è in cls armato con tamponature in laterizio intonacato.

I solai sono in latero-cemento.

La copertura dell'edificio è in latero-cemento a falde.

Il manto di copertura è in laterizio.

Le pareti esterne del fabbricato sono rivestite con listelli di mattoncino, quelle interne sono intonacate e pitturate.

La pavimentazione è in cemento lisciato.

Trattandosi di posto auto, non è dotato di infissi.

La scala condominiale ha struttura portante in cls armato e gradini in travertino.

L'impianto elettrico-illuminazione è condominiale.

Non è presente terreno esclusivo né soffitta.

Le dotazioni condominiali sono rappresentate dal vano scala, dai camminamenti, dagli spazi esterni posti al piano terra sotto la proiezione del fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/05/2022
- Scadenza contratto: 03/05/2052

Canoni di locazione

Canone mensile: € 75,00

Il contratto di locazione, ad uso commerciale, è stato stipulato fra l'esecutato ed una società srl di cui è amministratore, ed è oggetto di trattazione nelle varie udienze tenute e/o da tenere dal GE, ai cui verbali si rimanda per una completezza delle informazioni.

Il contratto riguarda anche i beni n. 2 e n. 3

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 01/10/1985	**** Omissis ****	Compravendita



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lupini	01/10/1985	143890	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Ancona	11/10/1985		
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 13/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 03/05/2011
Reg. gen. 9127 - Reg. part. 1921
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
Spese: € 180.000,00
Rogante: Notaio Sciapichetti Benedetto
Data: 28/04/2011
N° repertorio: 88909
N° raccolta: 22197

Trascrizioni



- **Locazione ultranovennale**

Trascritto a Ancona il 30/05/2022

Reg. gen. 13280 - Reg. part. 8644

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il contratto di affitto è stato dichiarato non opponibile alla procedura dal GE

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 13/03/2023

Reg. gen. 5244 - Reg. part. 3608

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Ipoteca volontaria:

- costo cancellazione imposta di bollo € 59

- costo cancellazione tassa ipotecaria € 35

- costo cancellazione imposta ipotecaria 0,5% minimo fra debito garantito e prezzo di stima

Questi costi sono da dividere fra le 3 U.I. oggetto di iscrizione

Pignoramento:

- costo cancellazione imposta di bollo € 59

- costo cancellazione tassa ipotecaria € 35

- costo cancellazione imposta ipotecaria € 200

Questi ultimi costi sono da dividere fra le 4 U.I. oggetto di pignoramento

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è situata in zona TE2.1 (A4) , le cui norme sono regolate dall'art. 29 delle NTA

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'edificio è stato realizzato con licenza di costruzione n. 73178 del 13/11/1973, varianti n. 75034 e 75079 del 1975.

E' stata rilasciata l'abitabilità in data 27/12/1975.



L'UI non necessita della redazione dell'APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 0,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

L'UI è pertinenza del bene n. 2 (a cui si rimanda per la conoscenza dei costi), per cui non si riportano le cifre per non ripeterle.



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.

Il lotto 2 comprende il bene 2 ed il bene 3 perché hanno l'impianto elettrico in comune.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Marconi 30, piano 2

Si tratta di un appartamento situato al secondo piano di un edificio facente parte di una schiera, sito ai margini del centro storico di Jesi, realizzato presumibilmente agli inizi del 1900; è situato in Marconi n. 30 in una zona dotata di tutte le reti infrastrutturali. L'unità immobiliare è composta da cucina, camera, ripostiglio, bagno, ripostiglio su balcone comune e sottotetto non praticabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 108, Sub. 15, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 43.680,00

Sono state prese in considerazione le valutazioni di mercato della zona in questione e confrontato con quanto indicato dall'OMI.

Il valore unitario tiene conto dei costi di ripristino come indicato nelle sezioni precedenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Jesi (AN) - Via Marconi 30, piano 2	43,68 mq	1.000,00 €/mq	€ 43.680,00	100,00%	€ 43.680,00
Valore di stima:					€ 43.680,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano 1

Si tratta di un ufficio adibito a studio odontoiatrico, situato al primo piano di un edificio costituito da un piano interrato, un piano terra pilotis (dove ci sono gli accessi) ed altri quattro livelli; la destinazione è mista residenziale-direzionale. La costruzione si trova a Jesi in P.zza S. Francesco n. 75 ed è dotata di



ascensore. La zona è dotata di tutte le reti infrastrutturali. L'edificio è stato realizzato con licenza di costruzione n. 73178 del 13/11/1973, varianti n. 75034 e 75079 del 1975. E' stata rilasciata l'abitabilità in data 27/12/1975. Nel 1991 è stato chiesto il cambio di destinazione d'uso da appartamento a studio dentistico con creazione di un laboratorio e di un ufficio, ottenendo il certificato di agibilità n. 296 del 02/12/1991. L'unità immobiliare è costituita da più stanze, servizio igienico e 2 balconi, come da planimetria catastale. Da evidenziare che la prima porzione di ingresso, delle dimensioni circa di m 2x2, è comune sia al sub 73 (ufficio, oggetto di esecuzione immobiliare) che al sub 75 (laboratorio, della stessa proprietà, ma non oggetto di esecuzione immobiliare). Quindi l'ingresso comune viene considerato, nelle superficie dell'UI, al 50%. Anche gli impianti elettrico, idrico e termosanitario sono in comune fra le due citate unità immobiliari. Al momento del sopralluogo erano in corso lavori di adeguamento alla nuova normativa regionale (LR 21/2016) riguardante le strutture sanitarie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1854, Sub. 73, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 100.170,00

Sono state prese in considerazione le valutazioni di mercato della zona in questione e confrontato con quanto indicato dall'OMI.

La superficie indicata tiene conto della porzione di ingresso in comune con il sub 75 (non oggetto di esecuzione)

Il valore unitario tiene conto dei costi da sostenere, a carico dell'acquirente, per la separazione degli impianti elettrico, idrico e termo-sanitario, ora in comune anche con il sub 75.

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano S1

Si tratta di una cantina posizionata al piano interrato di un edificio costituito da un piano interrato, un piano terra pilotis (dove ci sono gli accessi) ed altri quattro livelli; la destinazione è mista residenziale-direzionale. La costruzione si trova a Jesi in P.zza S. Francesco n. 75 ed è dotata di ascensore. La zona è dotata di tutte le reti infrastrutturali. L'edificio è stato realizzato con licenza di costruzione n. 73178 del 13/11/1973, varianti n. 75034 e 75079 del 1975. E' stata rilasciata l'abitabilità in data 27/12/1975. L'unità immobiliare è costituita da un unico vano con accesso dal corridoio condominiale. Ha l'impianto elettrico in comune con il bene n. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1854, Sub. 74, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.600,00

Sono state prese in considerazione le valutazioni di mercato della zona in questione e confrontato con quanto indicato dall'OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano 1	95,40 mq	1.050,00 €/mq	€ 100.170,00	100,00%	€ 100.170,00
Bene N° 3 - Cantina Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano S1	12,00 mq	300,00 €/mq	€ 3.600,00	100,00%	€ 3.600,00
				Valore di stima:	€ 103.770,00



LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano S1

Si tratta di un posto auto posizionato al piano interrato di un edificio costituito da un piano interrato, un piano terra pilotis (dove ci sono gli accessi) ed altri quattro livelli; la destinazione è mista residenziale-direzionale. La costruzione si trova a Jesi in P.zza S. Francesco n. 75 ed è dotata di ascensore. La zona è dotata di tutte le reti infrastrutturali. L'edificio è stato realizzato con licenza di costruzione n. 73178 del 13/11/1973, varianti n. 75034 e 75079 del 1975. E' stata rilasciata l'abitabilità in data 27/12/1975. L'unità immobiliare è costituita da una porzione di autorimessa, delimitata da strisce gialle a terra, accessibile dal corridoio carrabile comune e tramite rampa comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1854, Sub. 53, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.500,00

Sono state prese in considerazione le valutazioni di mercato della zona in questione e confrontato con quanto indicato dall'OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Posto auto Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano S1	13,00 mq	500,00 €/mq	€ 6.500,00	100,00%	€ 6.500,00
				Valore di stima:	€ 6.500,00

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

Fabriano, li 18/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Spinelli Claudio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Marconi 30, piano 2
Si tratta di un appartamento situato al secondo piano di un edificio facente parte di una schiera, sito ai margini del centro storico di Jesi, realizzato presumibilmente agli inizi del 1900; è situato in Marconi n. 30 in una zona dotata di tutte le reti infrastrutturali. L'unità immobiliare è composta da cucina, camera, ripostiglio, bagno, ripostiglio su balcone comune e sottotetto non praticabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 108, Sub. 15, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è situata in zona TE1.4 (A4) centro storico, le cui norme sono regolate dall'art. 26 delle NTA

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano 1
Si tratta di un ufficio adibito a studio odontoiatrico, situato al primo piano di un edificio costituito da un piano interrato, un piano terra pilotis (dove ci sono gli accessi) ed altri quattro livelli; la destinazione è mista residenziale-direzionale. La costruzione si trova a Jesi in P.zza S. Francesco n. 75 ed è dotata di ascensore. La zona è dotata di tutte le reti infrastrutturali. L'edificio è stato realizzato con licenza di costruzione n. 73178 del 13/11/1973, varianti n. 75034 e 75079 del 1975. E' stata rilasciata l'abitabilità in data 27/12/1975. Nel 1991 è stato chiesto il cambio di destinazione d'uso da appartamento a studio dentistico con creazione di un laboratorio e di un ufficio, ottenendo il certificato di agibilità n. 296 del 02/12/1991. L'unità immobiliare è costituita da più stanze, servizio igienico e 2 balconi, come da planimetria catastale. Da evidenziare che la prima porzione di ingresso, delle dimensioni circa di m 2x2, è comune sia al sub 73 (ufficio, oggetto di esecuzione immobiliare) che al sub 75 (laboratorio, della stessa proprietà, ma non oggetto di esecuzione immobiliare). Quindi l'ingresso comune viene considerato, nelle superficie dell'UI, al 50%. Anche gli impianti elettrico, idrico e termosanitario sono in comune fra le due citate unità immobiliari. Al momento del sopralluogo erano in corso lavori di adeguamento alla nuova normativa regionale (LR 21/2016) riguardante le strutture sanitarie.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1854, Sub. 73, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è situata in zona TE2.1 (A4) , le cui norme sono regolate dall'art. 29 delle NTA
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano S1
Si tratta di una cantina posizionata al piano interrato di un edificio costituito da un piano interrato, un piano terra pilotis (dove ci sono gli accessi) ed altri quattro livelli; la destinazione è mista residenziale-direzionale. La costruzione si trova a Jesi in P.zza S. Francesco n. 75 ed è dotata di ascensore. La zona è dotata di tutte le reti infrastrutturali. L'edificio è stato realizzato con licenza di costruzione n. 73178 del 13/11/1973, varianti n. 75034 e 75079 del 1975. E' stata rilasciata l'abitabilità in data 27/12/1975. L'unità immobiliare è costituita da un unico vano con accesso dal corridoio condominiale. Ha l'impianto elettrico in comune con il bene n. 2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1854, Sub. 74, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è situata in zona TE2.1 (A4) , le cui norme sono regolate dall'art. 29 delle NTA



LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano S1
Si tratta di un posto auto posizionato al piano interrato di un edificio costituito da un piano interrato, un piano terra pilotis (dove ci sono gli accessi) ed altri quattro livelli; la destinazione è mista residenziale-direzionale. La costruzione si trova a Jesi in P.zza S. Francesco n. 75 ed è dotata di ascensore. La zona è dotata di tutte le reti infrastrutturali. L'edificio è stato realizzato con licenza di costruzione n. 73178 del 13/11/1973, varianti n. 75034 e 75079 del 1975. E' stata rilasciata l'abitabilità in data 27/12/1975. L'unità immobiliare è costituita da una porzione di autorimessa, delimitata da strisce gialle a terra, accessibile dal corridoio carrabile comune e tramite rampa comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1854, Sub. 53, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è situata in zona TE2.1 (A4) , le cui norme sono regolate dall'art. 29 delle NTA



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Jesi (AN) - Via Marconi 30, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 108, Sub. 15, Categoria A4	Superficie	43,68 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in un discreto stato di conservazione		
Descrizione:	Si tratta di un appartamento situato al secondo piano di un edificio facente parte di una schiera, sito ai margini del centro storico di Jesi, realizzato presumibilmente agli inizi del 1900; è situato in Marconi n. 30 in una zona dotata di tutte le reti infrastrutturali. L'unità immobiliare è composta da cucina, camera, ripostiglio, bagno, ripostiglio su balcone comune e sottotetto non praticabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Ufficio			
Ubicazione:	Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1854, Sub. 73, Categoria A10	Superficie	95,40 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è in uno stato di conservazione e manutenzione più che discreto.		
Descrizione:	Si tratta di un ufficio adibito a studio odontoiatrico, situato al primo piano di un edificio costituito da un piano interrato, un piano terra pilotis (dove ci sono gli accessi) ed altri quattro livelli; la destinazione è mista residenziale-direzionale. La costruzione si trova a Jesi in P.zza S. Francesco n. 75 ed è dotata di ascensore. La zona è dotata di tutte le reti infrastrutturali. L'edificio è stato realizzato con licenza di costruzione n. 73178 del 13/11/1973, varianti n. 75034 e 75079 del 1975. E' stata rilasciata l'abitabilità in data 27/12/1975. Nel 1991 è stato chiesto il cambio di destinazione d'uso da appartamento a studio dentistico con creazione di un laboratorio e di un ufficio, ottenendo il certificato di agibilità n. 296 del 02/12/1991. L'unità immobiliare è costituita da più stanze, servizio igienico e 2 balconi, come da planimetria catastale. Da evidenziare che la prima porzione di ingresso, delle dimensioni circa di m 2x2, è comune sia al sub 73 (ufficio, oggetto di esecuzione immobiliare) che al sub 75 (laboratorio, della stessa proprietà, ma non oggetto di esecuzione immobiliare). Quindi l'ingresso comune viene considerato, nelle superficie dell'UI, al 50%. Anche gli impianti elettrico, idrico e termosanitario sono in comune fra le due citate unità immobiliari. Al momento del sopralluogo erano in corso lavori di adeguamento alla nuova normativa regionale (LR 21/2016) riguardante le strutture sanitarie.		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

Bene N° 3 - Cantina			
Ubicazione:	Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1854, Sub. 74, Categoria C2	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è in uno stato di conservazione e manutenzione più che discreto.		
Descrizione:	Si tratta di una cantina posizionata al piano interrato di un edificio costituito da un piano interrato, un piano terra pilotis (dove ci sono gli accessi) ed altri quattro livelli; la destinazione è mista residenziale-direzionale. La costruzione si trova a Jesi in P.zza S. Francesco n. 75 ed è dotata di ascensore. La zona è dotata di tutte le reti infrastrutturali. L'edificio è stato realizzato con licenza di costruzione n. 73178 del 13/11/1973, varianti n. 75034 e 75079 del 1975. E' stata rilasciata l'abitabilità in data 27/12/1975. L'unità immobiliare è costituita da un unico vano con accesso dal corridoio condominiale. Ha l'impianto elettrico in comune con il bene n. 2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 3

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Jesi (AN) - P.zza S. Francesco, 75, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1854, Sub. 53, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è in uno stato di conservazione e manutenzione più che discreto.		
Descrizione:	Si tratta di un posto auto posizionato al piano interrato di un edificio costituito da un piano interrato, un piano terra pilotis (dove ci sono gli accessi) ed altri quattro livelli; la destinazione è mista residenziale-direzionale. La costruzione si trova a Jesi in P.zza S. Francesco n. 75 ed è dotata di ascensore. La zona è dotata di tutte le reti infrastrutturali. L'edificio è stato realizzato con licenza di costruzione n. 73178 del 13/11/1973, varianti n. 75034 e 75079 del 1975. E' stata rilasciata l'abitabilità in data 27/12/1975. L'unità immobiliare è costituita da una porzione di autorimessa, delimitata da strisce gialle a terra, accessibile dal corridoio carrabile comune e tramite rampa comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		



ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA MARCONI 30, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 05/10/2009
Reg. gen. 21455 - Reg. part. 5061
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.000,00
Spese: € 75.000,00
Rogante: Notaio Corinaldesi Emanuela
Data: 30/09/2009
N° repertorio: 39324
N° raccolta: 4735
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 28/11/2014
Reg. gen. 18477 - Reg. part. 2836
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Spese: € 25.000,00
Interessi: € 25.000,00
Rogante: Notaio Recchia Giuseppina
Data: 26/11/2014
N° repertorio: 16881
N° raccolta: 7097
Note: Annotazione di restrizione di beni annotata il 30/08/2019 al n. 3746 di formalità.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 13/03/2023
Reg. gen. 5244 - Reg. part. 3608
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A JESI (AN) - P.ZZA S. FRANCESCO, 75, PIANO 1



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 03/05/2011
Reg. gen. 9127 - Reg. part. 1921
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Spese: € 180.000,00
Rogante: Notaio Sciapichetti Benedetto
Data: 28/04/2011
N° repertorio: 88909
N° raccolta: 22197

Trascrizioni

- **Locazione ultranovennale**
Trascritto a Ancona il 30/05/2022
Reg. gen. 13280 - Reg. part. 8644
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il contratto di affitto è stato dichiarato non opponibile alla procedura dal GE
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 13/03/2023
Reg. gen. 5244 - Reg. part. 3608
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A JESI (AN) - P.ZZA S. FRANCESCO, 75, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 03/05/2011
Reg. gen. 9127 - Reg. part. 1921
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
Spese: € 180.000,00



Rogante: Notaio Sciapichetti Benedetto
Data: 28/04/2011
N° repertorio: 88909
N° raccolta: 22197

Trascrizioni

- **Locazione ultranovennale**
Trascritto a Ancona il 30/05/2022
Reg. gen. 13280 - Reg. part. 8644
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Il contratto di affitto è stato dichiarato non opponibile alla procedura dal GE
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 13/03/2023
Reg. gen. 5244 - Reg. part. 3608
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A JESI (AN) - P.ZZA S. FRANCESCO, 75, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 03/05/2011
Reg. gen. 9127 - Reg. part. 1921
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
Spese: € 180.000,00
Rogante: Notaio Sciapichetti Benedetto
Data: 28/04/2011
N° repertorio: 88909
N° raccolta: 22197

Trascrizioni

- **Locazione ultranovennale**
Trascritto a Ancona il 30/05/2022
Reg. gen. 13280 - Reg. part. 8644
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Il contratto di affitto è stato dichiarato non opponibile alla procedura dal GE



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 13/03/2023

Reg. gen. 5244 - Reg. part. 3608

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

