

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cesareo Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 40/2024 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



## INCARICO

---

In data 03/04/2024, il sottoscritto Ing. Cesareo Gianluca, con studio in Via Palombina Vecchia, 4 - 60015 - Falconara Marittima (AN), email gianluccesareo@virgilio.it, PEC gianluca.cesareo@ingpec.eu, Tel. 0719174322, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Serra San Quirico (AN) - frazione Borgo Domo

## DESCRIZIONE

---

Il bene in oggetto è costituito da un fabbricato in corso di costruzione di tipo misto; costituito dal piano terra con n.1 garage comune ed n.1 laboratorio artigianale e dai piani primo e mansardato costituiti da n.4 unità residenziali. Al fabbricato si accede dalla pubblica via tramite corte esclusiva.

La vendita del bene non 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.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Serra San Quirico (AN) - frazione Borgo Domo

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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



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

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

## CONFINI

Il fabbricato sorge su una corte esclusiva, confina a sud e ovest con terreni di altre proprietà, ad est con la pubblica via e a nord con corte di altra proprietà e per una piccola porzione in adiacenza ad altro fabbricato.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
U.I._1 - laboratorio artigianale	171,75 mq	182,06 mq	0,4	72,82 mq	3,10 m	T
U.I._1 - Bagno	4,00 mq	4,95 mq	0,4	1,98 mq	3,10 m	T
U.I._2 - Autorimessa	133,92 mq	149,76 mq	0,30	44,93 mq	3,10 m	T
U.I._3 - cucina soggiorno	29,60 mq	32,56 mq	1	32,56 mq	2,70 m	1°
U.I._3 - bagno1	5,40 mq	5,94 mq	1	5,94 mq	2,70 m	1°
U.I._3 - camera1	14,10 mq	15,51 mq	1	15,51 mq	2,70 m	1°
U.I._3 - disimpegno1	2,10 mq	2,31 mq	1	2,31 mq	2,70 m	1°
U.I._3 - terrazzo esclusivo1	37,00 mq	37,00 mq	0,15	4,95 mq	0,00 m	1°
U.I._3 - terrazzo esclusivo2	11,15 mq	11,15 mq	0,2	2,23 mq	0,00 m	1°
U.I._3 - camera2	12,30 mq	13,53 mq	1	13,53 mq	2,75 m	mans
U.I._3 - bagno2	6,36 mq	6,99 mq	1	6,99 mq	2,17 m	mans
U.I._3 - disimpegno2	3,19 mq	3,51 mq	1	3,51 mq	2,90 m	mans
U.I._3 - terrazzo esclusivo3	6,15 mq	6,15 mq	0,2	1,23 mq	0,00 m	mans
U.I._4 - cucina soggiorno	30,60 mq	33,66 mq	1	33,66 mq	2,70 m	1°
U.I._4 - bagno1	6,30 mq	6,93 mq	1	6,93 mq	2,70 m	1°
U.I._4 - disimpegno1	2,50 mq	2,75 mq	1	2,75 mq	2,70 m	1°
U.I._4 - camera1	14,35 mq	15,78 mq	1	15,78 mq	2,70 m	1°
U.I._4 - terrazzo esclusivo1	10,50 mq	10,50 mq	0,2	2,10 mq	0,00 m	1°
U.I._4 - terrazzo esclusivo2	35,90 mq	35,90 mq	0,15	5,38 mq	0,00 m	1°
U.I._4 - camera2	14,00 mq	15,40 mq	1	15,40 mq	2,75 m	mans
U.I._4 - bagno2	6,36 mq	6,99 mq	1	6,99 mq	2,17 m	mans
U.I._4 - disimpegno2	3,19 mq	3,51 mq	1	3,51 mq	2,90 m	mans



U.I._4 - terrazzo esclusivo3	6,15 mq	6,15 mq	0,2	1,23 mq	0,00 m	mans
U.I._5 - cucina soggiorno	29,60 mq	32,56 mq	1	32,56 mq	2,70 m	1°
U.I._5 - bagno1	5,40 mq	5,94 mq	1	5,94 mq	2,70 m	1°
U.I._5 - camera1	14,10 mq	15,51 mq	1	15,51 mq	2,70 m	1°
U.I._5 - disimpegno1	2,10 mq	2,31 mq	1	2,31 mq	2,70 m	1°
U.I._5 - terrazzo esclusivo1	37,00 mq	37,00 mq	0,15	5,55 mq	0,00 m	1°
U.I._5 - terrazzo esclusivo2	11,00 mq	11,00 mq	0,2	2,20 mq	0,00 m	1°
U.I._5 - camera2	13,72 mq	15,09 mq	1	15,09 mq	2,75 m	mans
U.I._5 - bagno2	6,36 mq	6,99 mq	1	6,99 mq	2,10 m	mans
U.I._5 - disimpegno2	3,19 mq	3,51 mq	1	3,51 mq	2,90 m	mans
U.I._5 - terrazzo esclusivo3	6,15 mq	6,15 mq	0,2	1,23 mq	0,00 m	mans
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>393,11 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>393,11 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Considerato che il fabbricato è ancora al grezzo e che comunque sono state ultimate le strutture e le tamponature esterne, ai fini dell'individuazione della consistenza del fabbricato si riassumo le superfici dei vani ricavabili alla fine della costruzione in base ai progetti approvati ed ai lavori già eseguiti.

Riepilogando la superficie netta coperta è pari in 534,49mq, mentre la superficie convenzionale utilizzata per la determinazione del valore di stima è pari a 393,11 mq.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/1987 al 01/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 258, Sub. 2 Categoria C3 Cl.3 Superficie catastale 236 mq
Dal 10/06/1997 al 08/10/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 44, Part. 294
Dal 08/10/2004 al 20/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 44, Part. 334 Qualità Seminativo arborato Cl.7 Superficie (ha are ca) 125 mq Reddito dominicale € 0,10 Reddito agrario € 0,06
Dal 01/12/2004 al 20/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 258, Sub. 2



		Categoria C3 Cl.3 Superficie catastale 236 mq
--	--	---

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	258	2		C3	3	213 mq		341,02 €		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
44	334				Seminativo arborato	7	125 mq mq	0,1 €	0,06 €		

### Corrispondenza catastale

Allo stato attuale il fabbricato è in corso di costruzione e non è dunque elemento di valutazione la conformità rispetto alle planimetrie agli atti, che si riferiscono ovviamente alla situazione ante lavori.

## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato in oggetto risulta in fase di costruzione. Lo stato di mantenimento strutturale è buono; sebbene, stante lo stato di pressochè abbandono del cantiere da parecchi anni, si iniziano a vedere, anche se al momento limitati, segni di inizio fluorescenze su alcuni mattoni faccia a vista esterni e di parziale assorbimento acqua della struttura del tetto che probabilmente va sottoposta a trattamento superficiale.

## PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di stima non presenta parti comuni alla restante porzione di fabbricato

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Relativamente al fabbricato in oggetto non sono presenti servitù

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in oggetto è costituito da fabbricato di tipo misto in corso di costruzione. Il progetto, approvato dal Comune di Serra San Quirico prevede allo stato finale la realizzazione di un fabbricato costituito dal piano terra con 1 unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale ed 1 unità immobiliare ad uso garage, dai piani primo e mansardato con 3 unità immobiliari ad uso residenziale. Il fabbricato è attorniato da una Corte esclusiva che confina per 3 lati con altre proprietà e per un lato con la pubblica via. Gli appartamenti, ciascuno dislocato sia sul piano I° che mansardato, hanno accesso indipendente mediante scala esterna.

Allo stato attuale sono state compiute le seguenti opere:

- realizzazione di mura di contenimento terra in c.a. fronte a monte del fabbricato corrente lungo tutto il confine
- realizzazione di struttura, sia di fondazione che di elevazione, con telaio in cemento armato in opera comprese 2 scale esterne di accesso
- realizzazione del tetto di copertura a falde inclinate della porzione mansardata (sia la struttura in travi in legno lamellare a vista sia il pacchetto di coibentazione-impermeabilizzazione sovrastato da tegole-coppo in laterizio)
- realizzazione del solaio di copertura a terrazzo piano del locale autorimessa compreso il pacchetto di impermeabilizzazione e la pavimentazione in cemento tipo industriale
- realizzazione delle lattonerie e del sistema di scarico acque pluviali con grondaie e pluviali in rame
- realizzazione dei solai di interpiano sia relativamente al piano I° che mansardato
- realizzazione della tamponatura delle pareti perimetrali esterne del fabbricato al piano I° e mansardato in parte in mattoni faccia a vista ed in parte intonacata compresa la tinteggiatura esterna limitata alla cortina esterna; la fodera interna con ulteriore fila di forati e coibentazione non è stata realizzata
- realizzazione della mssciata in ghiaia al livello del piano terreno
- realizzazione di parte dell'impianto di scarico fognario

Al fine di completare l'opera come da progetto sono pertanto, a grandi linee necessari i seguenti interventi:

- realizzazione scala esterna per il raggiungimento di una unità immobiliare al piano primo
- realizzazione 3 delle scale di collegamento tra il piano I° e mansardato delle 3 unità immobiliari
- completamento delle pareti perimetrali esterne con posa di fila di forati intonacati e pannelli di coibentazione
- realizzazione pareti divisorie interne intonacate
- realizzazione e intonacatura dei solai piano terra e piano I°
- realizzazione dei massetti dei piani terra, I° e mansardato comprese le pavimentazioni dei piani I° e mansardato
- realizzazione degli impianti tecnologici (idrosanitario compresi i sanitari e le rubinetterie, impianto termico ed elettrico, completamento degli impianti di scarico)
- installazione degli infissi esterni compresi di oscuranti e delle porte interne
- tinteggiatura interna di pareti e soffitti
- sistemazione aree esterne compresa la recinzione della Corte

La zona di ubicazione è nella frazione di Domo, a circa 400 metri sul livello del mare dove risiedono attualmente circa 100 persone in seguito al progressivo e diffuso spopolamento che ha interessato anche le altre aree della zona. La frazione è piuttosto decentrata rispetto attività commerciali, servizi alla collettività e luoghi di socializzazione. Il collegamento più importante è da ritenersi la superstrada il cui ingresso-uscita dista circa 15 minuti. All' intorno del fabbricato sorgono per lo più fabbricati con struttura in muratura portante risalenti al secolo scorso, alcuni ristrutturati, e rari edifici unifamiliari di fine anni '60. Il borgo storico di Domo è a non più di 200 metri dal fabbricato in oggetto. Lo stato di mantenimento strutturale è buono, sebbene, stante lo stato di pressoché' abbandono del cantiere da parecchi anni, si iniziano a vedere, anche se al momento limitati segni di inizio fluorescenze su alcuni mattoni faccia a vista esterni e di parziale assorbimento acqua



della struttura del tetto che probabilmente va sottoposta a trattamento superficiale

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/1968 al 01/12/2004	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giacalone Antonio	27/07/1968	20092	7775
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/08/1968	10401	6943
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/06/1997 al 01/12/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Montali Roberto	10/06/1997	44899	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/07/1997	10263	6996
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/12/2004 al 20/09/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Conti Carlo	01/12/2004	67979	14795



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			24/12/2004	29980	17909
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 01/12/2024 al 20/09/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Conti Carlo	01/12/2004	67979	14795
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			24/12/2004	29979	17908
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 20/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Ancona il 25/09/2009  
Reg. gen. 20761 - Reg. part. 2680  
Quota: 1000/1000  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 350.000,00

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Macerata il 14/12/2011  
Reg. gen. 25888 - Reg. part. 5102  
Quota: 1000/1000  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 350.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Titolo  
Iscritto a Macerata il 14/12/2016  
Reg. gen. 2395 - Reg. part. 316  
Quota: 1000/1000  
Importo: € 141.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 123.985,65

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Ancona il 07/03/2024  
Reg. gen. 4723 - Reg. part. 3397  
Quota: 1000/1000  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## 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 non risulta agibile.

Il fabbricato in oggetto è stato sinora parzialmente edificato, in virtù del permesso di costruzione n° 14/2006 rilasciato dal Comune di Serra San Quirico il 13 novembre 2006 e successiva variante dn° 121/2008 protocollata in data 6 dicembre 2008.

L'oggetto del permesso di costruzione è la ristrutturazione con sopraelevazione di un edificio adibito a laboratorio artigianale e la variante è limitata al solo completamento della demolizione delle pareti esterne del preesistente laboratorio.

In pratica le autorizzazioni edilizie nel loro complesso prevedono la realizzazione di un nuovo fabbricato composto da n.2 piani fuori terra ed un mansardato composto da n.1 laboratorio e n.1 garage al piano terra e n.3 unità residenziali con ingresso indipendente ciascuna dislocata sui livelli primo e mansardato.

Lo stato di avanzamento della costruzione è pienamente conforme con i progetti approvati dal Comune; va comunque fatto presente che il titolo abilitativo è scaduto e, al fine del completamento delle opere, va presentato nuovo permesso di costruzione non oneroso



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

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

Dato che il fabbricato non è stato ultimato, allo stato attuale non sono presenti e non è possibile redigere l'APE e dichiarazioni di conformità impianti.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono particolari vincoli ed il fabbricato, essendo in corso di costruzione e di tipo isolato, al momento non fa parte di alcun condominio

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

Bene N° 1 – Complesso immobiliare in corso di costruzione con corte in Serra San Quirico -An – Frazione Borgo Domo identificato al catasto nel seguente modo:

NCEU

- Fg.44, Part. 258, Sub 3 laboratorio artigianale Categoria C3 classe 3

NCT

- Fg.44, Part. 334, terreno seminativo arborato classe 7

Per la valutazione si è attentamente tenuto conto di molteplici fattori considerando in particolare lo stato di avanzamento dei lavori, il costo necessario per il completamento del complesso edilizio (opere vere e proprie ed oneri tecnico-burocratici), oneri finanziari di investimento ed utile di impresa di un potenziale investitore, scarsa appetibilità della tipologia di fabbricato anche in relazione al contesto in essere.

La superficie netta coperta è pari in 534,49mq, mentre la superficie convenzionale utilizzata per la determinazione del valore di stima è pari a 393,11 mq (come specificato in tabella).



Considerato che il fabbricato è ancora al grezzo e che comunque sono state ultimate le strutture e le tamponature esterne, ai fini dell'individuazione della consistenza del fabbricato sono state considerate le superfici dei vani ricavabili alla fine della costruzione in base ai progetti approvati ed ai lavori già eseguiti.

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

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Serra San Quirico (AN) - frazione Borgo Domo  
Il bene in oggetto è costituito da un fabbricato in corso di costruzione di tipo misto; costituito dal piano terra con n.1 garage comune ed n.1 laboratorio artigianale e dai piani primo e mansardato costituiti da n.4 unità residenziali. Al fabbricato si accede dalla pubblica via tramite corte esclusiva.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 258, Sub. 2, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 334, Qualità Seminato arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 141.519,60

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Serra San Quirico (AN) - frazione Borgo Domo	393,11 mq	360,00 €/mq	€ 141.519,60	100,00%	€ 141.519,60
				Valore di stima:	€ 141.519,60

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.

Falconara Marittima, li 23/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Cesareo Gianluca

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 20/09/2024)



- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 21/09/2024)
- ✓ Foto - Fotografie Bene (Aggiornamento al 05/04/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atti di Compravendita (Aggiornamento al 21/09/2024)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Serra San Quirico (AN) - frazione Borgo Domo  
Il bene in oggetto è costituito da un fabbricato in corso di costruzione di tipo misto; costituito dal piano terra con n.1 garage comune ed n.1 laboratorio artigianale e dai piani primo e mansardato costituiti da n.4 unità residenziali. Al fabbricato si accede dalla pubblica via tramite corte esclusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 258, Sub. 2, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 334, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 40/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Serra San Quirico (AN) - frazione Borgo Domo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 258, Sub. 2, Categoria C3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 334, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	393,11 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato in oggetto risulta in fase di costruzione. Lo stato di mantenimento strutturale è buono; sebbene, stante lo stato di pressochè abbandono del cantiere da parecchi anni, si iniziano a vedere, anche se al momento limitati, segni di inizio fluorescenze su alcuni mattoni faccia a vista esterni e di parziale assorbimento acqua della struttura del tetto che probabilmente va sottoposta a trattamento superficiale.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene in oggetto è costituito da un fabbricato in corso di costruzione di tipo misto; costituito dal piano terra con n.1 garage comune ed n.1 laboratorio artigianale e dai piani primo e mansardato costituiti da n.4 unità residenziali. Al fabbricato si accede dalla pubblica via tramite corte esclusiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Ancona il 25/09/2009  
Reg. gen. 20761 - Reg. part. 2680  
Quota: 1000/1000  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 350.000,00
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Macerata il 14/12/2011  
Reg. gen. 25888 - Reg. part. 5102  
Quota: 1000/1000  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 350.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Titolo  
Iscritto a Macerata il 14/12/2016  
Reg. gen. 2395 - Reg. part. 316  
Quota: 1000/1000  
Importo: € 141.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 123.985,65

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Ancona il 07/03/2024  
Reg. gen. 4723 - Reg. part. 3397  
Quota: 1000/1000  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

