

TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Franca Ugo, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	16
Premessa.....	16
Lotto 1.....	17
Descrizione.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57G, piano 1.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato.....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57G, piano 1.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato.....	18
Titolarità.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57G, piano 1.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato.....	19
Confini.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57G, piano 1.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato.....	19
Consistenza.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57G, piano 1.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57G, piano 1.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato.....	20
Dati Catastali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57G, piano 1.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato.....	21
Precisazioni.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57G, piano 1.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato.....	22
Patti.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57G, piano 1.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato.....	22
Stato conservativo.....	22



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57G, piano 1	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	23
Parti Comuni.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57G, piano 1	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	23
Servitù, censo, livello, usi civici	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57G, piano 1	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57G, piano 1	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	24
Stato di occupazione	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57G, piano 1	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	24
Provenienze Ventennali	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57G, piano 1	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	25
Formalità pregiudizievoli	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57G, piano 1	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	27
Normativa urbanistica	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57G, piano 1	28
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	28
Regolarità edilizia	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57G, piano 1	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57G, piano 1	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	30
Lotto 2	31
Descrizione	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57F, piano 1.....	32



Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	32
Completezza documentazione ex art. 567	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57F, piano 1	32
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	32
Titolarità	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57F, piano 1	33
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	33
Confini	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57F, piano 1	33
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	33
Consistenza	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57F, piano 1	33
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	34
Cronistoria Dati Catastali	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57F, piano 1	34
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	34
Dati Catastali	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57F, piano 1	34
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	35
Precisazioni	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57F, piano 1	35
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	36
Patti	36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57F, piano 1	36
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	36
Stato conservativo	36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57F, piano 1	36
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	37
Parti Comuni	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57F, piano 1	37
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	37
Servitù, censo, livello, usi civici	37



Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57F, piano 1.....	37
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato.....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57F, piano 1.....	37
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato.....	38
Stato di occupazione.....	38
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57F, piano 1.....	38
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato.....	39
Provenienze Ventennali.....	39
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57F, piano 1.....	39
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato.....	40
Formalità pregiudizievoli.....	40
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57F, piano 1.....	40
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato.....	41
Normativa urbanistica.....	42
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57F, piano 1.....	42
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato.....	42
Regolarità edilizia.....	43
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57F, piano 1.....	43
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato.....	43
Vincoli od oneri condominiali.....	44
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57F, piano 1.....	44
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato.....	44
Lotto 3.....	45
Descrizione.....	46
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano Terra.....	46
Bene N° 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato.....	46
Completezza documentazione ex art. 567.....	46
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano Terra.....	46
Bene N° 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato.....	47
Titolarità.....	47



Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano Terra	47
Bene N° 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	47
Confini	47
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano Terra	47
Bene N° 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	47
Consistenza	48
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano Terra	48
Bene N° 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	48
Cronistoria Dati Catastali	48
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano Terra	48
Bene N° 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	49
Dati Catastali	49
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano Terra	49
Bene N° 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	49
Precisazioni	50
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano Terra	50
Bene N° 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	50
Patti	50
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano Terra	50
Bene N° 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	50
Stato conservativo	51
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano Terra	51
Bene N° 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	51
Parti Comuni	51
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano Terra	51
Bene N° 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	51
Servitù, censo, livello, usi civici	51



Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano Terra	52
Bene N° 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	52
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	52
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano Terra	52
Bene N° 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	52
Stato di occupazione	53
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano Terra	53
Bene N° 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	53
Provenienze Ventennali	53
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano Terra	53
Bene N° 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	54
Formalità pregiudizievoli	55
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano Terra	55
Bene N° 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	55
Normativa urbanistica	56
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano Terra	56
Bene N° 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	56
Regolarità edilizia	57
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano Terra	57
Bene N° 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	58
Vincoli od oneri condominiali.....	58
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano Terra	58
Bene N° 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	58
Lotto 4	59
Descrizione	60
Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano 1	60
Bene N° 8 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	60



Completezza documentazione ex art. 567.....	60
Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano 1	60
Bene N° 8 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	61
Titolarità	61
Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano 1	61
Bene N° 8 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	61
Confini	61
Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano 1	61
Bene N° 8 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	61
Consistenza.....	62
Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano 1	62
Bene N° 8 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	62
Cronistoria Dati Catastali.....	62
Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano 1	62
Bene N° 8 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	62
Dati Catastali	63
Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano 1	63
Bene N° 8 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	63
Precisazioni.....	63
Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano 1	64
Bene N° 8 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	64
Patti	64
Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano 1	64
Bene N° 8 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	64
Stato conservativo	64
Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano 1	65
Bene N° 8 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	65



Parti Comuni.....	65
Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano 1	65
Bene N° 8 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	65
Servitù, censo, livello, usi civici	65
Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano 1	65
Bene N° 8 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	65
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	66
Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano 1	66
Bene N° 8 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	66
Stato di occupazione	66
Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano 1	66
Bene N° 8 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	67
Provenienze Ventennali	67
Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano 1	67
Bene N° 8 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	68
Formalità pregiudizievoli	68
Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano 1	69
Bene N° 8 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	69
Normativa urbanistica	70
Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano 1	70
Bene N° 8 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	70
Regolarità edilizia	71
Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano 1	71
Bene N° 8 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	71
Vincoli od oneri condominiali.....	72
Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano 1	72
Bene N° 8 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	72



Lotto 5.....	73
Descrizione	74
Completezza documentazione ex art. 567.....	74
Titolarità	74
Confini	74
Consistenza.....	74
Cronistoria Dati Catastali.....	75
Dati Catastali	75
Precisazioni.....	75
Patti	75
Stato conservativo	76
Parti Comuni.....	76
Servitù, censo, livello, usi civici.....	76
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	76
Stato di occupazione	76
Provenienze Ventennali	77
Formalità pregiudizievoli	77
Normativa urbanistica	78
Regolarità edilizia	79
Vincoli od oneri condominiali.....	79
Lotto 6.....	80
Descrizione	81
Bene N° 10 - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	81
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	81
Completezza documentazione ex art. 567.....	81
Bene N° 10 - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	81
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	81
Titolarità	82
Bene N° 10 - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	82
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	82
Confini.....	82
Bene N° 10 - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	82
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	82
Consistenza.....	82
Bene N° 10 - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	82
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	83



Cronistoria Dati Catastali.....	83
Bene N° 10 - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	83
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	84
Dati Catastali	84
Bene N° 10 - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	84
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	84
Precisazioni.....	85
Bene N° 10 - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	85
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	85
Patti	85
Bene N° 10 - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	85
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	86
Stato conservativo	86
Bene N° 10 - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	86
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	86
Parti Comuni.....	86
Bene N° 10 - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	86
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	86
Servitù, censo, livello, usi civici	86
Bene N° 10 - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	86
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	87
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	87
Bene N° 10 - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	87
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	87
Stato di occupazione	87
Bene N° 10 - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	87
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	88
Provenienze Ventennali	88
Bene N° 10 - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	88
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	89
Formalità pregiudizievoli	89
Bene N° 10 - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	90



Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	90
Normativa urbanistica	91
Bene N° 10 - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	91
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	91
Regolarità edilizia	92
Bene N° 10 - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	92
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	92
Vincoli od oneri condominiali.....	93
Bene N° 10 - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	93
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.....	93
Lotto 7	94
Descrizione	95
Completezza documentazione ex art. 567.....	95
Titolarità	95
Confini	95
Consistenza.....	95
Cronistoria Dati Catastali.....	96
Dati Catastali	96
Precisazioni.....	97
Patti	97
Stato conservativo	97
Parti Comuni.....	97
Servitù, censo, livello, usi civici	97
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	97
Stato di occupazione	97
Provenienze Ventennali	98
Formalità pregiudizievoli	99
Normativa urbanistica	99
Regolarità edilizia.....	100
Vincoli od oneri condominiali.....	100
Lotto 8	101
Descrizione.....	102
Completezza documentazione ex art. 567.....	102
Titolarità.....	102
Confini.....	102
Consistenza	102



Cronistoria Dati Catastali	103
Dati Catastali.....	103
Precisazioni	104
Patti	104
Stato conservativo.....	104
Parti Comuni.....	104
Servitù, censo, livello, usi civici	104
Caratteristiche costruttive prevalenti	104
Stato di occupazione	104
Provenienze Ventennali.....	105
Formalità pregiudizievoli.....	106
Normativa urbanistica.....	106
Regolarità edilizia.....	107
Vincoli od oneri condominiali.....	107
Lotto 9	108
Descrizione.....	109
Completezza documentazione ex art. 567	109
Titolarità.....	109
Confini	109
Consistenza	109
Cronistoria Dati Catastali	110
Dati Catastali.....	110
Precisazioni.....	110
Patti	110
Stato conservativo.....	111
Parti Comuni.....	111
Servitù, censo, livello, usi civici	111
Caratteristiche costruttive prevalenti	111
Stato di occupazione	111
Provenienze Ventennali.....	111
Formalità pregiudizievoli.....	112
Normativa urbanistica.....	113
Regolarità edilizia.....	113
Vincoli od oneri condominiali.....	114
Stima / Formazione lotti	115
Lotto 1.....	115
Lotto 2.....	116
Lotto 3.....	116



Lotto 4	117
Lotto 5	118
Lotto 6	119
Lotto 7	119
Lotto 8	120
Lotto 9	121
Riepilogo bando d'asta.....	122
Lotto 1	122
Lotto 2	122
Lotto 3	123
Lotto 4	124
Lotto 5	125
Lotto 6	126
Lotto 7	126
Lotto 8	127
Lotto 9	127
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2021 del R.G.E.	129
Lotto 1	129
Lotto 2	129
Lotto 3	130
Lotto 4	131
Lotto 5	132
Lotto 6	132
Lotto 7	133
Lotto 8	133
Lotto 9	134
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	135
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57G, piano 1.....	135
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	135
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57F, piano 1.....	136
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	136
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano Terra	137
Bene N° 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	137
Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano 1	138
Bene N° 8 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	139



Bene N° 9 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	139
Bene N° 10 - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57	140
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57	140
Bene N° 12 - Corte o resede ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57	141
Bene N° 13 - Corte o resede ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57	141
Bene N° 14 - Corte o resede ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57H	142



INCARICO

All'udienza del 23/03/2021, il sottoscritto Ing. Franca Ugo, con studio in Via Serraloggia, 90 - 60044 - Fabriano (AN), email ugo.franca@gmail.com, PEC ugo.franca@ingpec.eu, Tel. 0732 51 14 - 339 297 55 66, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/03/2021 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 Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57G, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57F, piano 1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato
- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano Terra
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato
- **Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano 1
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato
- **Bene N° 10** - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57
- **Bene N° 11** - Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57
- **Bene N° 12** - Corte o resede ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57
- **Bene N° 13** - Corte o resede ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57
- **Bene N° 14** - Corte o resede ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57H



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57G, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57G, PIANO 1

Appartamento lato Est di civile abitazione ubicato al piano 1° di una palazzina residenziale per quattro alloggi

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

Il bene gode del bene comune non censibile distinto al catasto dei fabbricati del Comune di Fabriano Foglio n.24 particella 773 sub.1 (bene comune non censibile)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per quattro alloggi

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

Il bene gode del bene comune non censibile distinto al catasto dei fabbricati del Comune di Fabriano Foglio n.24 particella 773 sub.1 (bene comune non censibile)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57G, PIANO 1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57G, 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° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57G, PIANO 1

su tutti i lati con proprietà della ditta esecutata **** Omissis **** e ad ovest con scala comune

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

a ovest con scala comune e nord con **** Omissis ****



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57G, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	---------------------------------	---------	-------



Abitazione	56,00 mq	69,00 mq	1,00	69,00 mq	3,45 m	1°
Balcone scoperto	18,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	0,00 m	1°
Terrazza	17,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				77,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	39,00 mq	44,00 mq	1,00	44,00 mq	2,40 m	1 sotto strada
Totale superficie convenzionale:				44,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57G, PIANO 1

immobile regolarmente inserito in catasto una volta realizzato

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

immobile regolarmente inserito in catasto una volta realizzato

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57G, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	773	8		A2	5	5,5	78 mq	355,06 €	1°	

Corrispondenza catastale

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

Modeste difformità interne rilevate nella planimetria catastale che sono irrilevanti e non necessitano di aggiornamento della medesima

Il bene gode del bene comune non censibile distinto al catasto dei fabbricati del Comune di Fabriano Foglio n.24 particella 773 sub.1 (bene comune non censibile)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	773	2		C6	4	38	44 mq	92,24 €	1 s.s.	

Corrispondenza catastale

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

Il bene gode del bene comune non censibile distinto al catasto dei fabbricati del Comune di Fabriano Foglio n.24 particella 773 sub.1 (bene comune non censibile)

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57G, PIANO 1

Nessuna

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Nessuna



PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57G, PIANO 1

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri derivanti, pro quota, da Atto Pubblico di Convenzione Edilizia in data 06/04/2004 rep.n.50881/6115 Notaio Palumbo Annamaria di Ancona, in favore del Comune di Fabriano. In particolare, con riferimento all'art.18 del sopra citato Atto di Convenzione, ogni atto di trasferimento di beni facenti parte della lottizzazione dovrà riportare la seguente clausola (si cita testualmente):

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune in data 6.4.2004 accettandone i relativi effetti formali e sostanziali". Pertanto l'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione e l'utilizzazione delle aree ed edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto nonché ad inviare al Comune , a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione. Tali clausole dovranno essere specificamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del codice civile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri derivanti, pro quota, da Atto Pubblico di Convenzione Edilizia in data 06/04/2004 rep.n.50881/6115 Notaio Palumbo Annamaria di Ancona, in favore del Comune di Fabriano. In particolare, con riferimento all'art.18 del sopra citato Atto di Convenzione, ogni atto di trasferimento di beni facenti parte della lottizzazione dovrà riportare la seguente clausola (si cita testualmente):

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune in data 6.4.2004 accettandone i relativi effetti formali e sostanziali". Pertanto l'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione e l'utilizzazione delle aree ed edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto nonché ad inviare al Comune , a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione. Tali clausole dovranno essere specificamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del codice civile.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57G, PIANO 1

Immobile in perfetto stato conservativo come a nuovo; tinteggiature esterne ed infissi esterni in legno che sono in stato di vetustà compatibile con l'epoca di ultimazione della costruzione. Si rilevano alcune scrostature di intonaco nella faccia interna dei parapetti della terrazza parte bassa. Vi sono macchie di muffa in corrispondenza della parete di attacco del un canale di esalazione fumi della cucina.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Garage in perfetto stato conservativo come a nuovo; le tinteggiature sono in stato di vetustà compatibile con l'epoca di ultimazione della costruzione.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57G, PIANO 1

L'immobile gode di diritto degli spazi, scale ed anditi comuni alle altre unità immobiliari facenti parte dell'edificio e distinti al catasto al Foglio 24 mappale n.773 sub.1 (bene comune non censibile) nonché , di fatto ed in comune con gli altri proprietari della stessa palazzina, della particella Foglio 24 mappale n.857 sub.13 (bene comune non censibile).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

L'immobile gode di diritto degli spazi, scale ed anditi comuni alle altre unità immobiliari facenti parte dell'edificio e distinti al catasto al Foglio 24 mappale n.773 sub.1 (bene comune non censibile) nonché , di fatto ed in comune con gli altri proprietari della stessa palazzina, delle particelle Foglio 24 mappale n.857 sub.13 e sub.12 (beni comuni non censibili)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57G, PIANO 1

Servitù di fatto per accesso all'immobile sulla particella Fog.24 n.857 sub.13 (bene comune non censibile)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Servitù di fatto per accesso all'immobile sulle particelle Foglio 24 mappale n.857 sub.13 e sub.12 (beni comuni non censibili)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57G, PIANO 1

Fondazioni a travi rovesce in cemento armato di tipo tradizionale.
Esposizione su quattro lati con i lati sud ed ovest aventi particolare, gradevole ed ampio affaccio panoramico.
Altezza utile interna media = 3,45m poiché l'appartamento è realizzato a tetto a più falde inclinate.
Strutture verticali a travi e pilastri in cemento armato di tipo tradizionale in buone condizioni ed in assenza di lesioni strutturali e cedimenti anche minimi.



Solai in laterocemento con travetti a fondello laterizio.

Copertura a falde inclinate con travi in c.a. e solai in laterocemento e con guaina impermeabilizzante accoppiata a isolante termico; sono assenti fenomeni di infiltrazioni di acque meteoriche.

Manto si copertura in tegole portoghesi in ottime condizioni.

Pareti esterne in laterizi forati con intonaco esterno isolante tipo diatonite e tinteggiatura di colore giallo chiaro; pareti interne in laterizi forati leggeri regolarmente intonacati e tinteggiati di bianco.

Pavimentazioni interne in piastrelle di ceramica di qualità corrente con parquet nelle camere.

Infissi esterni di ottima qualità a battente in legno con doppi vetri; porte interne tamburate laccate colore bianco.

Sono presenti gli impianti idrico, termico (caldaia esterna nuova da incasso entro nicchia accessibile dal balcone di cui non è mai stata effettuata la prima accensione) ed elettrico sottotraccia; gli impianti sono certificati.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Fondazioni a travi rovescie in cemento armato di tipo tradizionale.

Esposizione su lato est dell'edificio.

Altezza utile interna = 2,40m .

Strutture verticali a travi e pilastri in cemento armato di tipo tradizionale in buone condizioni ed in assenza di lesioni strutturali e cedimenti anche minimi.

Solai in laterocemento con travetti a fondello laterizio.

Copertura dell'edificio di appartenenza a falde inclinate con travi in c.a. e solai in laterocemento e con guaina impermeabilizzante accoppiata a isolante termico; sono assenti fenomeni di infiltrazioni di acque meteoriche

Manto si copertura dell'edificio di appartenenza in tegole portoghesi in ottime condizioni

Pareti esterne in c.a. adeguatamente impermeabilizzate. Pareti interne completamente intonacate e tinteggiate.

Pavimentazioni interne in battuto di cemento rifinito al quarzo.

Infissi esterni di buona qualità in lamiera d'acciaio zincato ad apertura manuale, porta interna tamburata

E' presente l'impianto elettrico sottotraccia; gli impianti sono certificati.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57G, PIANO 1

L'immobile risulta libero



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57G, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1995 al 29/12/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini Simonetta di Ancona	25/11/1995	24953	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	12/12/1995	19177	13073
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 30/12/2002 al 25/10/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Palumbo Annamaria di Ancona	30/12/2002	47792	5890
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	31/12/2002	28188	17511
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1995 al 29/12/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini Simonetta di Ancona	25/11/1995	24953	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	12/12/1995	19177	13073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2002 al 25/10/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Palumbo Annamaria di Ancona	30/12/2002	47792	5890
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	31/12/2002	28188	17511
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57G, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 08/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Ancona il 15/11/2004

Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074

Importo: € 2.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.400.000,00

Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona

Data: 12/11/2004

N° repertorio: 52639

N° raccolta: 6255

Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276



Trascrizioni



- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/01/2021

Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 08/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Ancona il 15/11/2004

Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074

Importo: € 2.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.400.000,00

Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona

Data: 12/11/2004

N° repertorio: 52639

N° raccolta: 6255

Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276



Trascrizioni



- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/01/2021



Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57G, PIANO 1

Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” – B4d – C4d

Si applicano i seguenti indici :

IF = SP / SL = 0.30 con un massimo di 1000 mc

IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra

SL min. = 600 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI:

Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza .

Per le strutture commerciali valgono le norme di settore

Nelle zone residenziali delle frazioni (ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza..

Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” – B4d – C4d

Si applicano i seguenti indici :

IF = SP / SL = 0.30 con un massimo di 1000 mc

IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra

SL min. = 600 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI:

Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza .

Per le strutture commerciali valgono le norme di settore

Nelle zone residenziali delle frazioni (ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per



una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.

Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle previste dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57G, PIANO 1

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.

Permesso di Costruire n.42300 del 23-02-2005 P.d.C. in rinnovo n.46000del 14-11-2008 P.d.C. in sanatoria n.15510 del 31-05-2010

Certificato di Agibilità n.90 del 28/09/2010 pratica n.9721561 Comune di Fabriano Servizio Edilizia Privata

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A.P.E. Verificato presso l'apposito servizio regionale che l'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica si provvede alla redazione del medesimo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

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.

Permesso di Costruire n.42300 del 23-02-2005 P.d.C. in rinnovo n.46000del 14-11-2008 P.d.C. in sanatoria n.15510 del 31-05-2010

Certificato di Agibilità n.90 del 28/09/2010 pratica n.9721561 Comune di Fabriano Servizio Edilizia Privata



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Attestato di prestazione energetica non richiesto per la tipologia di immobile.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57G, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente per l'edificio di appartenenza dell'immobile una organizzazione condominiale regolarmente costituita.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente per l'edificio di appartenenza dell'immobile una organizzazione condominiale regolarmente costituita



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57F, piano 1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57F, PIANO 1

Appartamento Ovest di civile abitazione ubicato al piano 1° di una palazzina residenziale per quattro alloggi

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

Il bene gode del bene comune non censibile distinto al catasto dei fabbricati del Comune di Fabriano Foglio n.24 particella 773 sub.1 (bene comune non censibile)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per quattro alloggi

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

Il bene gode del bene comune non censibile distinto al catasto dei fabbricati del Comune di Fabriano Foglio n.24 particella 773 sub.1 (bene comune non censibile)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57F, PIANO 1

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57F, 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° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57F, PIANO 1

su tutti i lati con proprietà della ditta esecutata **** Omissis **** e ad est con scala comune

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

a est con scala comune ed a nord con **** Omissis ****



CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57F, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	---------------------------------	---------	-------



Abitazione	56,00 mq	69,00 mq	1,00	69,00 mq	3,45 m	1°
Balcone scoperto	18,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	0,00 m	1°
Terrazza	17,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				77,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	39,00 mq	44,00 mq	1,00	44,00 mq	2,40 m	1 sotto strada
Totale superficie convenzionale:				44,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57F, PIANO 1

immobile regolarmente inserito in catasto una volta realizzato

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

immobile regolarmente inserito in catasto una volta realizzato

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57F, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	773	9		A2	5	5,5	78 mq	355,06 €	1°	

Corrispondenza catastale

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

Modeste difformità interne rilevate nella planimetria catastale che sono irrilevanti e non necessitano di aggiornamento della medesima

Il bene gode del bene comune non censibile distinto al catasto dei fabbricati del Comune di Fabriano Foglio n.24 particella 773 sub.1 (bene comune non censibile)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	773	3		C6	4	38	44 mq	92,24 €	1 s.s.	

Corrispondenza catastale

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

Il bene gode del bene comune non censibile distinto al catasto dei fabbricati del Comune di Fabriano Foglio n.24 particella 773 sub.1 (bene comune non censibile)

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57F, PIANO 1

Nessuna

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Nessuna



PATTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57F, PIANO 1

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri derivanti, pro quota, da Atto Pubblico di Convenzione Edilizia in data 06/04/2004 rep.n.50881/6115 Notaio Palumbo Annamaria di Ancona, in favore del Comune di Fabriano. In particolare, con riferimento all'art.18 del sopra citato Atto di Convenzione, ogni atto di trasferimento di beni facenti parte della lottizzazione dovrà riportare la seguente clausola (si cita testualmente):

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune in data 6.4.2004 accettandone i relativi effetti formali e sostanziali". Pertanto l'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione e l'utilizzazione delle aree ed edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto nonché ad inviare al Comune , a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione. Tali clausole dovranno essere specificamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del codice civile.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri derivanti, pro quota, da Atto Pubblico di Convenzione Edilizia in data 06/04/2004 rep.n.50881/6115 Notaio Palumbo Annamaria di Ancona, in favore del Comune di Fabriano. In particolare, con riferimento all'art.18 del sopra citato Atto di Convenzione, ogni atto di trasferimento di beni facenti parte della lottizzazione dovrà riportare la seguente clausola (si cita testualmente):

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune in data 6.4.2004 accettandone i relativi effetti formali e sostanziali". Pertanto l'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione e l'utilizzazione delle aree ed edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto nonché ad inviare al Comune , a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione. Tali clausole dovranno essere specificamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del codice civile.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57F, PIANO 1

Immobile in perfetto stato conservativo come a nuovo; tinteggiature esterne ed infissi esterni in legno che sono in stato di vetustà compatibile con l'epoca di ultimazione della costruzione. Si rilevano alcune scrostature di



intonaco nella faccia interna dei parapetti della terrazza parte bassa.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Garage in perfetto stato conservativo come a nuovo; le tinteggiature sono in stato di vetustà compatibile con l'epoca di ultimazione della costruzione. Risulta gravemente danneggiata la porta interna di comunicazione con il vano scala comune.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57F, PIANO 1

L'immobile gode di diritto degli spazi, scale ed anditi comuni alle altre unità immobiliari facenti parte dell'edificio e distinti al catasto al Foglio 24 mappale n.773 sub.1 (bene comune non censibile) nonché , di fatto ed in comune con gli altri proprietari della stessa palazzina, della particella Foglio 24 mappale n.857 sub.13 (bene comune non censibile).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

L'immobile gode di diritto degli spazi, scale ed anditi comuni alle altre unità immobiliari facenti parte dell'edificio e distinti al catasto al Foglio 24 mappale n.773 sub.1 (bene comune non censibile) nonché , di fatto ed in comune con gli altri proprietari della stessa palazzina, delle particelle Foglio 24 mappale n.857 sub.13 e sub.11 (beni comuni non censibili)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57F, PIANO 1

Servitù di fatto per accesso all'immobile sulla particella Fog.24 n.857 sub.13 (bene comune non censibile).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Servitù di fatto per accesso all'immobile sulle particelle Foglio 24 mappale n.857 sub.13 e sub.11 (beni comuni non censibili)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57F, PIANO 1

Fondazioni a travi rovesce in cemento armato di tipo tradizionale.
Esposizione su quattro lati con i lati sud ed ovest aventi particolare, gradevole ed ampio affaccio panoramico.
Altezza utile interna media = 3,45m poiché l'appartamento è realizzato a tetto a più falde inclinate.
Strutture verticali a travi e pilastri in cemento armato di tipo tradizionale in buone condizioni ed in assenza di lesioni strutturali e cedimenti anche minimi.
Solai in laterocemento con travetti a fondello laterizio.
Copertura a falde inclinate con travi in c.a. e solai in laterocemento e con guaina impermeabilizzante accoppiata a isolante termico; sono assenti fenomeni di infiltrazioni di acque meteoriche.
Manto di copertura in tegole portoghesi in ottime condizioni.
Pareti esterne in laterizi forati con intonaco esterno isolante tipo diatonite e tinteggiatura di colore giallo chiaro; pareti interne in laterizi forati leggeri regolarmente intonacati e tinteggiati di bianco.
Pavimentazioni interne in piastrelle di ceramica di qualità corrente con parquet nelle camere.
Infissi esterni di ottima qualità a battente in legno con doppi vetri; porte interne tamburate laccate colore bianco.
Sono presenti gli impianti idrico, termico (caldaia esterna nuova da incasso entro nicchia accessibile dal balcone di cui non è mai stata effettuata la prima accensione) ed elettrico sottotraccia; gli impianti sono certificati.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Fondazioni a travi rovesce in cemento armato di tipo tradizionale.
Esposizione su lato est dell'edificio.
Altezza utile interna = 2,40m .
Strutture verticali a travi e pilastri in cemento armato di tipo tradizionale in buone condizioni ed in assenza di lesioni strutturali e cedimenti anche minimi.
Solai in laterocemento con travetti a fondello laterizio.
Copertura dell'edificio di appartenenza a falde inclinate con travi in c.a. e solai in laterocemento e con guaina impermeabilizzante accoppiata a isolante termico; sono assenti fenomeni di infiltrazioni di acque meteoriche.
Manto di copertura dell'edificio di appartenenza in tegole portoghesi in ottime condizioni.
Pareti esterne in c.a. adeguatamente impermeabilizzate. Pareti interne completamente intonacate e tinteggiate.
Pavimentazioni interne in battuto di cemento rifinito al quarzo.
Infissi esterni di buona qualità in lamiera d'acciaio zincato ad apertura manuale, porta interna tamburata.
E' presente l'impianto elettrico sottotraccia; gli impianti sono certificati.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57F, PIANO 1

L'immobile risulta libero



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57F, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1995 al 29/12/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini Simonetta di Ancona	25/11/1995	24953	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	12/12/1995	19177	13073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2002 al 25/10/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Palumbo Annamaria di Ancona	30/12/2002	47792	5890
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	31/12/2002	28188	17511
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di 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 FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1995 al 29/12/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini Simonetta di Ancona	25/11/1995	24953	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	12/12/1995	19177	13073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2002 al 25/10/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Palumbo Annamaria di Ancona	30/12/2002	47792	5890
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	31/12/2002	28188	17511
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di 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° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57F, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 08/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Ancona il 15/11/2004

Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074

Importo: € 2.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.400.000,00

Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona

Data: 12/11/2004

N° repertorio: 52639

N° raccolta: 6255

Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/01/2021

Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 08/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Ancona il 15/11/2004

Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074

Importo: € 2.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.400.000,00

Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona

Data: 12/11/2004

N° repertorio: 52639

N° raccolta: 6255

Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276



Trascrizioni



- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/01/2021

Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224

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

Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57F, PIANO 1

Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B4d - C4d

Si applicano i seguenti indici :

IF = SP / SL = 0.30 con un massimo di 1000 mc

IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra

SL min. = 600 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI:

Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza .

Per le strutture commerciali valgono le norme di settore

Nelle zone residenziali delle frazioni (ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza..

Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B4d - C4d

Si applicano i seguenti indici :

IF = SP / SL = 0.30 con un massimo di 1000 mc

IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra

SL min. = 600 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI:

Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza .



Per le strutture commerciali valgono le norme di settore

Nelle zone residenziali delle frazioni (ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza..

Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57F, PIANO 1

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.

Permesso di Costruire n.42300 del 23-02-2005 P.d.C. in rinnovo n.46000del 14-11-2008 P.d.C. in sanatoria n.15510 del 31-05-2010 . Certificato di Agibilità n.90 del 28/09/2010 pratica n.9721561 Comune di Fabriano Servizio Edilizia Privata

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A.P.E. Verificato presso l'apposito servizio regionale che l'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica si provvede alla redazione del medesimo.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

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.

Permesso di Costruire n.42300 del 23-02-2005 P.d.C. in rinnovo n.46000del 14-11-2008 P.d.C. in sanatoria n.15510 del 31-05-2010 Certificato di Agibilità n.90 del 28/09/2010 pratica n.9721561 Comune di Fabriano

Servizio Edilizia Privata.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



A.P.E. Attestato di prestazione energetica non richiesto per la tipologia di immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57F, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente per l'edificio di appartenenza dell'immobile una organizzazione condominiale regolarmente costituita.



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente per l'edificio di appartenenza dell'immobile una organizzazione condominiale regolarmente costituita.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano Terra
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBCATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO TERRA

Appartamento di circa 80mq in corso di costruzione ubicato al piano T di una palazzina residenziale per più alloggi.

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

L'immobile in questione, la cui destinazione d'uso è prettamente abitativa, si presenta rifinito per quanto concerne l'involucro esterno (tamponamenti finestrate e porta di accesso fatta eccezione per la tinteggiatura esterna che dovrà essere concordata con i proprietari delle altre unità immobiliari) le opere interne e gli impianti possono essere ultimati a condizione di inoltrare al Comune una SCIA per opere di completamento citando le pregresse autorizzazioni edilizie ormai scadute nei termini.

BENE N° 6 - GARAGE UBCATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per più alloggi

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

L'immobile in questione, la cui destinazione d'uso è prettamente autorimessa, si presenta rifinito per quanto concerne l'involucro esterno (muri in c.a.). Le opere interne e gli impianti possono essere ultimati a condizione di inoltrare al Comune una SCIA per opere di completamento citando le pregresse autorizzazioni edilizie ormai scadute nei termini.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBCATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO TERRA

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



BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

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



TITOLARITÀ

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, 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° 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO TERRA

a ovest con **** Omissis **** altri lati con ditta esecutata **** Omissis ****



BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

a sud con la particella Fog.850 sub.1 (bene comune non censibile) a ovest con locale contatori Fog.850 sub.2 (bene comune non censibile) ad est con Fog.850 sub.7 garage di proprietà della ditta esecutata **** Omissis



CONSISTENZA

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,00 mq	97,00 mq	1,00	97,00 mq	2,80 m	Terra
Terrazza	60,00 mq	60,00 mq	0,25	15,00 mq	0,00 m	Terra
Cortile	18,00 mq	18,00 mq	0,18	3,24 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				115,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per terrazza si intende il patio che circonda quasi interamente l'unità immobiliare al piano terra come catastalmente individuata.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	48,00 mq	51,00 mq	1,00	51,00 mq	2,40 m	1 sotto strada
Totale superficie convenzionale:				51,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO TERRA

immobile regolarmente inserito in catasto nella forma: in corso di costruzione

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

immobile regolarmente inserito in catasto nella forma: in corso di costruzione

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	850	9		F3					Terra	
	24	857	3		F1			18 mq		Terra	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale non è disponibile in quanto l'immobile risulta in corso di costruzione; l'immobile è individuato mediante l'elaborato planimetrico catastale (allegato).

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	850	6		F3					1 s.s.	



Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale non è disponibile in quanto l'immobile risulta in corso di costruzione; l'immobile è individuato mediante l'elaborato planimetrico catastale in allegato.

PRECISAZIONI

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO TERRA

Nessuna

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Nessuna

PATTI

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO TERRA

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri derivanti, pro quota, da Atto Pubblico di Convenzione Edilizia in data 06/04/2004 rep.n.50881/6115 Notaio Palumbo Annamaria di Ancona, in favore del Comune di Fabriano. In particolare, con riferimento all'art.18 del sopra citato Atto di Convenzione, ogni atto di trasferimento di beni facenti parte della lottizzazione dovrà riportare la seguente clausola (si cita testualmente):

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune in data 6.4.2004 accettandone i relativi effetti formali e sostanziali". Pertanto l'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione e l'utilizzazione delle aree ed edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto nonché ad inviare al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione. Tali clausole dovranno essere specificamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del codice civile.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri derivanti, pro quota, da Atto Pubblico di Convenzione Edilizia in data 06/04/2004 rep.n.50881/6115 Notaio Palumbo Annamaria di Ancona, in favore del Comune di Fabriano. In particolare, con riferimento all'art.18 del sopra citato Atto di Convenzione, ogni atto di trasferimento di beni facenti parte della lottizzazione dovrà riportare la seguente clausola (si cita testualmente):

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di

lottizzazione stipulata con il Comune in data 6.4.2004 accettandone i relativi effetti formali e sostanziali". Pertanto l'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione e l'utilizzazione delle aree ed edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto nonché ad inviare al Comune , a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione. Tali clausole dovranno essere specificamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del codice civile.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBIcato A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO TERRA

Immobile ultimato per quanto concerne i tamponamenti esterni, gli intonaci esterni e le finestre; gli infissi esterni in legno sono in stato di vetustà compatibile con l'epoca di ultimazione della costruzione circa 10 anni fa; manca la tinteggiatura esterna; mancano i divisori interni, tutte le rifiniture interne e tutti gli impianti. Nel patio circostante sono presenti alcuni dissesti della pavimentazione; il patio è sprovvisto di transenna di protezione per cui risulta realizzata una transenna provvisoria di protezione e messa in sicurezza. In copertura dell'edificio si rilevano alcuni coppi spostati dal vento.

BENE N° 6 - GARAGE UBIcato A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Garage in buono stato conservativo ma mancante di una parete divisoria che lo individua e del serramento di chiusura. In copertura dell'edificio si rilevano alcuni coppi spostati dal vento.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBIcato A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO TERRA

L'immobile gode di diritto degli spazi, scale ed anditi comuni alle altre unità immobiliari facenti parte dell'edificio e distinti al catasto al Foglio 24 mappale n.850 sub.2-3 (beni comuni non censibili) nonché , di fatto ed in comune con gli altri proprietari della stessa palazzina, di altri spazi esterni occupanti porzione della particella Foglio 24 mappale n.857 sub.5 di proprietà della ditta esecutata.

BENE N° 6 - GARAGE UBIcato A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

L'immobile gode di diritto degli spazi, scale ed anditi comuni alle altre unità immobiliari facenti parte dell'edificio e distinti al catasto al Foglio 24 mappale n.850 sub.1-2-3 (beni comuni non censibili) nonché , di fatto ed in comune con gli altri proprietari della stessa palazzina, di altri spazi esterni occupanti porzione della particella Foglio 24 mappale n.857 sub.5 di proprietà della ditta esecutata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO TERRA

Servitù di fatto per accesso all'immobile sulla particella Fog.24 n.857 sub.5 di proprietà della ditta esecutata.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Servitù di fatto per accesso all'immobile sulle particelle Fog.24 n.857 sub.3 e sub.5 di proprietà della ditta esecutata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO TERRA

Fondazioni a travi rovescie in cemento armato di tipo tradizionale

Esposizione su tre lati con i lati sud ed est aventi particolare, gradevole ed ampio affaccio panoramico

Altezza utile interna = 2,80m al grezzo.

Strutture verticali a travi e pilastri in cemento armato di tipo tradizionale in buone condizioni ed in assenza di lesioni strutturali e cedimenti anche minimi.

Solai in laterocemento con travetti a fondello laterizio.

Copertura (edificio di appartenenza) a falde inclinate con travi in c.a. e solai in laterocemento e con guaina impermeabilizzante accoppiata a isolante termico; sono assenti fenomeni di infiltrazioni di acque meteoriche

Manto di copertura in tegole portoghesi con alcune tegole spostate dal vento

Pareti esterne in laterizi forati e intonaco esterno isolante tipo diatonite e prive di tinteggiatura; pareti interne assenti.

Pavimentazioni interne assenti, esterne in piastrelle di ceramica di qualità corrente

Infissi esterni di ottima qualità a battente in legno con doppi vetri; porte interne assenti

Sono assenti gli impianti idrico, termico ed elettrico; presente l'allaccio alla fognatura della lottizzazione.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Fondazioni a travi rovescie in cemento armato di tipo tradizionale

Esposizione su lato est dell'edificio

Altezza utile interna = 2,40m

Strutture verticali a travi e pilastri in cemento armato di tipo tradizionale in buone condizioni ed in assenza di lesioni strutturali e cedimenti anche minimi

Solai in laterocemento con travetti a fondello laterizio

Copertura dell'edificio di appartenenza a falde inclinate con travi in c.a. e solai in laterocemento e con guaina impermeabilizzante accoppiata a isolante termico; sono assenti fenomeni di infiltrazioni di acque meteoriche

Manto di copertura dell'edificio di appartenenza in tegole portoghesi in buone condizioni (con qualche tegola spostata dal vento); Pareti esterne in muri in c.a.; Pavimentazioni interne in battuto di cemento rifinito al quarzo

Serramento di chiusura e parete divisoria assenti. Sono da completare gli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero



BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1995 al 29/12/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini Simonetta di Ancona	25/11/1995	24953	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	12/12/1995	19177	13073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2002 al 25/10/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Palumbo Annamaria di Ancona	30/12/2002	47792	5890
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Ancona	31/12/2002	28188	17511
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1995 al 29/12/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini Simonetta di Ancona	25/11/1995	24953	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	12/12/1995	19177	13073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2002 al 25/10/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Palumbo Annamaria di Ancona	30/12/2002	47792	5890
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	31/12/2002	28188	17511
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di 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° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 08/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Ancona il 15/11/2004
Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074
Importo: € 2.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.400.000,00
Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona
Data: 12/11/2004
N° repertorio: 52639
N° raccolta: 6255
Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 29/01/2021
Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 08/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Ancona il 15/11/2004
Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074



Importo: € 2.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.400.000,00

Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona

Data: 12/11/2004

N° repertorio: 52639

N° raccolta: 6255

Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/01/2021

Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO TERRA

Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B4d - C4d

Si applicano i seguenti indici :

IF = SP / SL = 0.30 con un massimo di 1000 mc

IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra

SL min. = 600 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI:

Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza .

Per le strutture commerciali valgono le norme di settore

Nelle zone residenziali delle frazioni (ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza..

Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO



Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B4d - C4d

Si applicano i seguenti indici :

IF = SP / SL = 0.30 con un massimo di 1000 mc

IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra

SL min. = 600 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI:

Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza .

Per le strutture commerciali valgono le norme di settore

Nelle zone residenziali delle frazioni (ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza..

Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO TERRA

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.

Palazzina A - Permesso di Costruire n.23923 del 21-12-2005 , P.d.C. 1^ variante n.8562 del 29-03-2007 , P.d.C. 2^ variante n.17985 del 09-06-2008 , P.d.C. 3^ variante n.585 del 25-02-2009 , DIA prot.55239 del 04-12-2009

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.

A.P.E. L'attestato di prestazione energetica non è necessario trattandosi di immobile al grezzo.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

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.

Palazzina A - Permesso di Costruire n.23923 del 21-12-2005 , P.d.C. 1^ variante n.8562 del 29-03-2007 , P.d.C. 2^ variante n.17985 del 09-06-2008 , P.d.C. 3^ variante n.585 del 25-02-2009 , DIA prot.55239 del 04-12-2009

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.

A.P.E. Attestato di prestazione energetica non richiesto per la tipologia di immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente per l'edificio di appartenenza dell'immobile una organizzazione condominiale regolarmente costituita.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente per l'edificio di appartenenza dell'immobile una organizzazione condominiale regolarmente costituita.



LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano 1
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato

DESCRIZIONE

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBCATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO 1

Appartamento di circa 50mq in corso di costruzione ubicato al piano primo di una palazzina residenziale per più alloggi.

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

L'immobile in questione, la cui destinazione d'uso è prettamente abitativa, si presenta rifinito per quanto concerne l'involucro esterno (tamponamenti finestrate e porta di accesso fatta eccezione per la tinteggiatura esterna che dovrà essere concordata con i proprietari delle altre unità immobiliari) le opere interne e gli impianti possono essere ultimati a condizione di inoltrare al Comune una SCIA per opere di completamento citando le pregresse autorizzazioni edilizie ormai scadute nei termini.

BENE N° 8 - GARAGE UBCATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per più alloggi

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

L'immobile in questione, la cui destinazione d'uso è prettamente autorimessa, si presenta rifinito per quanto concerne l'involucro esterno (muri in c.a.). Le opere interne e gli impianti possono essere ultimati a condizione di inoltrare al Comune una SCIA per opere di completamento citando le pregresse autorizzazioni edilizie ormai scadute nei termini.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBCATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO 1

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

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

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



TITOLARITÀ

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, 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° 8 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO 1

a ovest con **** Omissis **** e **** Omissis **** altri lati con proprietà della ditta esecutata **** Omissis ****

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

a sud con la particella Fog.850 sub.1 (bene comune non censibile) a ovest con autorimessa Fog.850 sub.6 altri lati con la ditta esecutata **** Omissis ****



CONSISTENZA

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	65,00 mq	1,00	65,00 mq	3,05 m	Primo
Terrazza	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	4,50 mq	4,50 mq	0,25	1,13 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				69,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,63 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	35,00 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	2,40 m	1 sotto strada
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO 1

immobile regolarmente inserito in catasto nella forma: in corso di costruzione

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

immobile regolarmente inserito in catasto nella forma: in corso di costruzione

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	24	850	10		F3					Terra		

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale non è disponibile in quanto l'immobile risulta in corso di costruzione; l'immobile è individuato mediante l'elaborato planimetrico catastale in allegato.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	24	850	7		F3					1 s.s.		

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale non è disponibile in quanto l'immobile risulta in corso di costruzione; l'immobile è individuato mediante l'elaborato planimetrico catastale in allegato.

PRECISAZIONI

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO 1

Nessuna

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Nessuna

PATTI

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO 1

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri derivanti, pro quota, da Atto Pubblico di Convenzione Edilizia in data 06/04/2004 rep.n.50881/6115 Notaio Palumbo Annamaria di Ancona, in favore del Comune di Fabriano. In particolare, con riferimento all'art.18 del sopra citato Atto di Convenzione, ogni atto di trasferimento di beni facenti parte della lottizzazione dovrà riportare la seguente clausola (si cita testualmente):

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune in data 6.4.2004 accettandone i relativi effetti formali e sostanziali". Pertanto l'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione e l'utilizzazione delle aree ed edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto nonché ad inviare al Comune , a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione. Tali clausole dovranno essere specificamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del codice civile.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri derivanti, pro quota, da Atto Pubblico di Convenzione Edilizia in data 06/04/2004 rep.n.50881/6115 Notaio Palumbo Annamaria di Ancona, in favore del Comune di Fabriano. In particolare, con riferimento all'art.18 del sopra citato Atto di Convenzione, ogni atto di trasferimento di beni facenti parte della lottizzazione dovrà riportare la seguente clausola (si cita testualmente):

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune in data 6.4.2004 accettandone i relativi effetti formali e sostanziali". Pertanto l'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione e l'utilizzazione delle aree ed edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto nonché ad inviare al Comune , a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione. Tali clausole dovranno essere specificamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del codice civile.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO 1

Immobile ultimato per quanto concerne i tamponamenti esterni, gli intonaci esterni e le finestre; gli infissi esterni in legno sono in stato di vetustà compatibile con l'epoca di ultimazione della costruzione circa 10 anni fa; manca la tinteggiatura esterna; mancano i divisori interni, tutte le rifiniture interne e tutti gli impianti. La scala di accesso che va dal piano terra al piano 1° è sprovvista di transenna e mancorrente in luogo del quale è stata realizzata una transenna in legno come opera provvisoria di messa in sicurezza. Il terrazzo lato nord risulta sprovvisto di transenna di protezione per cui risulta pericoloso accedervi. In copertura dell'edificio si rilevano alcuni coppi spostati dal vento.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Garage in buono stato conservativo ma mancante di una parete divisoria che lo individua e del serramento di chiusura. In copertura dell'edificio si rilevano alcuni coppi spostati dal vento.

PARTI COMUNI

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO 1

L'immobile gode di diritto degli spazi, scale ed anditi comuni alle altre unità immobiliari facenti parte dell'edificio e distinti al catasto al Foglio 24 mappale n.850 sub.2-3 (beni comuni non censibili) nonché, di fatto ed in comune con gli altri proprietari della stessa palazzina, di altri spazi esterni occupanti porzione della particella Foglio 24 mappale n.857 sub.5 e sub.3 di proprietà della ditta esecutata.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

L'immobile gode di diritto degli spazi, scale ed anditi comuni alle altre unità immobiliari facenti parte dell'edificio e distinti al catasto al Foglio 24 mappale n.850 sub.2-3 (beni comuni non censibili) nonché, di fatto ed in comune con gli altri proprietari della stessa palazzina, di altri spazi esterni occupanti porzione della particella Foglio 24 mappale n.857 sub.5 e sub.3 di proprietà della ditta esecutata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO 1

Servitù di fatto per accesso all'immobile sulle particelle Fog.24 n.857 sub.3 e sub.5 di proprietà della ditta esecutata.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO



Servitù di fatto per accesso all'immobile sulle particelle Fog.24 n.857 sub.3 e sub.5 di proprietà della ditta esecutata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO 1

Fondazioni a travi rovescie in cemento armato di tipo tradizionale
Esposizione su tre lati con i lati sud ed est aventi particolare, gradevole ed ampio affaccio panoramico
Altezza utile interna = 2,80m al grezzo.
Strutture verticali a travi e pilastri in cemento armato di tipo tradizionale in buone condizioni ed in assenza di lesioni strutturali e cedimenti anche minimi.
Solai in laterocemento con travetti a fondello laterizio.
Copertura (edificio di appartenenza) a falde inclinate con travi in c.a. e solai in laterocemento e con guaina impermeabilizzante accoppiata a isolante termico; sono assenti fenomeni di infiltrazioni di acque meteoriche
Manto di copertura in tegole portoghesi con alcune tegole spostate dal vento
Pareti esterne in laterizi forati e intonaco esterno isolante tipo diatonite e prive di tinteggiatura; pareti interne assenti.
Pavimentazioni interne assenti, esterne in piastrelle di ceramica di qualità corrente
Infissi esterni di ottima qualità a battente in legno con doppi vetri; porte interne assenti
Sono assenti gli impianti idrico, termico ed elettrico; presente l'allaccio alla fognatura della lottizzazione.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Fondazioni a travi rovescie in cemento armato di tipo tradizionale
Esposizione su lato est dell'edificio
Altezza utile interna = 2,40m
Strutture verticali a travi e pilastri in cemento armato di tipo tradizionale in buone condizioni ed in assenza di lesioni strutturali e cedimenti anche minimi
Solai in laterocemento con travetti a fondello laterizio
Copertura dell'edificio di appartenenza a falde inclinate con travi in c.a. e solai in laterocemento e con guaina impermeabilizzante accoppiata a isolante termico; sono assenti fenomeni di infiltrazioni di acque meteoriche
Manto di copertura dell'edificio di appartenenza in tegole portoghesi in buone condizioni (con qualche tegola spostata dal vento); Pareti esterne in muri in c.a.; Pavimentazioni interne in battuto di cemento rifinito al quarzo
Serramento di chiusura e parete divisoria assenti. Sono da completare gli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO 1

L'immobile risulta libero

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1995 al 29/12/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini Simonetta di Ancona	25/11/1995	24953	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	12/12/1995	19177	13073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2002 al 25/10/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Palumbo Annamaria di Ancona	30/12/2002	47792	5890
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	31/12/2002	28188	17511
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1995 al 29/12/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini Simonetta di Ancona	25/11/1995	24953	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	12/12/1995	19177	13073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2002 al 25/10/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Palumbo Annamaria di Ancona	30/12/2002	47792	5890
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	31/12/2002	28188	17511
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di 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° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 08/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Ancona il 15/11/2004
Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074
Importo: € 2.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.400.000,00
Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona
Data: 12/11/2004
N° repertorio: 52639
N° raccolta: 6255
Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 29/01/2021
Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 08/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Ancona il 15/11/2004
Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074
Importo: € 2.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.400.000,00
Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona
Data: 12/11/2004
N° repertorio: 52639



N° raccolta: 6255

Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/01/2021

Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224

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

Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBCATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO 1

Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B4d - C4d

Si applicano i seguenti indici :

IF = SP / SL = 0.30 con un massimo di 1000 mc

IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra

SL min. = 600 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI:

Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza .

Per le strutture commerciali valgono le norme di settore

Nelle zone residenziali delle frazioni (ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza..

Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

BENE N° 8 - GARAGE UBCATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B4d - C4d

Si applicano i seguenti indici :

IF = SP / SL = 0.30 con un massimo di 1000 mc

IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra

SL min. = 600 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle



Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI:

Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza.

Per le strutture commerciali valgono le norme di settore

Nelle zone residenziali delle frazioni (ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza..

Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO 1

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.

Palazzina A - Permesso di Costruire n.23923 del 21-12-2005 , P.d.C. 1^ variante n.8562 del 29-03-2007 , P.d.C. 2^ variante n.17985 del 09-06-2008 , P.d.C. 3^ variante n.585 del 25-02-2009 , DIA prot.55239 del 04-12-2009

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.

A.P.E. L'attestato di prestazione energetica non è necessario trattandosi di immobile al grezzo.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

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.

Palazzina A - Permesso di Costruire n.23923 del 21-12-2005 , P.d.C. 1^ variante n.8562 del 29-03-2007 , P.d.C. 2^ variante n.17985 del 09-06-2008 , P.d.C. 3^ variante n.585 del 25-02-2009 , DIA prot.55239 del 04-12-2009



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.

A.P.E. Attestato di prestazione energetica non richiesto per la tipologia di immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente per l'edificio di appartenenza dell'immobile una organizzazione condominiale regolarmente costituita.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente per l'edificio di appartenenza dell'immobile una organizzazione condominiale regolarmente costituita.



LOTTO 5





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato

DESCRIZIONE

Autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per più alloggi

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



L'immobile in questione, la cui destinazione d'uso è prettamente autorimessa, si presenta quasi ultimato inclusi i serramenti. Le residue opere interne e gli impianti possono essere ultimati a condizione di inoltrare al Comune una SCIA per opere di completamento citando le pregresse autorizzazioni edilizie ormai scadute nei termini.

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

a est con **** Omissis **** e **** Omissis **** sui restanti lati con proprietà della ditta esecutata **** Omissis ****



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano



	Netta	Lorda		e		
Autorimessa	35,00 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	2,40 m	1 sotto strada
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

immobile regolarmente inserito in catasto nella forma: in corso di costruzione

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	850	4		F3					1 s.s.	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale non è disponibile in quanto l'immobile risulta in corso di costruzione; l'immobile è individuato mediante l'elaborato planimetrico catastale in allegato.

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri derivanti, pro quota, da Atto Pubblico di Convenzione Edilizia in data 06/04/2004 rep.n.50881/6115 Notaio Palumbo Annamaria di Ancona, in favore del Comune di Fabriano. In particolare, con riferimento all'art.18 del sopra citato Atto di Convenzione, ogni atto di trasferimento di beni

facenti parte della lottizzazione dovrà riportare la seguente clausola (si cita testualmente):

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune in data 6.4.2004 accettandone i relativi effetti formali e sostanziali". Pertanto l'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione e l'utilizzazione delle aree ed edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto nonché ad inviare al Comune , a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione. Tali clausole dovranno essere specificamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del codice civile.

STATO CONSERVATIVO

Garage in buono stato conservativo completo di serramenti ed intonaci interni.

PARTI COMUNI

L'immobile gode di diritto degli spazi, scale ed anditi comuni alle altre unità immobiliari facenti parte dell'edificio e distinti al catasto al Foglio 24 mappale n.850 sub.2-3 (beni comuni non censibili) nonché , di fatto ed in comune con gli altri proprietari della stessa palazzina, di altri spazi esterni occupanti porzione della particella Foglio 24 mappale n.857 sub.5 e sub.3 di proprietà della ditta esecutata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù di fatto per accesso all'immobile sulle particelle Fog.24 n.857 sub.3 e sub.5 di proprietà della ditta esecutata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni a travi rovescie in cemento armato di tipo tradizionale

Esposizione su lato nord dell'edificio

Altezza utile interna = 2,40m

Strutture verticali a travi e pilastri in cemento armato di tipo tradizionale in buone condizioni ed in assenza di lesioni strutturali e cedimenti anche minimi

Solai in laterocemento con travetti a fondello laterizio

Copertura dell'edificio di appartenenza a falde inclinate con travi in c.a. e solai in laterocemento e con guaina impermeabilizzante accoppiata a isolante termico; sono assenti fenomeni di infiltrazioni di acque meteoriche

Manto di copertura dell'edificio di appartenenza in tegole portoghesi in buone condizioni (con qualche tegola spostata dal vento); Pareti esterne in muri in c.a. pareti interne intonacate; Pavimentazioni interne in battuto di

cemento rifinito al quarzo; Porta di accesso esterna basculante in acciaio zincato.

Sono da completare gli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1995 al 29/12/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini Simonetta di Ancona	25/11/1995	24953	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	12/12/1995	19177	13073
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 30/12/2002 al 25/10/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Palumbo Annamaria di Ancona	30/12/2002	47792	5890
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	31/12/2002	28188	17511
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di 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 08/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Ancona il 15/11/2004
Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074
Importo: € 2.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.400.000,00
Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona
Data: 12/11/2004
N° repertorio: 52639
N° raccolta: 6255
Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 29/01/2021
Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” – B4d – C4d

Si applicano i seguenti indici :

IF = SP / SL = 0.30 con un massimo di 1000 mc

IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra

SL min. = 600 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI:

Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza .

Per le strutture commerciali valgono le norme di settore

Nelle zone residenziali delle frazioni (ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza..

Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e

risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.



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.

Palazzina A - Permesso di Costruire n.23923 del 21-12-2005 , P.d.C. 1^ variante n.8562 del 29-03-2007 , P.d.C. 2^ variante n.17985 del 09-06-2008 , P.d.C. 3^ variante n.585 del 25-02-2009 , DIA prot.55239 del 04-12-2009



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.

A.P.E. Attestato di prestazione energetica non richiesto per la tipologia di immobile.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente per l'edificio di appartenenza dell'immobile una organizzazione condominiale regolarmente costituita.



LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57
- **Bene N° 11** - Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57

DESCRIZIONE

BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

Intero fabbricato in corso di costruzione.

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

L'immobile in questione, la cui destinazione d'uso è prettamente abitativa, si presenta completamente al grezzo. Risulta quasi completamente ultimato l'involucro esterno esclusi intonaci ed infissi di porte e finestre. E' presente il manto di copertura in tegole portoghesi. Le restanti opere e gli impianti possono essere ultimati a condizione di inoltrare al Comune una SCIA per opere di completamento citando le pregresse autorizzazioni edilizie ormai scadute nei termini.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

Terreno edificabile residuo di lottizzazione.

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

trattasi di un insieme in corpo unico di 3 appezzamenti di terreno edificabile più n.1 area urbana per complessivi 2943mq catastali sfruttabili per nuova edificazione all'incirca al 50%

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

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

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

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

TITOLARITÀ

BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

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° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

stessa proprietà su tutti i lati

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

stessa proprietà e via pubblica su tutti i lati



CONSISTENZA

BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	331,00 mq	354,00 mq	0,20	70,80 mq	2,60 m	Interrato



Abitazione	166,00 mq	188,00 mq	1,00	188,00 mq	2,80 m	Terra
Terrazza	166,00 mq	166,00 mq	0,25	41,50 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	108,00 mq	125,00 mq	1,00	125,00 mq	3,05 m	Primo
Terrazza	30,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				432,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				432,80 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	188,00 mq	188,00 mq	0,50	94,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	106,00 mq	106,00 mq	0,50	53,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	1222,00 mq	1222,00 mq	0,50	611,00 mq	0,00 m	
Area urbana	1427,00 mq	1427,00 mq	0,50	713,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1471,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1471,50 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il coefficiente di riduzione 0,50 rende conto della porzione all'incirca disponibile per nuova edificazione fatta salva una più precisa verifica dell'edificato della lottizzazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

immobile regolarmente inserito in catasto dalla procedura come unità in corso di costruzione.



BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

La particella Fog.24 N.857 sub.5 deriva dal frazionamento della particella Fog.24 N.857 sub.4 (soppressa) nel corso della procedura.



DATI CATASTALI

BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	873			F3					S1-T-1	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale non è disponibile in quanto l'immobile risulta in corso di costruzione; l'immobile è individuato mediante l'elaborato planimetrico catastale in allegato che è stato redatto dal sottoscritto per la procedura.

In conseguenza dell'accatastamento è stata soppressa la particella n.759 e si è generata la nuova particella n.873.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	857	5		F1			1427 mq			

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							



Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
24	757				Seminativo arborato	4	00 01 88 mq	0,34 €	0,29 €	
24	758				Seminativo arborato	4	00 01 06 mq	0,19 €	0,16 €	
24	764				Seminativo	3	00 12 22 mq	1,89 €	1,89 €	

Corrispondenza catastale

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

Gli immobili censiti al catasto fabbricati sono aree urbane

PRECISAZIONI

BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

Nessuna

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

Nessuna

PATTI

BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri derivanti, pro quota, da Atto Pubblico di Convenzione Edilizia in data 06/04/2004 rep.n.50881/6115 Notaio Palumbo Annamaria di Ancona, in favore del Comune di Fabriano. In particolare, con riferimento all'art.18 del sopra citato Atto di Convenzione, ogni atto di trasferimento di beni facenti parte della lottizzazione dovrà riportare la seguente clausola (si cita testualmente):

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune in data 6.4.2004 accettandone i relativi effetti formali e sostanziali". Pertanto l'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione e l'utilizzazione delle aree ed edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto nonché ad inviare al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione. Tali clausole dovranno essere specificamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del codice civile.



BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri derivanti, pro quota, da Atto Pubblico di Convenzione Edilizia in data 06/04/2004 rep.n.50881/6115 Notaio Palumbo Annamaria di Ancona, in favore del Comune di Fabriano. In particolare, con riferimento all'art.18 del sopra citato Atto di Convenzione, ogni atto di trasferimento di beni facenti parte della lottizzazione dovrà riportare la seguente clausola (si cita testualmente):

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune in data 6.4.2004 accettandone i relativi effetti formali e sostanziali". Pertanto l'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione e l'utilizzazione delle aree ed edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto nonché ad inviare al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione. Tali clausole dovranno essere specificamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del codice civile.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

Fabbricato quasi completamente ultimato per quanto concerne i tamponamenti esterni ed il manto di copertura, mancano tutte le restanti opere ed impianti; stato di manutenzione carente.

La procedura ha provveduto a sgombrare di macerie e detriti il piano sottostrada ed a far apporre un cancello provvisorio in legno per motivi di sicurezza.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

I terreni distinti al catasto terreni sono invasi da copiosa vegetazione spontanea ed interessati da alcuni depositi di detriti di costruzione..

PARTI COMUNI

BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

L'immobile gode di fatto ed in comune con altri di spazi esterni occupanti porzione della particella Foglio 24 mappale n.857 sub.5 (ex sub.4 sovrapposto) di proprietà della ditta esecutata.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

La particella Fog.24 N.857 sub.5 è in parte interessata da vie d'accesso ad altre parti della lottizzazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57



Servitù di fatto per accesso all'immobile su una porzione della particella Fog.24 n.857 sub.5 (ex sub.4 soppresso) di proprietà della ditta esecutata.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

La particella Fog.24 N.857 sub.5 è in parte interessata da vie d'accesso ad altre parti della lottizzazione dando accesso a diversi lotti costruiti e non costruiti; esistono pertanto servitù di fatto in favore di terzi interessati all'interno del comparto di lottizzazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

Fondazioni a travi rovescie in cemento armato di tipo tradizionale
Esposizione su quattro lati con i lati sud, est ed ovest aventi particolare, gradevole ed ampio affaccio panoramico
Strutture verticali a travi e pilastri in cemento armato di tipo tradizionale in buone condizioni ed in assenza di lesioni strutturali e cedimenti anche minimi.
Solai in laterocemento con travetti a fondello laterizio.
Copertura (edificio di appartenenza) a falde inclinate con travi in c.a. e solai in laterocemento e con guaina impermeabilizzante accoppiata a isolante termico; alcune tegole sono spostate dal vento.
Sono assenti tutte le restanti opere di rifinitura ed impianti.
E' presente l'allaccio alla fognatura della lottizzazione.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B4d - C4d
Si applicano i seguenti indici :
IF = SP / SL = 0.30 con un massimo di 1000 mc
IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra
SL min. = 600 mq.
H max = 6.50 ml. misurata a valle
Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9
E' prevista edificazione per uso residenziale che deve essere preceduta da una valutazione del totale edificato e della residua potenzialità edificatoria.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

L'immobile risulta libero

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1995 al 29/12/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini Simonetta di Ancona	25/11/1995	24953	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	12/12/1995	19177	13073
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 30/12/2002 al 25/10/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Palumbo Annamaria di Ancona	30/12/2002	47792	5890
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	31/12/2002	28188	17511
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1995 al 29/12/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini Simonetta di Ancona	25/11/1995	24953	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	12/12/1995	19177	13073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2002 al 25/10/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Palumbo Annamaria di Ancona	30/12/2002	47792	5890
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	31/12/2002	28188	17511
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 08/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Ancona il 15/11/2004
Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074
Importo: € 2.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.400.000,00
Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona
Data: 12/11/2004
N° repertorio: 52639
N° raccolta: 6255
Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 29/01/2021
Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 08/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Ancona il 15/11/2004
Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074
Importo: € 2.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.400.000,00
Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona
Data: 12/11/2004
N° repertorio: 52639



N° raccolta: 6255

Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/01/2021

Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224

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

Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B4d - C4d

Si applicano i seguenti indici :

IF = SP / SL = 0.30 con un massimo di 1000 mc

IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra

SL min. = 600 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI:

Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza .

Per le strutture commerciali valgono le norme di settore

Nelle zone residenziali delle frazioni (ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza..

Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B4d - C4d

Si applicano i seguenti indici :

IF = SP / SL = 0.30 con un massimo di 1000 mc

IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra

SL min. = 600 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI:



Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza .

Per le strutture commerciali valgono le norme di settore

Nelle zone residenziali delle frazioni (ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza..

Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

Per i terreni si allega certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

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.

Palazzina B - Permesso di Costruire n.23919 del 21-12-2005 , P.d.C. 1^ variante n.8580 del 29-03-2007 , P.d.C. 2^ variante n.18036 del 01-07-2008 , P.d.C. 3^ variante n.30986 del 28-07-2009 , DIA prot.0040636 del 13-08-2010.

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.

A.P.E. L'attestato di prestazione energetica non è necessario trattandosi di immobile al grezzo.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

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.

Convenzione con il Comune di Fabriano come da Atto Pubblico di Convenzione Edilizia in data 06/04/2004 rep.n.50881/6115 Notaio Palumbo Annamaria di Ancona (copia in allegati). Le opere di urbanizzazione si possono considerare eseguite al 80% , le restanti opere dovranno essere portate a termine insieme agli altri lottizzanti.

Autorizzazione a Lottizzare n.37566 del 08-06-2004 (copia in allegati).

Permesso di costruire n.9309 del 03/09/2003 Opere di urbanizzazione primaria "Lottizzazione Azzurra" (copia in allegati)

1^ Variante Permesso di costruire n.52722 del 15/03/2007 Opere di urbanizzazione primaria "Lottizzazione Azzurra" (copia in allegati)

2^ Variante D.I.A. prot.5086 del 29/01/2008 (copia in allegati)

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.

A.P.E. L'attestato di prestazione energetica non è necessario data la natura dei beni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente per l'edificio una organizzazione condominiale regolarmente costituita.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente per l'edificio una organizzazione condominiale regolarmente costituita.

LOTTO 7

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Corte o resede ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57



DESCRIZIONE

N.2 appezzamenti terreno destinati a corti private a servizio e nella disponibilità esclusiva dell'abitazione sita In Comune di Fabriano Frazione Nebbiano **** Omissis ****



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

trattasi di un insieme non in corpo unico di 2 appezzamenti di terreno di ridotte dimensioni di complessivi 176mq catastali già assegnati dalla ditta eseguita a terzi; questi ultimi, pur avendone la disponibilità esclusiva, non hanno fatto opposizione all'accesso ed al sopralluogo del sottoscritto CTU.

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

a nord con via pubblica e proprietà **** Omissis **** a est con proprietà **** Omissis **** a sud con la ditta eseguita **** Omissis ****

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	111,00 mq	111,00 mq	1,00	111,00 mq	0,00 m	1
Cortile	65,00 mq	65,00 mq	1,00	65,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				176,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				176,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Le aree urbane in questione sono censite al catasto dei fabbricati a seguito del frazionamento della particella N.857 sub.4 (pertanto soppresso) eseguito dal sottoscritto CTU su specifica autorizzazione del G.E. nell'ambito della procedura.

Le medesime aree urbane sopra citate godono inoltre dei seguenti beni comuni non censibili N.857/11 e N.857/13.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	857	6		F1			111 mq		1	
	24	857	8		F1			65 mq		1	

Corrispondenza catastale

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

Le aree urbane sopra elencate sono censite al catasto dei fabbricati a seguito del frazionamento della particella N.857 sub.4 (pertanto soppresso) eseguito dal sottoscritto CTU su specifica autorizzazione del G.E. nell'ambito della procedura.

Le medesime aree urbane sopra elencate godono inoltre dei seguenti beni comuni non censibili N.857/11 e

N.857/13 derivanti dalla stessa operazione di frazionamento.

PRECISAZIONI

nessuna



PATTI

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri derivanti, pro quota, da Atto Pubblico di Convenzione Edilizia in data 06/04/2004 rep.n.50881/6115 Notaio Palumbo Annamaria di Ancona, in favore del Comune di Fabriano. In particolare, con riferimento all'art.18 del sopra citato Atto di Convenzione, ogni atto di trasferimento di beni facenti parte della lottizzazione dovrà riportare la seguente clausola (si cita testualmente): "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune in data 6.4.2004 accettandone i relativi effetti formali e sostanziali". Pertanto l'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione e l'utilizzazione delle aree ed edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto nonché ad inviare al Comune , a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione. Tali clausole dovranno essere specificamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del codice civile.

STATO CONSERVATIVO

I terreni in questione sono curati dai detentori.



PARTI COMUNI

n.n.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Gode di servitù di fatto di accesso gravante sulla particella n.857 sub.13 e 857 sub.11 del Fog.24 (Comune di Fabriano); queste due particelle sono beni comuni non censibili derivanti dal frazionamento della particella n.857 sub.4 (soppressa).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreni curati dai detentori con normali colture da giardino.



STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

I N.2 appezzamenti terreno destinati a corti private sono a servizio e nella disponibilità esclusiva di terzi, proprietari della limitrofa abitazione sita In Comune di Fabriano Frazione Nebbiano **** Omissis ****, ai quali fu assegnata dalla ditta esecutata **** Omissis **** mediante atto pubblico in assenza di frazionamento e pertanto sono rimasti nel compendio immobiliare di proprietà della ditta esecutata **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1995 al 29/12/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini Simonetta di Ancona	25/11/1995	24953	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	12/12/1995	19177	13073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 30/12/2002 al 25/10/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Palumbo Annamaria di Ancona	30/12/2002			47792	5890
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Ancona	31/12/2002			28188	17511
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di 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 08/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Ancona il 15/11/2004
Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074
Importo: € 2.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.400.000,00
Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona
Data: 12/11/2004
N° repertorio: 52639
N° raccolta: 6255
Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 29/01/2021
Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B4d - C4d

Si applicano i seguenti indici :

IF = SP / SL = 0.30 con un massimo di 1000 mc

IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra

SL min. = 600 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI:

Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza .

Per le strutture commerciali valgono le norme di settore

Nelle zone residenziali delle frazioni (ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza..

Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente



normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.
In allegati il certificato di destinazione urbanistica.



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.

Convenzione con il Comune di Fabriano come da Atto Pubblico di Convenzione Edilizia in data 06/04/2004 rep.n.50881/6115 Notaio Palumbo Annamaria di Ancona (copia in allegati). Le opere di urbanizzazione si possono considerare eseguite al 80% , le restanti opere dovranno essere portate a termine insieme agli altri lottizzanti.

Autorizzazione a Lottizzare n.37566 del 08-06-2004 (copia in allegati).

Permesso di costruire n.9309 del 03/09/2003 Opere di urbanizzazione primaria "Lottizzazione Azzurra" (copia in allegati)

1^ Variante Permesso di costruire n.52722 del 15/03/2007 Opere di urbanizzazione primaria "Lottizzazione Azzurra" (copia in allegati)

2^ Variante D.I.A. prot.5086 del 29/01/2008 (copia in allegati)

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.

A.P.E. L'attestato di prestazione energetica non è necessario data la natura dei beni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non è presente al momento una organizzazione condominiale regolarmente costituita.



LOTTO 8

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Corte o resede ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57

DESCRIZIONE

N.2 appezzamenti terreno destinati a corti private a servizio e nella disponibilità esclusiva dell'abitazione sita In Comune di Fabriano Frazione Nebbiano **** Omissis ****

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

trattasi di un insieme non in corpo unico di 2 appezzamenti di terreno di ridotte dimensioni di complessivi 168mq catastali già assegnati dalla ditta eseguita a terzi; questi ultimi, pur avendone la disponibilità esclusiva, non hanno fatto opposizione all'accesso ed al sopralluogo del sottoscritto CTU.

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

a nord con via pubblica e proprietà **** Omissis **** a ovest con proprietà **** Omissis **** a sud con la ditta eseguita **** Omissis **** ad est con **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	103,00 mq	103,00 mq	1,00	103,00 mq	0,00 m	1
Cortile	65,00 mq	65,00 mq	1,00	65,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				168,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				168,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Le aree urbane in questione sono censite al catasto dei fabbricati a seguito del frazionamento della particella N.857 sub.4 (pertanto soppresso) eseguito dal sottoscritto CTU su specifica autorizzazione del G.E. nell'ambito della procedura.

Le medesime aree urbane sopra citate godono inoltre dei seguenti beni comuni non censibili N.857/12 e N.857/13.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	857	7		F1			103 mq		1	
	24	857	9		F1			65 mq		1	

Corrispondenza catastale

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

Le aree urbane sopra elencate sono censite al catasto dei fabbricati a seguito del frazionamento della particella N.857 sub.4 (pertanto soppresso) eseguito dal sottoscritto CTU su specifica autorizzazione del G.E. nell'ambito della procedura.

Le medesime aree urbane sopra elencate godono inoltre dei seguenti beni comuni non censibili N.857/12 e

N.857/13 derivanti dalla stessa operazione di frazionamento.

PRECISAZIONI

I terreni costituenti questo Lotto sono in corpo unico ed in parte asserviti ad altri lottizzanti.

PATTI

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri derivanti, pro quota, da Atto Pubblico di Convenzione Edilizia in data 06/04/2004 rep.n.50881/6115 Notaio Palumbo Annamaria di Ancona, in favore del Comune di Fabriano. In particolare, con riferimento all'art.18 del sopra citato Atto di Convenzione, ogni atto di trasferimento di beni facenti parte della lottizzazione dovrà riportare la seguente clausola (si cita testualmente): "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune in data 6.4.2004 accettandone i relativi effetti formali e sostanziali". Pertanto l'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione e l'utilizzazione delle aree ed edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto nonché ad inviare al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione. Tali clausole dovranno essere specificamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del codice civile.

STATO CONSERVATIVO

I terreni in questione sono curati dai detentori.

PARTI COMUNI

n.n.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Gode di servitù di fatto di accesso gravante sulla particella n.857 sub.13 e 857 sub.12 del Fog.24 (Comune di Fabriano); queste due particelle sono beni comuni non censibili derivanti dal frazionamento della particella n.857 sub.4 (soppressa).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreni curati dai detentori con normali colture da giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

I N.2 appezzamenti terreno destinati a corti private sono a servizio e nella disponibilità esclusiva di terzi, proprietari della limitrofa abitazione sita In Comune di Fabriano Frazione Nebbiano **** Omissis ****, ai quali fu assegnata dalla ditta esecutata **** Omissis **** mediante atto pubblico in assenza di frazionamento e pertanto sono rimasti nel compendio immobiliare di proprietà della ditta esecutata **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1995 al 29/12/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini Simonetta di Ancona	25/11/1995	24953	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	12/12/1995	19177	13073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 30/12/2002 al 25/10/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Palumbo Annamaria di Ancona	30/12/2002			47792	5890
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Ancona	31/12/2002			28188	17511
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di 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 08/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Ancona il 15/11/2004
Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074
Importo: € 2.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.400.000,00
Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona
Data: 12/11/2004
N° repertorio: 52639
N° raccolta: 6255
Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 29/01/2021
Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B4d - C4d

Si applicano i seguenti indici :

IF = SP / SL = 0.30 con un massimo di 1000 mc

IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra

SL min. = 600 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI:

Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza .

Per le strutture commerciali valgono le norme di settore

Nelle zone residenziali delle frazioni (ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza..

Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente



normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.
In allegati il certificato di destinazione urbanistica.



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.

Convenzione con il Comune di Fabriano come da Atto Pubblico di Convenzione Edilizia in data 06/04/2004 rep.n.50881/6115 Notaio Palumbo Annamaria di Ancona (copia in allegati). Le opere di urbanizzazione si possono considerare eseguite al 80% , le restanti opere dovranno essere portate a termine insieme agli altri lottizzanti.

Autorizzazione a Lottizzare n.37566 del 08-06-2004 (copia in allegati).

Permesso di costruire n.9309 del 03/09/2003 Opere di urbanizzazione primaria "Lottizzazione Azzurra" (copia in allegati)

1^ Variante Permesso di costruire n.52722 del 15/03/2007 Opere di urbanizzazione primaria "Lottizzazione Azzurra" (copia in allegati)

2^ Variante D.I.A. prot.5086 del 29/01/2008 (copia in allegati)

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.

A.P.E. L'attestato di prestazione energetica non è necessario data la natura dei beni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non è presente al momento una organizzazione condominiale regolarmente costituita.



LOTTO 9

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Corte o resede ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57H

DESCRIZIONE

Corte Urbana a servizio e nella disponibilità esclusiva dell'abitazione sita In Comune di Fabriano Frazione Nebbiano **** Omissis ****

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

trattasi di un appezzamento di terreno di complessivi 553mq catastali e nella disponibilità esclusiva di terzi i quali non hanno fatto opposizione all'accesso ed al sopralluogo del sottoscritto CTU.

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

a nord con via pubblica a ovest con proprietà **** Omissis **** a sud ed a est con la ditta esecutata **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	553,00 mq	553,00 mq	1,00	553,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				553,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				553,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'area urbana in questione è censita al catasto dei fabbricati a seguito del frazionamento della particella N.857 sub.4 (pertanto soppresso) eseguito dal sottoscritto CTU su specifica autorizzazione del G.E. nell'ambito della procedura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	24	857	10		F1			553 mq		T		

L'area urbana in questione è censita al catasto dei fabbricati in quanto determinata dal frazionamento della particella N.857 sub.4 (pertanto soppresso) eseguito dal sottoscritto CTU su specifica autorizzazione del G.E. nell'ambito della procedura.

PRECISAZIONI

nessuna

PATTI

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri derivanti, pro quota, da Atto Pubblico di Convenzione Edilizia in data 06/04/2004 rep.n.50881/6115 Notaio Palumbo Annamaria di Ancona, in favore del Comune di Fabriano. In particolare, con riferimento all'art.18 del sopra citato Atto di Convenzione, ogni atto di trasferimento di beni

facenti parte della lottizzazione dovrà riportare la seguente clausola (si cita testualmente):

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune in data 6.4.2004 accettandone i relativi effetti formali e sostanziali". Pertanto l'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione e l'utilizzazione delle aree ed edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto nonché ad inviare al Comune , a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione. Tali clausole dovranno essere specificamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del codice civile.

STATO CONSERVATIVO

I terreni in questione sono curati dai detentori.

PARTI COMUNI

n.n.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù di accesso con ogni mezzo in favore della interclusa particella n.801 del Fog.24 (Comune di Fabriano) costituita con atto pubblico in occasione della cessione di tale immobile (p.lla 801) a terzi mediante atto pubblico Notaio **** Omissis **** di Fabriano in giugno del 2013.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno curato dai detentori con normali colture e pavimentazioni da giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'appezzamento di terreno è un'area urbana recintata a servizio e nella disponibilità esclusiva di terzi, proprietari della limitrofa abitazione sita In Comune di Fabriano Frazione Nebbiano **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 25/11/1995 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA

29/12/2002		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini Simonetta di Ancona	25/11/1995	24953	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	12/12/1995	19177	13073
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2002 al 25/10/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Palumbo Annamaria di Ancona	30/12/2002	47792	5890
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	31/12/2002	28188	17511
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di 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 08/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Ancona il 15/11/2004
Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074
Importo: € 2.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.400.000,00

Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona

Data: 12/11/2004

N° repertorio: 52639

N° raccolta: 6255

Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/01/2021

Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224

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

Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B4d - C4d

Si applicano i seguenti indici :

IF = SP / SL = 0.30 con un massimo di 1000 mc

IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra

SL min. = 600 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI:

Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza .

Per le strutture commerciali valgono le norme di settore

Nelle zone residenziali delle frazioni (ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza..

Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

In allegati il certificato di destinazione urbanistica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Convenzione con il Comune di Fabriano come da Atto Pubblico di Convenzione Edilizia in data 06/04/2004 rep.n.50881/6115 Notaio Palumbo Annamaria di Ancona (copia in allegati). Le opere di urbanizzazione si possono considerare eseguite al 80% , le restanti opere dovranno essere portate a termine insieme agli altri



lottizzanti.

Autorizzazione a Lottizzare n.37566 del 08-06-2004 (copia in allegati).

Permesso di costruire n.9309 del 03/09/2003 Opere di urbanizzazione primaria "Lottizzazione Azzurra" (copia in allegati)

1^ Variante Permesso di costruire n.52722 del 15/03/2007 Opere di urbanizzazione primaria "Lottizzazione Azzurra" (copia in allegati)

2^ Variante D.I.A. prot.5086 del 29/01/2008 (copia in allegati)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

A.P.E. L'attestato di prestazione energetica non è necessario data la natura dei beni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Non è presente al momento una organizzazione condominiale regolarmente costituita.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57G, piano 1
Appartamento lato Est di civile abitazione ubicato al piano 1° di una palazzina residenziale per quattro alloggi
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 773, Sub. 8, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 89.412,50
Per la determinazione del valore unitario si è utilizzato il metodo del confronto di mercato utilizzando le quotazioni OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari) e tenendo conto del costo di costruzione per edifici simili.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato
Autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per quattro alloggi
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 773, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 28.600,00
Per la determinazione del valore unitario si è utilizzato il metodo del confronto di mercato utilizzando le quotazioni OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari) e tenendo conto del costo di costruzione per edifici simili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57G, piano 1	77,75 mq	1.150,00 €/mq	€ 89.412,50	100,00%	€ 89.412,50
Bene N° 2 - Garage Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano	44,00 mq	650,00 €/mq	€ 28.600,00	100,00%	€ 28.600,00

interrato					
					Valore di stima: € 118.012,50



LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57F, piano 1
 Appartamento Ovest di civile abitazione ubicato al piano 1° di una palazzina residenziale per quattro alloggi
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 773, Sub. 9, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 93.300,00
 Per la determinazione del valore unitario si è utilizzato il metodo del confronto di mercato utilizzando le quotazioni OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari) e tenendo conto del costo di costruzione per edifici simili.
- Bene N° 4** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato
 Autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per quattro alloggi
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 773, Sub. 3, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 27.280,00
 Per la determinazione del valore unitario si è utilizzato il metodo del confronto di mercato utilizzando le quotazioni OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari) e tenendo conto del costo di costruzione per edifici simili. Si tiene conto della porta interna danneggiata.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57F, piano 1	77,75 mq	1.200,00 €/mq	€ 93.300,00	100,00%	€ 93.300,00
Bene N° 4 - Garage Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	44,00 mq	620,00 €/mq	€ 27.280,00	100,00%	€ 27.280,00
					Valore di stima: € 120.580,00



LOTTO 3

- Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano Terra



Appartamento di circa 80mq in corso di costruzione ubicato al piano T di una palazzina residenziale per più alloggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 850, Sub. 9, Categoria F3 - Fg. 24, Part. 857, Sub. 3, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 53.010,40

Per la determinazione del valore unitario si è utilizzato il metodo del confronto di mercato utilizzando le quotazioni OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari) e tenendo conto del costo di costruzione per edifici simili nonché dello stato di finitura parziale nonché dei necessari interventi di riparazione da eseguire sul manto di copertura.

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato

Autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per più alloggi

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 850, Sub. 6, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 32.640,00

Per la determinazione del valore unitario si è utilizzato il metodo del confronto di mercato utilizzando le quotazioni OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari) e tenendo conto del costo di costruzione per edifici simili e dello stato di ultimazione dell'immobile stesso nonché dei necessari interventi di riparazione da eseguire sul manto di copertura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano Terra	115,24 mq	460,00 €/mq	€ 53.010,40	100,00%	€ 53.010,40
Bene N° 6 - Garage Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	51,00 mq	640,00 €/mq	€ 32.640,00	100,00%	€ 32.640,00
Valore di stima:					€ 85.650,40

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano 1

Appartamento di circa 50mq in corso di costruzione ubicato al piano primo di una palazzina residenziale per più alloggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 850, Sub. 10, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 32.726,10

Per la determinazione del valore unitario si è utilizzato il metodo del confronto di mercato utilizzando le quotazioni OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari) e tenendo conto del costo di costruzione per edifici simili nonché dello stato di finitura parziale e dei necessari interventi di riparazione da eseguire sul manto di copertura.

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato
Autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per più alloggi
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 850, Sub. 7, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 25.600,00

Per la determinazione del valore unitario si è utilizzato il metodo del confronto di mercato utilizzando le quotazioni OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari) e tenendo conto del costo di costruzione per edifici simili nonché dei necessari interventi di riparazione da eseguire sul manto di copertura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano 1	69,63 mq	470,00 €/mq	€ 32.726,10	100,00%	€ 32.726,10
Bene N° 8 - Garage Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	40,00 mq	640,00 €/mq	€ 25.600,00	100,00%	€ 25.600,00
				Valore di stima:	€ 58.326,10

LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato
Autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per più alloggi
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 850, Sub. 4, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 28.000,00

Per la determinazione del valore unitario si è utilizzato il metodo del confronto di mercato utilizzando le quotazioni OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari) e tenendo conto del costo di costruzione per edifici simili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Garage Fabriano (AN) -	40,00 mq	700,00 €/mq	€ 28.000,00	100,00%	€ 28.000,00

Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato					
				Valore di stima:	€ 28.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 6

- Bene N° 10** - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57
 Intero fabbricato in corso di costruzione.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 873, Categoria F3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 155.808,00
 Per la determinazione del valore unitario si è utilizzato il metodo del confronto di mercato utilizzando le quotazioni OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari) e tenendo conto del costo di costruzione per edifici simili.
- Bene N° 11** - Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57
 Terreno edificabile residuo di lottizzazione.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 857, Sub. 5, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 757, Qualità Seminativo arborato - Fg. 24, Part. 758, Qualità Seminativo arborato - Fg. 24, Part. 764, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 36.787,50
 Per la determinazione del valore unitario si è utilizzato il metodo del confronto di mercato utilizzando le quotazioni OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari) e tenendo conto del valore medio per immobili simili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Fabbricato civile Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57	432,80 mq	360,00 €/mq	€ 155.808,00	100,00%	€ 155.808,00
Bene N° 11 - Terreno edificabile Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57	1471,50 mq	25,00 €/mq	€ 36.787,50	100,00%	€ 36.787,50
				Valore di stima:	€ 192.595,50

LOTTO 7

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Bene N° 12** - Corte o resede ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57
 N.2 appezzamenti terreno destinati a corti private a servizio e nella disponibilità esclusiva dell'abitazione sita In Comune di Fabriano Frazione Nebbiano **** Omissis ****
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 857, Sub. 6, Categoria F1 - Fg. 24, Part. 857, Sub. 8, Categoria F1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 968,00
 Nella valutazione del bene si è tenuto conto che, pur non risultando formalmente, esso è già assegnato a terzi mediante atto pubblico ed è nella disponibilità esclusiva di questi ultimi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Corte o resede Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57	176,00 mq	550,00 €/mq	€ 968,00	100,00%	€ 968,00
				Valore di stima:	€ 968,00

LOTTO 8

- Bene N° 13** - Corte o resede ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57
 N.2 appezzamenti terreno destinati a corti private a servizio e nella disponibilità esclusiva dell'abitazione sita In Comune di Fabriano Frazione Nebbiano **** Omissis ****
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 857, Sub. 7, Categoria F1 - Fg. 24, Part. 857, Sub. 9, Categoria F1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 924,00
 Nella valutazione del bene si è tenuto conto che, pur non risultando formalmente, esso è già assegnato a terzi mediante atto pubblico ed è nella disponibilità esclusiva di questi ultimi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Corte o resede Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57	168,00 mq	5,50 €/mq	€ 924,00	100,00%	€ 924,00
				Valore di stima:	€ 924,00



LOTTO 9

- **Bene N° 14** - Corte o resede ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57H
Corte Urbana a servizio e nella disponibilità esclusiva dell'abitazione sita In Comune di Fabriano
Frazione Nebbiano **** Omissis ****
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 857, Sub. 10, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.041,50
Nella valutazione del bene si è tenuto conto che, pur non risultando formalmente, esso è nella disponibilità esclusiva di terzi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Corte o resede Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57H	553,00 mq	5,50 €/mq	€ 3.041,50	100,00%	€ 3.041,50
				Valore di stima:	€ 3.041,50

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 11/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Franca Ugo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57G, piano 1
Appartamento lato Est di civile abitazione ubicato al piano 1° di una palazzina residenziale per quattro alloggi
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 773, Sub. 8, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B4d - C4d Si applicano i seguenti indici : $IF = SP / SL = 0.30$ con un massimo di 1000 mc $IK = SC / SL = 0.30$ oltre a 0.05 per porticati a piano terra $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$ $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$ misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni (ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato
Autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per quattro alloggi
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 773, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B4d - C4d Si applicano i seguenti indici : $IF = SP / SL = 0.30$ con un massimo di 1000 mc $IK = SC / SL = 0.30$ oltre a 0.05 per porticati a piano terra $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$ $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$ misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni (ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57F, piano 1
 Appartamento Ovest di civile abitazione ubicato al piano 1° di una palazzina residenziale per quattro alloggi
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 773, Sub. 9, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B4d - C4d Si applicano i seguenti indici : $IF = SP / SL = 0.30$ con un massimo di 1000 mc $IK = SC / SL = 0.30$ oltre a 0.05 per porticati a piano terra $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$ $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$ misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni (ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.
- Bene N° 4** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato
 Autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per quattro alloggi
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 773, Sub. 3, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B4d - C4d Si applicano i seguenti indici : $IF = SP / SL = 0.30$ con un massimo di 1000 mc $IK = SC / SL = 0.30$ oltre a 0.05 per porticati a piano terra $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$ $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$ misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni (ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

LOTTO 3

- Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano Terra
 Appartamento di circa 80mq in corso di costruzione ubicato al piano T di una palazzina residenziale per più alloggi.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 850, Sub. 9, Categoria F3 - Fg. 24, Part. 857, Sub. 3, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” – B4d – C4d Si applicano i seguenti indici : $IF = SP / SL = 0.30$ con un massimo di 1000 mc $IK = SC / SL = 0.30$ oltre a 0.05 per porticati a piano terra $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$ $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$ misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni (ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato
Autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per più alloggi
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 850, Sub. 6, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” – B4d – C4d Si applicano i seguenti indici : $IF = SP / SL = 0.30$ con un massimo di 1000 mc $IK = SC / SL = 0.30$ oltre a 0.05 per porticati a piano terra $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$ $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$ misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni (ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano 1
Appartamento di circa 50mq in corso di costruzione ubicato al piano primo di una palazzina residenziale per più alloggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 850, Sub. 10, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” – B4d – C4d Si applicano i seguenti indici : $IF = SP / SL = 0.30$ con un massimo di 1000 mc $IK = SC / SL = 0.30$ oltre a 0.05 per porticati a piano terra $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$ $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$ misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà



prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni (ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato
Autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per più alloggi
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 850, Sub. 7, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a.
ART. 17.5 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B4d - C4d Si applicano i seguenti indici
: $IF = SP / SL = 0.30$ con un massimo di 1000 mc $IK = SC / SL = 0.30$ oltre a 0.05 per porticati a piano terra $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$ $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$ misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni (ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato
Autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per più alloggi
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 850, Sub. 4, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a.
ART. 17.5 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B4d - C4d Si applicano i seguenti indici
: $IF = SP / SL = 0.30$ con un massimo di 1000 mc $IK = SC / SL = 0.30$ oltre a 0.05 per porticati a piano terra $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$ $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$ misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni (ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere



effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

LOTTO 6

- **Bene N° 10** - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57
Intero fabbricato in corso di costruzione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 873, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B4d - C4d Si applicano i seguenti indici : $IF = SP / SL = 0.30$ con un massimo di 1000 mc $IK = SC / SL = 0.30$ oltre a 0.05 per porticati a piano terra $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$ $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$ misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni (ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.
- **Bene N° 11** - Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57
Terreno edificabile residuo di lottizzazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 857, Sub. 5, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 757, Qualità Seminativo arborato - Fg. 24, Part. 758, Qualità Seminativo arborato - Fg. 24, Part. 764, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B4d - C4d Si applicano i seguenti indici : $IF = SP / SL = 0.30$ con un massimo di 1000 mc $IK = SC / SL = 0.30$ oltre a 0.05 per porticati a piano terra $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$ $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$ misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni (ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali. Per i terreni si allega certificato di destinazione urbanistica.

LOTTO 7



- **Bene N° 12** - Corte o resede ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57
N.2 appezzamenti terreno destinati a corti private a servizio e nella disponibilità esclusiva dell'abitazione sita In Comune di Fabriano Frazione Nebbiano **** Omissis ****
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 857, Sub. 6, Categoria F1 - Fg. 24, Part. 857, Sub. 8, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B4d - C4d Si applicano i seguenti indici : $IF = SP / SL = 0.30$ con un massimo di 1000 mc $IK = SC / SL = 0.30$ oltre a 0.05 per porticati a piano terra $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$ $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$ misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni (ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali. In allegati il certificato di destinazione urbanistica.

LOTTO 8

- **Bene N° 13** - Corte o resede ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57
N.2 appezzamenti terreno destinati a corti private a servizio e nella disponibilità esclusiva dell'abitazione sita In Comune di Fabriano Frazione Nebbiano **** Omissis ****
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 857, Sub. 7, Categoria F1 - Fg. 24, Part. 857, Sub. 9, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B4d - C4d Si applicano i seguenti indici : $IF = SP / SL = 0.30$ con un massimo di 1000 mc $IK = SC / SL = 0.30$ oltre a 0.05 per porticati a piano terra $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$ $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$ misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni (ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali. In allegati il certificato di destinazione urbanistica.

LOTTO 9



- Bene N° 14** - Corte o resede ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57H
 Corte Urbana a servizio e nella disponibilità esclusiva dell'abitazione sita In Comune di Fabriano
 Frazione Nebbiano **** Omissis ****
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 857, Sub. 10, Categoria F1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a.
 ART. 17.5 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B4d - C4d Si applicano i seguenti indici
 : IF = SP / SL = 0.30 con un massimo di 1000 mc IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano
 terra SL min. = 600 mq. H max = 6.50 ml. misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme
 dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà
 prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto
 di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e
 le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali
 valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni (ad esclusione di Albacina, Marischio e
 Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di
 vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento
 del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di
 essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere
 effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e
 ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle
 residenze in termini igienico ambientali. In allegati il certificato di destinazione urbanistica.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2021 DEL R.G.E.**



LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57G, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 773, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	77,75 mq
Stato conservativo:	Immobile in perfetto stato conservativo come a nuovo; tinteggiature esterne ed infissi esterni in legno che sono in stato di vetustà compatibile con l'epoca di ultimazione della costruzione. Si rilevano alcune scrostature di intonaco nella faccia interna dei parapetti della terrazza parte bassa. Vi sono macchie di muffa in corrispondenza della parete di attacco del un canale di esalazione fumi della cucina.		
Descrizione:	Appartamento lato Est di civile abitazione ubicato al piano 1° di una palazzina residenziale per quattro alloggi		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 773, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	44,00 mq
Stato conservativo:	Garage in perfetto stato conservativo come a nuovo; le tinteggiature sono in stato di vetustà compatibile con l'epoca di ultimazione della costruzione.		
Descrizione:	Autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per quattro alloggi		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57F, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 773, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	77,75 mq
Stato conservativo:	Immobile in perfetto stato conservativo come a nuovo; tinteggiature esterne ed infissi esterni in legno che sono in stato di vetustà compatibile con l'epoca di ultimazione della costruzione. Si rilevano alcune scrostature di intonaco nella faccia interna dei parapetti della terrazza parte bassa.		
Descrizione:	Appartamento Ovest di civile abitazione ubicato al piano 1° di una palazzina residenziale per quattro alloggi		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 773, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	44,00 mq
Stato conservativo:	Garage in perfetto stato conservativo come a nuovo; le tinteggiature sono in stato di vetustà compatibile con l'epoca di ultimazione della costruzione. Risulta gravemente danneggiata la porta interna di comunicazione con il vano scala comune.		
Descrizione:	Autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per quattro alloggi		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3

Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 850, Sub. 9, Categoria F3 - Fg. 24, Part. 857, Sub. 3, Categoria F1	Superficie	115,24 mq
Stato conservativo:	Immobile ultimato per quanto concerne i tamponamenti esterni, gli intonaci esterni e le finestre; gli infissi esterni in legno sono in stato di vetustà compatibile con l'epoca di ultimazione della costruzione circa 10 anni fa; manca la tinteggiature esterna; mancano i divisori interni, tutte le rifiniture interne e tutti gli impianti. Nel patio circostante sono presenti alcuni dissesti della pavimentazione; il patio è sprovvisto di transenna di protezione per cui risulta realizzata una transenna provvisoria di protezione e messa in sicurezza. In copertura dell'edificio si rilevano alcuni coppi spostati dal vento.		
Descrizione:	Appartamento di circa 80mq in corso di costruzione ubicato al piano T di una palazzina residenziale per più alloggi.		

Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 850, Sub. 6, Categoria F3	Superficie	51,00 mq
Stato conservativo:	Garage in buono stato conservativo ma mancante di una parete divisoria che lo individua e del serramento di chiusura. In copertura dell'edificio si rilevano alcuni coppi spostati dal vento.		
Descrizione:	Autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per più alloggi		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4

Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 850, Sub. 10, Categoria F3	Superficie	69,63 mq
Stato conservativo:	Immobile ultimato per quanto concerne i tamponamenti esterni, gli intonaci esterni e le finestre; gli infissi esterni in legno sono in stato di vetustà compatibile con l'epoca di ultimazione della costruzione circa 10 anni fa; manca la tinteggiatura esterna; mancano i divisori interni, tutte le rifiniture interne e tutti gli impianti. La scala di accesso che va dal piano terra al piano 1° è sprovvista di transenna e mancorrente in luogo del quale è stata realizzata una transenna in legno come opera provvisoria di messa in sicurezza. Il terrazzo lato nord risulta sprovvisto di transenna di protezione per cui risulta pericoloso accedervi. In copertura dell'edificio si rilevano alcuni coppi spostati dal vento.		
Descrizione:	Appartamento di circa 50mq in corso di costruzione ubicato al piano primo di una palazzina residenziale per più alloggi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 8 - Garage			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 850, Sub. 7, Categoria F3	Superficie	40,00 mq
Stato conservativo:	Garage in buono stato conservativo ma mancante di una parete divisoria che lo individua e del serramento di chiusura. In copertura dell'edificio si rilevano alcuni coppi spostati dal vento.		
Descrizione:	Autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per più alloggi		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5

Bene N° 9 - Garage			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 850, Sub. 4, Categoria F3	Superficie	40,00 mq
Stato conservativo:	Garage in buono stato conservativo completo di serramenti ed intonaci interni.		
Descrizione:	Autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per più alloggi		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6

Bene N° 10 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 873, Categoria F3	Superficie	432,80 mq
Stato conservativo:	Fabbricato quasi completamente ultimato per quanto concerne i tamponamenti esterni ed il manto di copertura, mancano tutte le restanti opere ed impianti; stato di manutenzione carente. La procedura ha provveduto a sgombrare di macerie e detriti il piano sottostrada ed a far apporre un cancello provvisorio in legno per motivi di sicurezza.		
Descrizione:	Intero fabbricato in corso di costruzione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 11 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 24, Part. 857, Sub. 5, Categoria F1 Identificato al catasto Terreni - Fig. 24, Part. 757, Qualità Seminativo arborato - Fig. 24, Part. 758, Qualità Seminativo arborato - Fig. 24, Part. 764, Qualità Seminativo	Superficie	1471,50 mq
Stato conservativo:	I terreni distinti al catasto terreni sono invasi da copiosa vegetazione spontanea ed interessati da alcuni depositi di detriti di costruzione..		
Descrizione:	Terreno edificabile residuo di lottizzazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 7

Bene N° 12 - Corte o resede			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 24, Part. 857, Sub. 6, Categoria F1 - Fig. 24, Part. 857, Sub. 8, Categoria F1	Superficie	176,00 mq
Stato conservativo:	I terreni in questione sono curati dai detentori.		
Descrizione:	N.2 appezzamenti terreno destinati a corti private a servizio e nella disponibilità esclusiva dell'abitazione sita In Comune di Fabriano Frazione Nebbiano **** Omissis ****		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 8

Bene N° 13 - Corte o resede			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 857, Sub. 7, Categoria F1 - Fg. 24, Part. 857, Sub. 9, Categoria F1	Superficie	168,00 mq
Stato conservativo:	I terreni in questione sono curati dai detentori.		
Descrizione:	N.2 appezzamenti terreno destinati a corti private a servizio e nella disponibilità esclusiva dell'abitazione sita In Comune di Fabriano Frazione Nebbiano **** Omissis ****		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 9

Bene N° 14 - Corte o resede			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57H		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 857, Sub. 10, Categoria F1	Superficie	553,00 mq
Stato conservativo:	I terreni in questione sono curati dai detentori.		
Descrizione:	Corte Urbana a servizio e nella disponibilità esclusiva dell'abitazione sita In Comune di Fabriano Frazione Nebbiano **** Omissis ****		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57G, PIANO 1



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Ancona il 15/11/2004
Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074
Importo: € 2.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.400.000,00
Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona
Data: 12/11/2004
N° repertorio: 52639
N° raccolta: 6255
Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 29/01/2021
Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Ancona il 15/11/2004
Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074
Importo: € 2.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.400.000,00
Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona
Data: 12/11/2004
N° repertorio: 52639
N° raccolta: 6255
Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/01/2021

Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224

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

Contro **** Omissis ****



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57F, PIANO 1

Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Ancona il 15/11/2004

Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074

Importo: € 2.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.400.000,00

Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona

Data: 12/11/2004

N° repertorio: 52639

N° raccolta: 6255

Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276

Trascrizioni



- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/01/2021

Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Ancona il 15/11/2004

Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074

Importo: € 2.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.400.000,00



Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona

Data: 12/11/2004

N° repertorio: 52639

N° raccolta: 6255

Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/01/2021

Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224

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

Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBCATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Ancona il 15/11/2004

Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074

Importo: € 2.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.400.000,00

Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona

Data: 12/11/2004

N° repertorio: 52639

N° raccolta: 6255

Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/01/2021

Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224

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

Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 6 - GARAGE UBCATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Iscrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Ancona il 15/11/2004

Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074

Importo: € 2.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.400.000,00

Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona

Data: 12/11/2004

N° repertorio: 52639

N° raccolta: 6255

Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276



Trascrizioni



- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/01/2021

Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO 1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Ancona il 15/11/2004

Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074

Importo: € 2.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.400.000,00

Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona

Data: 12/11/2004

N° repertorio: 52639

N° raccolta: 6255

Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/01/2021

Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224

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

Contro **** Omissis ****



BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Ancona il 15/11/2004
Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074
Importo: € 2.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.400.000,00
Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona
Data: 12/11/2004
N° repertorio: 52639
N° raccolta: 6255
Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 29/01/2021
Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Ancona il 15/11/2004
Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074
Importo: € 2.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.400.000,00
Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona
Data: 12/11/2004
N° repertorio: 52639
N° raccolta: 6255
Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 29/01/2021



Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Ancona il 15/11/2004
Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074
Importo: € 2.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.400.000,00
Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona
Data: 12/11/2004
N° repertorio: 52639
N° raccolta: 6255
Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 29/01/2021
Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Ancona il 15/11/2004
Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074
Importo: € 2.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.400.000,00
Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona
Data: 12/11/2004
N° repertorio: 52639
N° raccolta: 6255
Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/01/2021

Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224

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

Contro **** Omissis ****



BENE N° 12 - CORTE O RESEDE UBIcato A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Ancona il 15/11/2004

Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074

Importo: € 2.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.400.000,00

Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona

Data: 12/11/2004

N° repertorio: 52639

N° raccolta: 6255

Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276

Trascrizioni



- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/01/2021

Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 13 - CORTE O RESEDE UBIcato A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Ancona il 15/11/2004

Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074

Importo: € 2.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.400.000,00

Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona

Data: 12/11/2004



N° repertorio: 52639

N° raccolta: 6255

Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/01/2021

Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224

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

Contro **** Omissis ****



BENE N° 14 - CORTE O RESEDE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57H

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Ancona il 15/11/2004

Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074

Importo: € 2.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.400.000,00

Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona

Data: 12/11/2004

N° repertorio: 52639

N° raccolta: 6255

Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/01/2021

Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224

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

Contro **** Omissis ****

