

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Vichi Sergio, nell'Esecuzione Immobiliare 180/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



Incarico.....	10
Premessa.....	10
Descrizione .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Osimo (AN) - Piazza Dante Alighieri, 1, piano Terra .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 1 .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 2-3.....	12
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - C.so Giuseppe Mazzini, piano 2 .....	12
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - Via Pompeo Compagnoni, 34, piano T.....	13
<b>Bene N° 6</b> - Negozio ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano T .....	14
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 1 .....	14
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 2-3.....	15
<b>Bene N° 9</b> - Ufficio ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 1.....	16
<b>Bene N° 10</b> - Cantina ubicata a Osimo (AN) - Via Pompeo Compagnoni, piano T.....	16
<b>Bene N° 11</b> - Cantina ubicata a Osimo (AN) - Via Pompeo Compagnoni, piano T.....	17
<b>Bene N° 12</b> - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Vicolo Buon Villano, piano 1 .....	18
<b>Bene N° 13</b> - Deposito ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano 1.....	18
<b>Bene N° 14</b> - Deposito ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano 2-3 .....	19
<b>Bene N° 15</b> - Locale commerciale ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano S1-T-1.....	19
Lotto 1 .....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità .....	20
Confini .....	21
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali .....	22
Stato conservativo .....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione .....	23
Provenienze Ventennali .....	23
Formalità pregiudizievoli .....	24
Normativa urbanistica .....	25
Regolarità edilizia .....	25
Lotto 2 .....	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Titolarità .....	26
Confini .....	26



Consistenza.....	27
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Dati Catastali .....	27
Stato conservativo .....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione.....	28
Provenienze Ventennali .....	28
Formalità pregiudizievoli .....	29
Normativa urbanistica .....	30
Regolarità edilizia .....	31
Lotto 3.....	31
Completezza documentazione ex art. 567.....	31
Titolarità .....	31
Confini .....	32
Consistenza.....	32
Cronistoria Dati Catastali.....	32
Dati Catastali .....	32
Stato conservativo .....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione.....	33
Provenienze Ventennali .....	34
Formalità pregiudizievoli .....	34
Normativa urbanistica .....	35
Regolarità edilizia .....	36
Lotto 4.....	36
Completezza documentazione ex art. 567.....	36
Titolarità .....	36
Confini .....	37
Consistenza.....	37
Cronistoria Dati Catastali.....	37
Dati Catastali .....	38
Stato conservativo .....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione.....	39
Provenienze Ventennali .....	39
Formalità pregiudizievoli .....	40
Normativa urbanistica .....	41
Regolarità edilizia .....	41



Lotto 5.....	42
Completezza documentazione ex art. 567.....	42
Titolarità .....	42
Confini .....	42
Consistenza .....	43
Cronistoria Dati Catastali.....	43
Dati Catastali .....	43
Stato conservativo .....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
Stato di occupazione .....	44
Provenienze Ventennali .....	44
Formalità pregiudizievoli .....	45
Normativa urbanistica .....	46
Regolarità edilizia .....	46
Lotto 6.....	47
Completezza documentazione ex art. 567.....	47
Titolarità .....	47
Confini .....	47
Consistenza .....	47
Cronistoria Dati Catastali.....	48
Dati Catastali .....	48
Stato conservativo .....	48
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	48
Stato di occupazione .....	49
Provenienze Ventennali .....	49
Formalità pregiudizievoli .....	50
Normativa urbanistica .....	51
Regolarità edilizia .....	51
Lotto 7 .....	52
Completezza documentazione ex art. 567.....	52
Titolarità .....	52
Confini .....	52
Consistenza .....	52
Cronistoria Dati Catastali.....	53
Dati Catastali .....	53
Stato conservativo .....	53
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	53
Stato di occupazione .....	54



Provenienze Ventennali .....	54
Formalità pregiudizievoli .....	55
Normativa urbanistica .....	56
Regolarità edilizia .....	56
Lotto 8 .....	57
Completezza documentazione ex art. 567 .....	57
Titolarità .....	57
Confini .....	57
Consistenza .....	57
Cronistoria Dati Catastali .....	58
Dati Catastali .....	58
Stato conservativo .....	58
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	58
Stato di occupazione .....	59
Provenienze Ventennali .....	59
Formalità pregiudizievoli .....	60
Normativa urbanistica .....	61
Regolarità edilizia .....	61
Lotto 9 .....	61
Completezza documentazione ex art. 567 .....	62
Titolarità .....	62
Confini .....	62
Consistenza .....	62
Cronistoria Dati Catastali .....	63
Dati Catastali .....	63
Stato conservativo .....	64
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	64
Stato di occupazione .....	64
Provenienze Ventennali .....	65
Formalità pregiudizievoli .....	66
Normativa urbanistica .....	67
Regolarità edilizia .....	67
Lotto 10 .....	68
Completezza documentazione ex art. 567 .....	68
Titolarità .....	68
Confini .....	68
Consistenza .....	69
Cronistoria Dati Catastali .....	69



Dati Catastali .....	69
Stato conservativo .....	70
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	70
Stato di occupazione .....	70
Provenienze Ventennali .....	70
Formalità pregiudizievoli .....	71
Normativa urbanistica .....	72
Regolarità edilizia .....	73
Lotto 11 .....	73
Completezza documentazione ex art. 567.....	73
Titolarità .....	74
Confini .....	74
Consistenza.....	74
Cronistoria Dati Catastali.....	75
Dati Catastali .....	75
Stato conservativo .....	75
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	75
Stato di occupazione .....	76
Provenienze Ventennali .....	76
Formalità pregiudizievoli .....	76
Normativa urbanistica .....	77
Regolarità edilizia .....	78
Lotto 12 .....	78
Completezza documentazione ex art. 567.....	78
Titolarità .....	78
Confini .....	79
Consistenza.....	79
Cronistoria Dati Catastali.....	79
Dati Catastali .....	80
Stato conservativo .....	80
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	80
Stato di occupazione .....	81
Provenienze Ventennali .....	81
Formalità pregiudizievoli .....	82
Normativa urbanistica .....	83
Regolarità edilizia .....	83
Lotto 13 .....	84
Completezza documentazione ex art. 567.....	84



Titolarità .....	84
Confini .....	84
Consistenza .....	85
Cronistoria Dati Catastali .....	85
Dati Catastali .....	85
Stato conservativo .....	86
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	86
Stato di occupazione .....	86
Provenienze Ventennali .....	86
Formalità pregiudizievoli .....	87
Normativa urbanistica .....	89
Regolarità edilizia .....	89
Lotto 14 .....	89
Completezza documentazione ex art. 567 .....	90
Titolarità .....	90
Confini .....	90
Consistenza .....	90
Cronistoria Dati Catastali .....	91
Dati Catastali .....	91
Stato conservativo .....	91
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	92
Stato di occupazione .....	92
Provenienze Ventennali .....	92
Formalità pregiudizievoli .....	93
Normativa urbanistica .....	94
Regolarità edilizia .....	95
Lotto 15 .....	95
Completezza documentazione ex art. 567 .....	95
Titolarità .....	95
Confini .....	96
Consistenza .....	96
Cronistoria Dati Catastali .....	96
Dati Catastali .....	97
Stato conservativo .....	97
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	97
Stato di occupazione .....	98
Provenienze Ventennali .....	98
Formalità pregiudizievoli .....	99



Normativa urbanistica.....	100
Regolarità edilizia.....	101
Vincoli od oneri condominiali.....	101
Stima / Formazione lotti.....	102
<b>Lotto 1</b> .....	102
<b>Lotto 2</b> .....	102
<b>Lotto 3</b> .....	103
<b>Lotto 4</b> .....	104
<b>Lotto 5</b> .....	105
<b>Lotto 6</b> .....	105
<b>Lotto 7</b> .....	106
<b>Lotto 8</b> .....	107
<b>Lotto 9</b> .....	107
<b>Lotto 10</b> .....	108
<b>Lotto 11</b> .....	109
<b>Lotto 12</b> .....	109
<b>Lotto 13</b> .....	110
<b>Lotto 14</b> .....	111
<b>Lotto 15</b> .....	111
Riepilogo bando d'asta.....	114
<b>Lotto 1</b> .....	114
<b>Lotto 2</b> .....	114
<b>Lotto 3</b> .....	115
<b>Lotto 4</b> .....	116
<b>Lotto 5</b> .....	116
<b>Lotto 6</b> .....	117
<b>Lotto 7</b> .....	118
<b>Lotto 8</b> .....	118
<b>Lotto 9</b> .....	119
<b>Lotto 10</b> .....	120
<b>Lotto 11</b> .....	120
<b>Lotto 12</b> .....	121
<b>Lotto 13</b> .....	121
<b>Lotto 14</b> .....	122
<b>Lotto 15</b> .....	123
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 180/2022 del R.G.E.....	124
<b>Lotto 1</b> .....	124
<b>Lotto 2</b> .....	124



<b>Lotto 3</b> .....	125
<b>Lotto 4</b> .....	126
<b>Lotto 5</b> .....	126
<b>Lotto 6</b> .....	127
<b>Lotto 7</b> .....	127
<b>Lotto 8</b> .....	128
<b>Lotto 9</b> .....	129
<b>Lotto 10</b> .....	129
<b>Lotto 11</b> .....	130
<b>Lotto 12</b> .....	131
<b>Lotto 13</b> .....	131
<b>Lotto 14</b> .....	132
<b>Lotto 15</b> .....	132



All'udienza del 02/11/2022, il sottoscritto Ing. Vichi Sergio, con studio in Via Sacconi, 2 - 60100 - Ancona (AN), email sergio.vichi68@gmail.com, PEC sergio.vichi1@geopec.it, Tel. 335 6891355, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Osimo (AN) - Piazza Dante Alighieri, 1, piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 2-3
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - C.so Giuseppe Mazzini, piano 2
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - Via Pompeo Compagnoni, 34, piano T
- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano T
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 1
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 2-3
- **Bene N° 9** - Ufficio ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 1
- **Bene N° 10** - Cantina ubicata a Osimo (AN) - Via Pompeo Compagnoni, piano T
- **Bene N° 11** - Cantina ubicata a Osimo (AN) - Via Pompeo Compagnoni, piano T
- **Bene N° 12** - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Vicolo Buon Villano, piano 1
- **Bene N° 13** - Deposito ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano 1
- **Bene N° 14** - Deposito ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano 2-3
- **Bene N° 15** - Locale commerciale ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano S1-T-1

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
DESCRIZIONE**BENE N° 1 - NEGOZIO UBIcato A OSIMO (AN) - PIAZZA DANTE ALIGHIERI, 1, PIANO TERRA**

L'immobile fa parte di un fabbricato plurifamiliare situato nel centro storico di Osimo. Il fabbricato risulta esposto solo di un lato, ed esattamente la facciata ad Est che rimane prospiciente alla Piazza Dante Alighieri. Per quanto riguarda le facciate a Nord e Sud risultano essere in aderenza con altri fabbricati. Discorso a parte va fatto per la facciata ad ovest che risulta anch'essa in aderenza con altri fabbricati tranne che per una piccola porzione dove si trova la corte esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto.

Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp.272 sub.14 con destinazione C/6 negozio.

Il negozio si sviluppa completamente al piano terra, con ingresso principale che avviene direttamente dalla

Piazza Dante Alighieri, oppure con ingresso secondario tramite l'androne comune del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte.

Internamente al negozio sono stati ricavati un locale principale destinato alla vendita, ed un retro negozio suddiviso in due locali destinati a retro negozio/magazzino, oltre che ad un locale destinato ai servizi.

La corte esclusiva è accessibile tramite una porta finestra direttamente dal retro negozio.

I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 350 mt.

A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI

([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:

Provincia:ANCONA

Comune:OSIMO

Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO

Codice zona:B1

Microzona:1

Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VICOLO BUON VILLANO, 7, PIANO 1**

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali.

Il bene risulta esposto solamente su due lati e precisamente il lato ovest che affaccia sul Vicolo del Buon Villano e il lato est che affaccia sul cortile interno formato dall'aggregazione di più fabbricati.

Il lato nord risulta essere in aderenza con altra proprietà, mentre il lato sud confina con l'androne comune (vano scala) del fabbricato.

Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 478 sub.19 con destinazione A/3 appartamento.

L'appartamento si sviluppa interamente al piano primo con ingresso dal vano scale condominiale, a cui tramite un disimpegno, ai cui lati si trovano la cucina ed un bagno, si accede alla zona soggiorno.

In fondo al soggiorno è stata ricavata la zona notte che comprende una camera singola, una matrimoniale ed un bagno.

L'unità immobiliare è fornita di una terrazza accessibile dalla zona giorno.

I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt.

A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI

([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:

Provincia:ANCONA

Comune:OSIMO

Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO

Codice zona:B1

Microzona:1

Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VICOLO BUON VILLANO, 7, PIANO 2-3**

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che, come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici, risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali.

Il bene risulta esposto solamente su due lati e precisamente il lato ovest che affaccia sul Vicolo del Buon Villano e il lato est che affaccia sul cortile interno formato dall'aggregazione di più fabbricati.

Il lato nord risulta essere in aderenza con altra proprietà, mentre il lato sud confina con l'androne comune (vano scala) del fabbricato.

Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 478 sub.20 con destinazione A/3 appartamento.

L'appartamento si sviluppa su due piani, secondo e terzo, l'accesso avviene al piano secondo direttamente dall'androne condominiale mentre il piano terzo non è accessibile in quanto non è presente nessun collegamento tra i due piani

Internamente l'unità immobiliare risulta essere al grezzo e non è presente alcun divisorio interno.

L'unità immobiliare è fornita di un balcone accessibile dal piano secondo.

I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt.

A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEPOI

([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:

Provincia:ANCONA

Comune:OSIMO

Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO

Codice zona:B1

Microzona:1

Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A OSIMO (AN) - C.SO GIUSEPPE MAZZINI, PIANO 2**

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali.

Il bene risulta esposto solamente su due lati e precisamente il lato nord che affaccia sul Corso Giuseppe Mazzini e il lato sud che affaccia su di un cortile interno formato dall'aggregazione di più fabbricati.

Il lato est risulta essere in aderenza con altra proprietà, mentre il lato ovest confina con l'androne comune (vano scala) del fabbricato.



Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 478 sub.40 con destinazione C/2 amagazzino. Il magazzino si sviluppa interamente al secondo piano con l'accesso che avviene direttamente dal vano scale condominiale.

Internamente l'unità immobiliare è divisa in tre locali ben definiti e regolari.

I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt.

A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI

([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:

Provincia:ANCONA

Comune:OSIMO

Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO

Codice zona:B1

Microzona:1

Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA POMPEO COMPAGNONI, 34, PIANO T**

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali.

Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni e in parte sul lato sud che affaccia sulla sua corte esclusiva (mapp. 478 sub. 6).

I due lati rimanenti nord e est sono in aderenza con altre unità immobiliari.

Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 482 sub.1 e sub 6 con destinazione C/2 amagazzino.

Il magazzino si sviluppa interamente al piano terra/seminterrato con l'accesso che avviene direttamente dalla via Pompeo Compagnoni.

Internamente l'unità immobiliare si presenta come un unico locale.

I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt.

A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI

([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:

Provincia:ANCONA

Comune:OSIMO

Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO

Codice zona:B1

Microzona:1

Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

### **BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A OSIMO (AN) - CORSO GIUSEPPE MAZZINI, PIANO T**

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali.

Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni mentre il lato a nord affaccia parte su Vicolo Buon Villano e parte confina con porzione in comune con l'unità immobiliare identificata con il mapp. 478 sub. 39 sempre di proprietà del [REDACTED].

Il lato sud confina parte con altre unità immobiliari e parte affaccia su di un cortile interno.

Per quanto riguarda il lato est è collegato direttamente con l'unità immobiliare identificata con il mapp. 483 sub 1 di proprietà [REDACTED].

Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 482 sub.2 con destinazione C/1 negozio.

Il negozio si sviluppa interamente al piano terra con l'accesso può avvenire o dall'esterno tramite l'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano, oppure da Corso Mazzini attraversando la part. 478 sub 1, le due unità immobiliari risultano di fatto collegate in quanto non esistono divisioni fisiche ed il proprietario le utilizza come un unico locale.

Internamente l'unità immobiliare si presenta come un unico locale.

I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt.

A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEPOI

([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:

Provincia:ANCONA

Comune:OSIMO

Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO

Codice zona:B1

Microzona:1

Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VICOLO BUON VILLANO, 7, PIANO 1**

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali.

Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni mentre il lato a nord confina direttamente con l'androne condominiale (vano scale) del fabbricato, il lato a sud presenta una parte di parete

in comune con altra unità immobiliare ed una parte risulta affacciata su di un cortile come dove affaccia anche il alto a sud.

Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 482 sub.3 con A/2 appartamento.

L'appartamento si sviluppa interamente al piano primo con l'accesso che avviene tramite l'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano.

Internamente l'appartamento è suddiviso in corridoio soggiorno, cucina due camere ed un bagno.

I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt.

A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI

([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:

Provincia:ANCONA

Comune:OSIMO

Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO

Codice zona:B1

Microzona:1

Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## **BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A OSIMO (AN) - VICOLO BUON VILLANO, 7, PIANO 2-3**

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali.

Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni mentre il lato a nord affaccia in parte su Vicolo Buon Villano ed in parte confina con l'androne condominiale (vano scale) del fabbricato.

Il lato est per una parte confina con altra unità immobiliare, e per una parte con una chiostrina, mentre il lato a sud risulta libero e affaccia sopra i tetti di altri fabbricati.

Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 482 sub.4 con destinazione A/2 appartamento.

L'appartamento si sviluppa su due piani, secondo e terzo collegati da una scala interna e l'accesso avviene al piano secondo tramite l'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano.

Internamente l'appartamento è suddiviso al piano secondo, in soggiorno cucina, tre camere e due bagni, mentre al piano terzo sono stati ricavati un soggiorno una camera ed un bagno.

L'appartamento è fornito di un'ampia terrazza esclusiva accessibile dal piano terzo.

I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt.

A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI

([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:

Provincia:ANCONA

Comune:OSIMO

Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO

Codice zona:B1

Microzona:1

Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

### **BENE N° 9 - UFFICIO UBICATO A OSIMO (AN) - VICOLO BUON VILLANO, 7, PIANO 1**

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali.

Il bene risulta esposto sui lati sud ed est che affacciano su cortili interni mentre i lati nord e ovest sono a confine con altre unità immobiliari.

Il bene è composto da due unità immobiliari censite al N.C.E.U. al fg. 41 mapp. 482 sub 5 con destinazione A/10 ufficio, e mapp. 483 sub 10 con destinazione A/10 ufficio.

L'ufficio si sviluppa al primo piano anche se internamente le due unità immobiliari presentano tra loro un dislivello superabile per mezzo di alcuni gradini.

L'accesso all'immobile avviene tramite l'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano.

Internamente l'ufficio è suddiviso in quattro stanze e due bagni di cui uno esterno.

Nel mapp. 482 sub 5 è presente una piccola corte accessibile direttamente dall'unità immobiliare.

I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt.

A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEPOI

([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:

Provincia:ANCONA

Comune:OSIMO

Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO

Codice zona:B1

Microzona:1

Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

### **BENE N° 10 - CANTINA UBICATA A OSIMO (AN) - VIA POMPEO COMPAGNONI, PIANO T**

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali.

Il bene risulta esposto sul lato sud che affaccia su una corte privata, i lati nord, est ed ovest confinano con altre unità immobiliari.

Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 483 sub.8 con destinazione C/2 amagazzino.

Il magazzino si sviluppa interamente al piano terra/seminterrato con l'accesso che può avvenire solamente

attraverso un'altra unità immobiliare della stessa proprietà, ed esattamente la particella 481 sub. 1. Internamente l'unità immobiliare si presenta come quattro locali collegati da un corridoio comune. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI ([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:

Provincia:ANCONA

Comune:OSIMO

Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO

Codice zona:B1

Microzona:1

Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

### **BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A OSIMO (AN) - VIA POMPEO COMPAGNONI, PIANO T**

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali.

Il bene risulta esposto sul lato est che affaccia sulla sua corte privata, i lati nord, sud ed ovest confinano con altre unità immobiliari.

Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 483 sub.9 e mapp. 685 con destinazione C/2 amagazzino.

Il magazzino si sviluppa interamente al piano terra/seminterrato con l'accesso che può avvenire solamente attraverso un'altra unità immobiliare della stessa proprietà, ed esattamente la particella 481 sub. 1.

Internamente l'unità immobiliare si presenta come due locali scollegati e raggiungibili attraversando il mapp. 483 sub 8.

I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt.

A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI

([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:

Provincia:ANCONA

Comune:OSIMO

Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO

Codice zona:B1

Microzona:1

Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

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

### **BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A ANCONA (AN) - VICOLO BUON VILLANO, PIANO 1**

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali.

Il bene risulta esposto sui lati nord ed est che affacciano direttamente sulla sua corte privata il lato sud confina in parte con altra unità immobiliare ed in parte con una chiostrina da dove prende luce ed aria, il lato ovest confina con l'androne condominiale (vano scale).

Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 483 sub.11 e mapp. 742 sub 2 con destinazione A/10 ufficio.

L'ufficio si sviluppa interamente al piano terra con l'accesso che avviene direttamente dall'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano.

Internamente l'unità immobiliare è suddivisa in quattro locali più un bagno.

L'immobile è provvisto di una corte esclusiva identificata con il mapp. 741 sub 2.

I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt.

A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI

([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:

Provincia:ANCONA

Comune:OSIMO

Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO

Codice zona:B1

Microzona:1

Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

### **BENE N° 13 - DEPOSITO UBICATO A OSIMO (AN) - CORSO GIUSEPPE MAZZINI, PIANO 1**

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, realizzato all'interno di un cortile ed è esposto su tutti i lati. Il lato nord confina con il mapp. 742, il lato est confina con il mapp. 479 il lato sud confina con i mapp. 481 685 e 483 mentre il lato ovest confina con il mapp.742.

Nato negli anni 60 come fabbricato adibito all'uso di laboratorio e deposito mobili è stato sottoposto nel 2009 ad un intervento di ristrutturazione che ne ha tra l'altro modificato anche la destinazione d'uso da magazzino ad appartamenti, tale ristrutturazione però non è stata portata a termine lasciando l'immobile allo stato grezzo.

Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 741 sub.3 con destinazione C/2 magazzino.

Internamente l'unità immobiliare risulta essere divisa in tre locali.

I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt.

A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI

([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:

Provincia:ANCONA

Comune:OSIMO  
Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO  
Codice zona:B1  
Microzona:1  
Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI



La vendita del bene non è soggetta IVA.



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



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



### **BENE N° 14 - DEPOSITO UBICATO A OSIMO (AN) - CORSO GIUSEPPE MAZZINI, PIANO 2-3**

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, realizzato all'interno di un cortile ed è esposto su tutti i lati. Il lato nord confina con il mapp. 742, il lato est confina con il mapp. 479 il lato sud confina con i mapp. 481 685 e 483 mentre il lato ovest confina con il mapp.742.

Nato negli anni 60 come fabbricato adibito all'uso di laboratorio e deposito mobili è stato sottoposto nel 2009 ad un intervento di ristrutturazione che ne ha tra l'altro modificato anche la destinazione d'uso da magazzino ad appartamenti, tale ristrutturazione però non è stata portata a termine lasciando l'immobile allo stato grezzo.

L'immobile è stato costruito all'interno di un cortile

Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 741 sub.4 con destinazione C/2 magazzino.

Internamente l'unità immobiliare risulta essere un unico locale.

I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt.

A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEPOI

([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:

Provincia:ANCONA

Comune:OSIMO

Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO

Codice zona:B1

Microzona:1

Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

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



### **BENE N° 15 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OSIMO (AN) - CORSO GIUSEPPE MAZZINI, PIANO S1-T-1**



L'immobile è situato in pieno centro storico di Osimo, ed è formato dall'aggregazione di più fabbricati avvenuta nel corso del tempo.

Il bene confina ad ovest con Vicolo Buon Villano, a nord con Corso Giuseppe Mazzini ad est con la via Compagnoni mentre a sud con cortile interno.

Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta essere composta dalla fusione di più particelle catastali, quali Fg. 41 part. 483 sub 1, part. 478 sub 38, part. 479 sub 1. part. 742, part. 741 sub 1, con destinazione D/8 fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

L'unità immobiliare si sviluppa su più piani, la vendita con ingresso da Corso Mazzini è stata ricavata tutta al piano terra, mentre i magazzini, ricavati nella parte retrostante, sono disposti ai piani seminterrato, terra e primo.

I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt.

A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI

([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:

Provincia:ANCONA

Comune:OSIMO

Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO

Codice zona:B1

Microzona:1

Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Osimo (AN) - Piazza Dante Alighieri, 1, piano Terra

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina a nord parte con l'androne comune dal condominio di cui fa parte, e parte con altra proprietà, a sud con altra proprietà, ad est confina con Piazza Dante Alighieri mentre a Ovest confina con la sua corte esclusiva che risulta essere interclusa da fabbricati di altra proprietà.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	119,18 mq	134,28 mq	1	134,28 mq	3,05 m	T
Retro negozio	42,51 mq	43,78 mq	0,50	21,89 mq	3,05 m	T
Antibagno e bagno	5,01 mq	5,67 mq	0,50	2,83 mq	3,05 m	t
Corte esclusiva	38,21 mq	38,21 mq	0,18	6,88 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>165,88 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>165,88 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1989 al 05/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 272, Sub. 14 Categoria C1 Cl.3, Cons. 147 Rendita € 1.882,80 Piano T
Dal 05/02/2008 al 24/11/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 272, Sub. 14 Categoria C1 Cl.3, Cons. 147 Rendita € 1.882,80

		Piano T
Dal 24/11/2009 al 25/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 272, Sub. 14 Categoria C1 Cl.3, Cons. 147 Superficie catastale 160 mq Rendita € 2.983,62 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	272	14		C1	6	147	160 mq	2983,62 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata che consistono in:

- presenza di un locale antibagno non rappresentato nella planimetria catastale;
- presenza di un ingresso arretrato realizzato con struttura in vetro e alluminio non presente nella planimetria catastale;
- presenza di camerini realizzati in cartongesso non presenti nella planimetria catastale.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere buono anche se internamente nelle in alcune murature perimetrali sono presenti macchie di umidità che andrebbero sanificate e rinteggiate.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti verticali del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte sono realizzate in muratura, mentre i solai sono del tipo a laterocemento.

La copertura risulta anche essa in laterocemento con falde e manto di copertura in coppi.

Esternamente il fabbricato è rifinito parte in pietra (piano terra) e parte in mattoni faccia vista (piani superiori).

L'immobile è esposto totalmente per il lato est che affaccia su Piazza Dante Alighieri, ed in piccola parte per il lato ovest dove una piccola porzione affaccia sulla corte esclusiva, i rimanenti lati nord e sud risultano in aderenza con altre proprietà.

Internamente l'immobile presenta dei pavimenti in laminato simil parquet, pareti tinteggiate e controsoffitti in cartongesso.

Per quanto attiene gli infissi quelli su Piazza Dante Alighieri (vetrine) sono realizzate in vetro con telaio in alluminio e sono fornite di serrande esterne.

Internamente sono presenti altri infissi che danno sulla corte esclusiva (alcuni sono stati nascosti da pareti in cartongesso) e sono realizzati in legno con vetro singolo.

E' presente un impianto elettrico ed un impianto termico a pompa di calore.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1960 al 05/02/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Armando Costantini	15/04/1960		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari	22/05/1961	4470	2972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/02/2008 al 24/11/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/02/2009	51	488
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	21/07/2009	16021	9327
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 24/11/2009 al 29/01/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Grassi Antonio	24/11/2009	86792	28033
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			25/11/2009	25793	14908
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 26/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 25/11/2009  
Reg. gen. 25795 - Reg. part. 6078  
Importo: € 2.400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.200.000,00  
Rogante: Grassi Antonio  
Data: 24/11/2009  
N° repertorio: 86793  
N° raccolta: 28034

##### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Ancona il 09/02/2022  
Reg. gen. 22394 - Reg. part. 14771  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, tassa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €. - Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una tassa ipotecaria di 35,00 €. Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50 % dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca. Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici:

- PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.

- PUC Piano Urbanistico Comunale:

art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.

Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

art 10.1 - Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

- PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. - artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento V Isolato 12.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Permesso di Costruire 26467-01/07/2005-C-G157-REG1-SARCH-A

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

- 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.

Per quanto riguarda gli impianti non è stato possibile recuperare le conformità in quanto essi erano stati realizzati dall'allora affittuario, e seppur fossero state rilasciate non ne è mai stata consegnata una copia alla proprietà.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico fare oggi una conformità risulta quasi impossibile, in quanto si sarebbe obbligati a realizzare un nuovo impianto elettrico, ma sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza al costo di circa € 1000,00 escluso l'eventuale costo per la sostituzioni di parti dell'impianto non più a norma.

Stesso discorso vale per l'impianto termico per il quale sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico incaricato una dichiarazione di rispondenza al costo circa di € 1000,00.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

Il bene confina ad ovest con la via Vicolo Buon Villano, ad est con cortile interno, a nord la facciata è in aderenza con altra proprietà mentre a sud confina con vano scale condominiale.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,61 mq	111,47 mq	1	111,47 mq	2,85 m	1
Terrazza	36,51 mq	36,51 mq	0,25	9,13 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>120,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>120,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/1993 al 25/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 478, Sub. 19 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4.5 Superficie catastale 124 mq Rendita € 244,03 Piano 1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	478	19		A3	2	4,5	124 mq	244,03 €	1	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene risulta essere buono, andrebbe eseguita una manutenzione degli infissi esterni finestre e persiane.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti verticali del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte sono realizzate in muratura, come anche le tamponature esterne mentre i solai sono del tipo a laterocemento.

La copertura è realizzata con soletta in laterocemento, a falde e manto in coppi.

Esternamente il fabbricato è rifinito con mattoni a faccia vista su tutte le facciate.

L'immobile è esposto completamente per il lato ovest che affaccia sulla via Vicolo Buon Villano, e per il lato est che affaccia su cortile interno, il lato sud confina con l'androne condominiale mentre il lato nord risulta in aderenza con altra proprietà.

Internamente l'immobile presenta pavimenti misti, parte in ceramica e parte in parquet, i bagni e la cucina hanno le pareti rivesti con ceramica monocottura, il resto delle pareti sono intonacate e tinteggiate al civile.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e persiane anche esse in legno, mentre quelli interni sono in legno tamburato.

L'immobile è fornito di impianto elettrico sottotraccia e impianto termico a termosifoni con caldaia a gas.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/01/2022
- Scadenza contratto: 03/09/2022

### *Stato della causa in corso per il rilascio*

Il contratto risulta scaduto ma il Giudice ha autorizzato l'occupazione dei locali previa versamento di una indennità.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 04/03/1977 al	**** Omissis ****	Atto di compravendita

31/01/2024	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Armando Costantini	04/03/1977		
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei registri immobiliari	28/03/1977	3651	2824
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 26/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ancona il 26/03/2018

Reg. gen. 5564 - Reg. part. 747

Importo: € 120.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.580.024,16

Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA

Data: 12/03/2018

N° repertorio: 489

- **IPOTECA GIUDIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ANCONA il 26/03/2018

Reg. gen. 5564 - Reg. part. 746

Importo: € 1.800.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.580.024,16  
Rogante: Tribunale di Ancona  
Data: 12/03/2018  
N° repertorio: 489

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Ancona il 09/02/2022  
Reg. gen. 22394 - Reg. part. 14771  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, tassa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €. - Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una tassa ipotecaria di 35,00 €. Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50 % dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca. Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

### NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici:

- PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.

- PUC Piano Urbanistico Comunale:

art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.

Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

- PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. – artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.



La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Concessione N. 581 del 22 aprile 1983.

Permesso di Costruire in Sanatoria n.1743/COND/1986 del 25/11/2008

**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.

Per quanto riguarda gli impianti non esiste dichiarazione di conformità, in quanto sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore delle legge 46/90 che prevedeva il rilascio della conformità.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico fare oggi una conformità risulta quasi impossibile, in quanto si sarebbe obbligati a realizzare un nuovo impianto elettrico, ma sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza al costo di circa € 1000,00 escluso l'eventuale costo per la sostituzioni di parti dell'impianto non più a norma.

Stesso discorso vale per l'impianto termico per il quale sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico incaricato una dichiarazione di rispondenza al costo circa di € 1000,00.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 2-3

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

**TITOLARITÀ**

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

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



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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Il bene confina ad ovest con la via Vicolo Buon Villano, ad est con cortile interno, a nord la facciata è in aderenza con altra proprietà mentre a sud confina con vano scale condominiale.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,98 mq	115,23 mq	1	115,23 mq	2,93 m	2
Abitazione	50,72 mq	62,62 mq	1	62,62 mq	2,35 m	3
Balcone scoperto	8,26 mq	8,26 mq	0,25	2,06 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>179,91 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>179,91 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/1982 al 29/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 478, Sub. 20 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 144 mq Rendita € 322,79 Piano 2-3

## DATI CATASTALI

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>
--------------------------------

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	478	20		A3	3	5	144 mq	322,79 €	2-3	

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto in quanto l'immobile all'interno risulta essere allo stato grezzo senza la presenza di divisori interni, non è presente neanche la scala di collegamento tra i due piani.

#### STATO CONSERVATIVO

Per quanto riguarda lo stato conservativo va chiarito che si tratta di una unità immobiliare allo stato grezzo, infatti sono presenti solamente gli infissi esterni, finestre in legno e vetro camera con persiane in legno. La valutazione dello stato conservativo che può definirsi sufficiente riguarda solo le strutture portanti, ovvero solai e murature.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti verticali del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte sono realizzate in muratura, come anche le tamponature esterne mentre i solai sono del tipo a laterocemento. La copertura è realizzata con soletta in laterocemento, a falde e manto in coppi. Esternamente il fabbricato è rifinito con mattoni a faccia vista su tutte le facciate. L'immobile è esposto completamente per il lato ovest che affaccia sulla via Vicolo Buon Villano, e per il lato est che affaccia su cortile interno, il lato sud confina con l'androne condominiale mentre il lato nord risulta in aderenza con altra proprietà. Internamente l'immobile si presenta completamente al grezzo infatti non sono presenti i massetti, i pavimenti ed i divisori interni, le murature perimetrali ed i solai non presentano intonacatura. Sono presenti invece gli infissi esterni composti da finestre in legno con vetro camera e persiane in legno. Non è presente alcun tipo di impianto tecnologico.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1982 al 29/01/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Costantini	13/12/1982	112565	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari	12/01/1983	586	461
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 26/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a ANCONA il 26/03/2018  
Reg. gen. 5564 - Reg. part. 746  
Importo: € 1.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.580.024,16  
Rogante: Tribunale di Ancona  
Data: 12/03/2018  
N° repertorio: 489

- **IPOTECA GIUDIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ancona il 26/03/2018

Reg. gen. 5564 - Reg. part. 747

Importo: € 120.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.580.024,16

Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA

Data: 12/03/2018

N° repertorio: 489

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Ancona il 09/02/2022

Reg. gen. 22394 - Reg. part. 14771

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

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

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, tassa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €. - Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una tassa ipotecaria di 35,00 €. Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolato nella misura dello 0,50 % dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca. Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

### NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici:

- PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.

- PUC Piano Urbanistico Comunale:

art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.

Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.



art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

- PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. – artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Concessione N. 581 del 22 aprile 1983.

Permesso di Costruire in Sanatoria n.1743/COND/1986 del 25/11/2008

## 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.

Nell'immobile non è presente alcun tipo di impianto ne elettrico ne termico.

## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - C.so Giuseppe Mazzini, piano 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Il bene confina a nord con Corso Giuseppe Mazzini ad est la facciata è in aderenza con altra proprietà, a sud con cortile interno, mentre ad ovest confina con vano scale condominiale.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	205,13 mq	252,64 mq	1	252,64 mq	265,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>252,64 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>252,64 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/1993 al 05/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 478, Sub. 40 Categoria C2 Cl.7, Cons. 203 Superficie catastale 244 mq Rendita € 335,49 Piano 2
Dal 05/02/2008 al 24/11/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 478, Sub. 40 Categoria C2 Cl.7, Cons. 203 Superficie catastale 244 mq Rendita € 335,49 Piano 2
Dal 24/11/2009 al 25/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 478, Sub. 40 Categoria C2 Cl.7, Cons. 203

	Superficie catastale 244 mq Rendita € 335,49 Piano 2
--	--

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	478	40		C2	7	203	246 mq	335,49 €	2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sono rappresentate le varie quote del solaio di calpestio con relativi gradini.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere sufficiente, anche se sono presenti filature nelle murature portanti, macchie di intonaco.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti verticali del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte sono realizzate in muratura, come anche le tamponature esterne mentre i solai sono del tipo a laterocemento per quanto riguarda quello del pavimento, mentre quello del soffitto è realizzato con una struttura mista acciaio calcestruzzo.

La copertura è realizzata con soletta in laterocemento, a falde e manto in coppi.

Esternamente il fabbricato è rifinito con mattoni a faccia vista su tutte le facciate.

L'immobile è esposto completamente per il lato nord che affaccia su Corso Giuseppe Mazzini, e per il lato sud che affaccia su cortile interno, il lato ovest confina con l'androne condominiale mentre il lato est risulta in aderenza con altra proprietà.

Internamente l'immobile presenta pavimenti in ceramica monocottura, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate al civile.

Gli infissi sono parte in legno con vetro singolo e parte in alluminio di color oro con doppio vetro

Nel locale di ingresso è presente un scala che collega al locale sottostante (fg. 41 mapp. 478 sub 39) facente parte della stessa proprietà.

L'immobile è fornito di impianto elettrico sottotraccia, non è presente alcun tipo di impianto termico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1960 al 05/02/2008	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Armando Costantini	15/04/1960		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari	22/05/1961	4470	2972
Dal 05/02/2008 al 24/11/2009	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/02/2009	51	488
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Registro	21/07/2009	16021	9327
Dal 24/11/2009 al 29/01/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Grassi Antonio	24/11/2009	86792	28033
		<b>Trascrizione</b>			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	25/11/2009	25793	14908
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 26/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito  
 Iscritto a Ancona il 01/08/2014  
 Reg. gen. 12501 - Reg. part. 1830  
 Importo: € 286.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 220.000,00  
 Rogante: Baldassari Massimo  
 Data: 30/07/2014  
 N° repertorio: 25990  
 N° raccolta: 9446

#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
 Trascritto a Ancona il 09/02/2022  
 Reg. gen. 22394 - Reg. part. 14771  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura

#### Oneri di cancellazione

Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, taxa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €. - Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una taxa ipotecaria di 35,00 €. Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50 % dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca. Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

## NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici:

- PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.

- PUC Piano Urbanistico Comunale:

art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.

Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

art 10.1 - Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

- PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. - artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Licenza di costruzione n.330 del 24/10/1967

### **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.

Data la vetustà dell'immobile si è potuto reperire un unico atto autorizzativo del 1967 riguardante la modifica delle aperture su Corso Giuseppe Mazzini.

All'interno del locale è presente una scala che collega il piano sottostante (mapp. 478 sub 39) che non risulta autorizzata né presente nella planimetria catastale depositata agli atti.

Per quanto riguarda gli impianti non esiste dichiarazione di conformità, in quanto sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 46/90 che prevedeva il rilascio della conformità.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico fare oggi una conformità risulta quasi impossibile, in quanto si sarebbe obbligati a realizzare un nuovo impianto elettrico, ma sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza al costo di circa € 1000,00 escluso l'eventuale costo per la sostituzioni di parti dell'impianto non più a norma.

## LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - Via Pompeo Compagnoni, 34, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

Il bene confina a ovest con Via Pompeo Compagnoni a nord la facciata è in aderenza con altra unità immobiliare, a sud la facciata è parte in aderenza e parte confinante con la corte esclusiva, mentre a est confina con altre unità immobiliari.



**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	194,38 mq	223,67 mq	1	223,67 mq	3,60 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>223,67 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>223,67 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1984 al 05/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 482, Sub. 1 Categoria C2 Cl.7, Cons. 214 Rendita € 353,67 Piano T
Dal 05/02/2008 al 25/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 482, Sub. 1 Categoria C2 Cl.7, Cons. 214 Rendita € 353,67 Piano T

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	482	1		C2	7	214	235 mq	353,67 €	T	482/6

**Corrispondenza catastale**

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



Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere scarso in quanto si presenta al grezzo, privo di pavimenti, massetti, intonaci e impianti.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Le strutture portanti verticali del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte sono realizzate parte in muratura e parte con pilastri in c.a., le tamponature esterne sono in muratura mentre i solai sono del tipo a laterocemento.

La copertura è realizzata con soletta in laterocemento, parte a falde e manto in coppi, e parte a terrazzo praticabile.

Esternamente il fabbricato è rifinito con mattoni a faccia vista su tutte le facciate.

L'immobile è esposto completamente per il lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni, e parte del lato sud che affaccia sulla corte esclusiva del bene, i lati est e nord confinano con altre unità immobiliare della medesima proprietà.

Internamente l'immobile si presenta al grezzo, non è presente ne un pavimento ne un massetto, le murature risultano prive di intonaco così come il solaio.

Gli infissi presenti sono in legno in alcuni casi anche privi di vetro, sono presenti degli scuri in legno.

Non è presente alcun tipo di impianto tecnologico (elettrico, termico e idrico).

L'immobile è fornito di una corte esclusiva accessibile direttamente identificata con il mapp. 482 sub 6.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1976 al 25/01/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Armando Costantini	17/11/1976	79504	13082
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari	15/12/1976	13654	9991
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 26/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito  
Iscritto a Ancona il 01/08/2014  
Reg. gen. 12501 - Reg. part. 1830  
Importo: € 286.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 220.000,00  
Rogante: Baldassari Massimo  
Data: 30/07/2014  
N° repertorio: 25990  
N° raccolta: 9446

#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Ancona il 09/02/2022  
Reg. gen. 22394 - Reg. part. 14771  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### Oneri di cancellazione

Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, taxa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €. - Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con

importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una tassa ipotecaria di 35,00 €. Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50 % dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca. Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.



## NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici:

- PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.

- PUC Piano Urbanistico Comunale:

art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.

Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

art 10.1 - Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

- PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. - artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Domanda per ottenere licenza di Costruzione Edile prot. 7726/367 del 21/11/1967.



### **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.



## LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

Il bene confina ad ovest con via Pompeo Compagnoni, a nord parte con Vicolo Buon Villano e parte con porzione in comune con l'unità immobiliare identificata con il mapp. 478 sub. 39, a sud confina parte con altre unità immobiliari e parte con cortile interno.

Ad est il bene confina con l'unità immobiliare identificata con il mapp. 483 sub 1.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	171,70 mq	198,63 mq	1	198,63 mq	3,20 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>198,63 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>198,63 mq</b>
--	------------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1984 al 05/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 482, Sub. 2 Categoria C2 Cl.14, Cons. 175 Piano T
Dal 05/02/2008 al 25/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 482, Sub. 2 Categoria C1 Cl.8, Cons. 175 Superficie catastale 236 mq Rendita € 4.817,25 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	482	2		C1	8	175	236 mq	4817,25 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del bene risulta essere ottimo.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti verticali del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte sono realizzate parte in muratura e parte con pilastri in c.a., le tamponature esterne sono in muratura mentre i solai sono del tipo a laterocemento.

La copertura è realizzata con soletta in laterocemento, parte a falde e manto in coppi, e parte a terrazzo praticabile.

Esternamente il fabbricato è rifinito con mattoni a faccia vista su tutte le facciate.

Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni mentre il lato a nord affaccia parte su Vicolo Buon Villano e parte confina con porzione in comune con l'unità immobiliare identificata con il mapp. 478 sub. 39 sempre di proprietà del [REDACTED].

Il lato sud confina parte con altre unità immobiliari e parte affaccia su di un cortile interno.

Per quanto riguarda il lato est è collegato direttamente con l'unità immobiliare identificata con il mapp. 483 sub 1 di proprietà [REDACTED].

Internamente l'immobile si presenta in ottime condizioni sono presenti pavimenti realizzati parte in marmo e parte in piastrelle di ceramica, le pareti ed i divisori sono intonacati al civile e tinteggiati, così come il solaio.

Sono presenti delle vetrine realizzate in alluminio e vetro che dividono il locale dal vano scale condominiale con ingresso da Vicolo Buon Villano, da dove è anche possibile accedere al bene.

Nelle pareti perimetrali sono presenti infissi in legno con vetro singolo che andrebbero riqualficati.

L'immobile è fornito di un impianto elettrico sottotraccia, non è presente alcun tipo di impianto termico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1976 al 25/01/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Armando Costantini	17/11/1976	79504	13082
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari	15/12/1976	13654	9991
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 26/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 25/11/2009  
Reg. gen. 25795 - Reg. part. 6078  
Importo: € 2.400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.200.000,00  
Rogante: Grassi Antonio  
Data: 24/11/2009  
N° repertorio: 86793  
N° raccolta: 28034

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Ancona il 09/02/2022  
Reg. gen. 22394 - Reg. part. 14771  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, tassa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €. - Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una tassa ipotecaria di 35,00 €. Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50 % dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca. Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi

richiesta all'aggiudicatario.

## NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici:

- PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.

- PUC Piano Urbanistico Comunale:

art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.

Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

- PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. – artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Domanda per ottenere licenza di Costruzione Edile prot. 7726/367 del 21/11/1967.

### **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.

Per quanto riguarda gli impianti non esiste dichiarazione di conformità, in quanto sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 46/90 che prevedeva il rilascio della conformità.

Per quanto attiene l'impianto elettrico fare oggi una conformità risulta quasi impossibile, in quanto si sarebbe obbligati a realizzare un nuovo impianto elettrico, ma sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza al costo di circa € 1000,00 escluso l'eventuale costo per la sostituzioni di parti dell'impianto non più a norma.

Per quanto invece attiene l'impianto termico il locale ne è sprovvisto.

## LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

Il bene confina ad ovest con via Pompeo Compagnoni, a nord con l'androne condominiale (vano scale), a est parte con altra unità immobiliare e parte con cortile interno, a sud confina con cortile interno.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,86 mq	102,50 mq	1	102,50 mq	3,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>102,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>102,50 mq</b>
--	------------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1984 al 05/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 482, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Piano 1
Dal 05/02/2008 al 25/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 482, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 102 mq Rendita € 322,79 Piano 1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	482	3		A2	2	5	102 mq	322,79 €	1	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile può considerarsi molto buono.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti verticali del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte sono realizzate parte in muratura e parte con pilastri in c.a., le tamponature esterne sono in muratura mentre i solai sono del tipo a

laterocemento.

La copertura è realizzata con soletta in laterocemento, parte a falde e manto in coppi, e parte a terrazzo praticabile.

Esternamente il fabbricato è rifinito con mattoni a faccia vista su tutte le facciate.

Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni mentre il lato a nord confina direttamente con l'androne condominiale (vano scale) del fabbricato, il lato a sud presenta una parte di parete in comune con altra unità immobiliare ed una parte risulta affacciata su di un cortile come anche il lato sud.

Internamente l'immobile si presenta in buonissime condizioni sono presenti pavimenti in piastrelle di ceramica, le pareti perimetrali e i divisori sono intonacati al civile e tinteggiati, così come il solaio.

Sono presenti infissi esterni in legno con doppio vetro e persiane in legno, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato.

L'immobile è fornito di un impianto elettrico sottotraccia, e di impianto termico a caldaia e termosifoni.

Gli infissi quali finestre e persiane necessitano di una manutenzione per essere riqualificate.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1976 al 25/01/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Armando Costantini	17/11/1976	112565	13082
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Prezzo</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari	15/12/1976	13654	9991
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Prezzo</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 26/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 25/11/2009  
Reg. gen. 25795 - Reg. part. 6078  
Importo: € 2.400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.200.000,00  
Rogante: Grassi Antonio  
Data: 24/11/2009  
N° repertorio: 86793  
N° raccolta: 28034

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Ancona il 09/02/2022  
Reg. gen. 22394 - Reg. part. 14771  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, tassa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €. - Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una tassa ipotecaria di 35,00 €. Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50 % dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca. Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.



La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici:

- PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azzoneamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.

- PUC Piano Urbanistico Comunale:

art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.

Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

- PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. – artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Domanda per ottenere licenza di Costruzione Edile prot. 7726/367 del 21/11/1967.

Permesso di Costruire in Sanatoria n.1743/COND/1986 del 25/11/2008

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.

Per quanto riguarda gli impianti non esiste dichiarazione di conformità, in quanto sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore delle legge 46/90 che prevedeva il rilascio della conformità.

Per quanto attiene l'impianto elettrico fare oggi una conformità risulta quasi impossibile, in quanto si sarebbe obbligati a realizzare un nuovo impianto elettrico, ma sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza al costo di circa € 1000,00 escluso l'eventuale costo per la sostituzioni di parti dell'impianto non più a norma.

Stesso discorso vale per l'impianto termico per il quale sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico incaricato

## LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 2-3

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni mentre il lato a nord affaccia in parte su Vicolo Buon Villano ed in parte confina con l'androne condominiale (vano scale) del fabbricato. Il lato est per una parte confina con altra unità immobiliare, e per una parte con una chiostrina, mentre il lato a sud risulta libero e affaccia sopra i tetti di altri fabbricati.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	229,20 mq	275,84 mq	1	275,84 mq	3,00 m	2-3
Terrazza	79,09 mq	76,09 mq	0,25	19,02 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>294,86 mq</b>		



<b>Incidenza condominiale:</b>	0,00	%
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	294,86 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1984 al 05/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 482, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 Piano 2-3
Dal 05/02/2008 al 25/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 482, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 Superficie catastale 270 mq Rendita € 581,01 Piano 2-3

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	482	4		A2	2	9	270 mq	581,01 €	2-3	

### Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile si può considerare molto buono, anche se gli infissi esterni finestre e persiane necessitano di manutenzione.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti verticali del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte sono realizzate parte in muratura e parte con pilastri in c.a., le tamponature esterne sono in muratura mentre i solai sono del tipo a laterocemento.

La copertura è realizzata con soletta in laterocemento, parte a falde e manto in coppi, e parte a terrazzo praticabile.

Esternamente il fabbricato è rifinito con mattoni a faccia vista su tutte le facciate.

Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni mentre il lato a nord affaccia in parte su Vicolo Buon Villano ed in parte confina con l'androne condominiale (vano scale) del fabbricato.

Il lato est per una parte confina con altra unità immobiliare, e per una parte con una chiostrina, mentre il lato a sud risulta libero e affaccia sopra i tetti di altri fabbricati.

Internamente l'immobile si presenta in buonissime condizioni, al piano secondo i pavimenti sono in parquet tranne che nei bagni e nella cucina dove sono stati realizzati con piastrelle di ceramica, mentre al piano terzo i pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

Le pareti perimetrali e i divisori sono intonacati al civile e tinteggiati, così come il solaio.

Sono presenti infissi esterni in legno alcuni presentano il doppio vetro altri il vetro singolo e persiane in legno, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato.

I due piani sono collegati per mezzo di una comoda scala interna rivestita in legno.

Al piano terzo è presente una terrazza a livello con pavimento in ceramica e parapetto in muratura.

L'immobile è fornito di un impianto elettrico sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni e da due caldaie una che serve il piano secondo e una che serve il piano terzo.

Il pavimento della terrazza richiede una ristrutturazione così come gli infissi esterni.

Gli infissi quali finestre e persiane necessitano di una manutenzione per essere riqualficate.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia dove hanno la residenza.

[REDACTED]

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1976 al 25/01/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Armando Costantini	17/11/1976	112565	13082
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	Conservatoria dei registri immobiliari	15/12/1976	13654	9991
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 26/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Ancona il 09/02/2022  
Reg. gen. 22394 - Reg. part. 14771  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, tassa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €. - Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una tassa ipotecaria di 35,00 €. Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolato nella misura dello 0,50 % dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca. Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

## NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici:

- PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.

- PUC Piano Urbanistico Comunale:

art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.

Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

art 10.1 - Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

- PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. - artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Domanda per ottenere licenza di Costruzione Edile prot. 7726/367 del 21/11/1967.

Permesso di costruire in Sanatoria n. 1743/COND/1986 del 25/11/2008

### *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.

Per quanto riguarda gli impianti non esiste dichiarazione di conformità, in quanto sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 46/90 che prevedeva il rilascio della conformità.

Per quanto attiene l'impianto elettrico fare oggi una conformità risulta quasi impossibile, in quanto si sarebbe obbligati a realizzare un nuovo impianto elettrico, ma sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza al costo di circa € 1000,00 escluso l'eventuale costo per la sostituzioni di parti dell'impianto non più a norma.

## LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Ufficio ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Il bene risulta esposto sui lati sud ed est che affacciano su cortili interni mentre i lati nord e ovest sono a confine con altre unità immobiliari.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	53,69 mq	63,45 mq	1	63,45 mq	2,89 m	1
Ufficio	76,52 mq	99,81 mq	1	99,81 mq	2,92 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>163,26 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>163,26 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 483, Sub. 10 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 867,65 Piano 1
Dal 05/02/1984 al 05/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 482, Sub. 5 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 529,37 Piano 1
Dal 26/11/1993 al 05/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 483, Sub. 10 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 867,65 Piano 1
Dal 05/02/2008 al 25/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 483, Sub. 10 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 93 mq Rendita € 867,65 Piano 1
Dal 05/02/2008 al 25/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 482, Sub. 5 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 68 mq Rendita € 529,37 Piano 1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	482	5		A10	1	2,5	68 mq	529,37 €	1	
	41	483	10		A10	2	3,5	93 mq	867,65 €	1	

**Corrispondenza catastale**

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

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere sufficiente.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti verticali del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte sono realizzate parte in muratura e parte con pilastri in c.a., le tamponature esterne sono in muratura mentre i solai sono del tipo a laterocemento.

La copertura è realizzata con soletta in laterocemento, parte a falde e manto in coppi, e parte a terrazzo praticabile.

Esternamente il fabbricato è rifinito con mattoni a faccia vista su tutte le facciate.

Il bene risulta esposto sui lati sud ed est che affacciano su cortili interni mentre i lati nord e ovest sono a confine con altre unità immobiliari.

Internamente l'immobile si presenta in condizioni sufficientemente buone i pavimenti sono piastrelle di ceramica le pareti perimetrali i divisori ed i soffitti sono inotnacati al civile e tinteggiati, tranne che in un locale dove è presente un controsoffitto in legno lavorato di notevole pregio.

Sono presenti infissi esterni in legno alcuni forniti di doppio vetro altri di vetro singolo, le finestre vengono oscurate parte con persiane esterne in legno e parte con scuretti interni.

Gli infissi interni sono in legno.

L'immobile è fornito di un impianto elettrico sottotraccia, e di impianto termico a caldaia e termosifoni.

Gli infissi quali finetre e persiane necessitano di una manutenzione per essere riqualificate.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/03/2011
- Scadenza contratto: 28/02/2023

### *Stato della causa in corso per il rilascio*

Il contratto risulta scaduto ma il Giudice ha autorizzato l'occupazione dei locali previa versamento di una indennità.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1960 al 05/02/2008	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Armando Costantini	15/04/1960		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari	22/05/1961	4470	2972
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 17/11/1976 al 25/01/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Armando Costantini	17/11/1976	19504	13082
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari	15/12/1976	13654	9991
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 05/02/2008 al 24/11/2009	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate	21/07/2009	16021	9327
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 24/11/2009 al 25/01/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



	Grassi Antonio	24/11/2009	86792	28033
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei registri immobiliari	25/11/2009	25793	14908
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 26/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 25/11/2009  
Reg. gen. 25795 - Reg. part. 6078  
Importo: € 2.400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.200.000,00  
Rogante: Grassi Antonio  
Data: 24/11/2009  
N° repertorio: 86793  
N° raccolta: 28034

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Ancona il 09/02/2022  
Reg. gen. 22394 - Reg. part. 14771  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, tassa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €. - Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una tassa ipotecaria di 35,00 €. Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50 % dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca. Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

## NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici:

- PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.

- PUC Piano Urbanistico Comunale:

art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.

Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

art 10.1 - Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

- PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. - artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Permesso di Costruire in Sanatoria n.1743/COND/1986 del 25/11/2008

Domanda per ottenere licenza di Costruzione Edile prot. 7726/367 del 21/11/1967

## 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.

Per quanto riguarda gli impianti non esiste dichiarazione di conformità, in quanto sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 46/90 che prevedeva il rilascio della conformità.

Per quanto attiene l'impianto elettrico fare oggi una conformità risulta quasi impossibile, in quanto si sarebbe obbligati a realizzare un nuovo impianto elettrico, ma sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza al costo di circa € 1000,00 escluso l'eventuale costo per la sostituzioni di parti dell'impianto non più a norma.

Stesso discorso vale per l'impianto termico per il quale sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico incaricato una dichiarazione di rispondenza al costo circa di € 1000,00.

## LOTTO 10

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Cantina ubicata a Osimo (AN) - Via Pompeo Compagnoni, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

---



Il bene risulta esposto sul lato sud che affaccia su una corte privata, i lati nord, est ed ovest confinano con altre unità immobiliari.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	104,93 mq	129,64 mq	1	129,64 mq	3,40 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>129,64 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>129,64 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1984 al 24/11/2009	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 483, Sub. 8 Categoria C2 Cl.5, Cons. 47 Superficie catastale 97 mq Rendita € 5.583,00 Piano T
Dal 25/07/1991 al 05/02/2008	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 483, Sub. 8 Categoria C2 Cl.5, Cons. 47 Rendita € 55,83 Piano T
Dal 24/11/2009 al 25/01/2024	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 483, Sub. 8 Categoria C2 Cl.5, Cons. 47 Superficie catastale 97 mq Rendita € 55,83 Piano T

## DATI CATASTALI

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

41	483	8		C2	5	47	e 97 mq	55,83 €	T	
----	-----	---	--	----	---	----	------------	---------	---	--

### Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere scarso in quanto si presenta al grezzo, privo di pavimenti, massetti, intonaci e impianti.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti verticali del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte sono realizzate in muratura, le tamponature esterne sono in muratura mentre i solai sono a volta in muratura.

La copertura è realizzata con soletta in laterocemento, a falde e manto in coppi.

Esternamente il fabbricato è rifinito con mattoni a faccia vista su tutte le facciate.

Il bene risulta esposto sul lato sud che affaccia su una corte privata, i lati nord, est ed ovest confinano con altre unità immobiliari.

Internamente l'immobile si presenta al grezzo, non è presente né un pavimento né un massetto, le murature risultano prive di intonaco così come il solaio.

Gli infissi presenti sono in legno in alcuni casi anche privi di vetro, sono presenti degli scuri in legno.

Non è presente alcun tipo di impianto tecnologico (elettrico, termico e idrico).

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1960 al 05/02/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Armando Costantini	15/04/1960		

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari	22/05/1961	4470	2972
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Dal 05/02/2008 al 24/11/2009	**** Omissis ****				
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Registro	21/07/2009	16021	9327
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
			02/02/2009	51	488
		<b>Atto di compravendita</b>			
Dal 24/11/2009 al 25/01/2024	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Grassi Antonio	24/11/2009	86792	28033
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari	25/11/2009	25793	14908
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 26/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito  
Iscritto a Ancona il 01/08/2014  
Reg. gen. 12501 - Reg. part. 1830  
Importo: € 286.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 220.000,00  
Rogante: Baldassari Massimo  
Data: 30/07/2014  
N° repertorio: 25990  
N° raccolta: 9446

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Ancona il 09/02/2022  
Reg. gen. 22394 - Reg. part. 14771  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, tassa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €. - Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una tassa ipotecaria di 35,00 €. Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50 % dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca. Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici:

- PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto

C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.

- PUC Piano Urbanistico Comunale:

art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.

Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

art 10.1 - Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

- PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. - artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

### *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.

Non sono presenti nè l'impianto elettrico nè l'impianto termico.

## LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Cantina ubicata a Osimo (AN) - Via Pompeo Compagnoni, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali.

Il bene risulta esposto sul lato est che affaccia sulla sua corte esclusiva, i lati nord, su ed ovest confinano con altre unità immobiliari.

Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 483 sub.9 e mapp. 685 con destinazione C/2 amagazzino.

Il magazzino si sviluppa interamente al piano terra/seminterrato con l'accesso che avviene solamente attraverso un'altra unità immobiliare della stessa proprietà, ed esattamente la particella 483 sub. 8.

Internamente l'unità immobiliare si presenta come due locali scollegati tra loro e raggiungibili attraverso il corridoio che fa parte dell'unità immobiliare mapp. 483 sub 8.

I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt.

A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI

([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:

Provincia:ANCONA

Comune:OSIMO

Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO

Codice zona:B1

Microzona:1

Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Il bene risulta esposto sul lato est che affaccia sulla sua corte privata, i lati nord, sud ed ovest confinano con altre unità immobiliari.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	71,92 mq	88,77 mq	1	88,77 mq	3,40 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>88,77 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	0,00	%
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	88,77 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/1993 al 25/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 483, Sub. 9 Categoria C2 Cl.4, Cons. 118 Superficie catastale 90 mq Rendita € 115,79 Piano T Graffato 685

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	483	9		C2	4	118	90 mq	115,79 €	T	685

### Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere scarso in quanto si presenta al grezzo, privo di pavimenti, massetti, intonaci e impianti.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti verticali del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte sono realizzate in muratura, le tamponature esterne sono in muratura mentre i solai sono a volta in muratura. La copertura è realizzata con soletta in laterocemento, a falde e manto in coppi.

Esternamente il fabbricato è rifinito con mattoni a faccia vista su tutte le facciate.

Il bene risulta esposto sul lato est che affaccia sulla sua corte privata, i lati nord, sud ed ovest confinano con altre unità immobiliari.

Internamente l'immobile si presenta al grezzo, non è presente né un pavimento né un massetto, le murature risultano prive di intonaco così come il solaio.

Gli infissi presenti sono in legno in alcuni casi anche privi di vetro, sono presenti degli scuri in legno.

Non è presente alcun tipo di impianto tecnologico (elettrico, termico e idrico).



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/09/1980 al 25/01/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Armando Costantini	08/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari	07/10/1980	12588	9294
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	29/09/1980	5508	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 26/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito  
Iscritto a Ancona il 01/08/2014  
Reg. gen. 12501 - Reg. part. 1830  
Importo: € 286.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 220.000,00  
Rogante: Baldassari Massimo  
Data: 30/07/2014  
N° repertorio: 25990  
N° raccolta: 9446

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Ancona il 09/02/2022  
Reg. gen. 22394 - Reg. part. 14771  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, tassa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €. - Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una tassa ipotecaria di 35,00 €. Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50 % dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca. Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici:

- PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto

C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.

- PUC Piano Urbanistico Comunale:

art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.

Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

art 10.1 - Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

- PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. - artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

### *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.

Non sono presenti nè l'impianto elettrico nè l'impianto termico.

## LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Vicolo Buon Villano, piano 1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

Il bene risulta esposto sui lati nord ed est che affacciano direttamente sulla sua corte privata il lato sud confina in parte con altra unità immobiliare ed in parte con una chiostrina da dove prende luce ed aria, il lato ovest confina con l'androne condominiale (vano scale).

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	129,19 mq	156,75 mq	1	156,75 mq	3,20 m	1
Terrazza	181,04 mq	181,04 mq	0,25	45,26 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>202,01 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>202,01 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/1993 al 05/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 483, Sub. 11 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 1.239,50 Piano 1 Graffato 741/2
Dal 05/02/2008 al 24/11/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 483, Sub. 11 Categoria A10

		Cl.2, Cons. 5 Rendita € 1.239,50 Piano T Graffato 741/2
Dal 24/11/2009 al 25/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 483, Sub. 11 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 1.239,50 Piano T Graffato 741/2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	483	11		A10	2	5		1239,5 €	1	741/2

### Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione può essere definito appena sufficiente

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti verticali del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte sono realizzate in muratura, come anche le tamponature esterne i solai sono parte del tipo in laterocemento e parte in legno.

La copertura è realizzata con soletta in laterocemento, parte a falde e manto in coppi.

Esternamente il fabbricato presenta le facciate rifinite ad intonaco con ampie zone ammalorate.

Il bene risulta esposto sui lati nord ed est che affacciano direttamente sulla sua corte privata il lato sud confina in parte con altra unità immobiliare ed in parte con una chiostrina da dove prende luce ed aria, il lato ovest confina con l'androne condominiale (vano scale).

Internamente l'immobile si presenta in condizioni appena sufficientemente i pavimenti sono parte in piastrelle di mattoni e parte in battuto di cemento piastrelle di ceramica, le pareti perimetrali sono intonacate, i divisori interno sono al grezzo come anche il soffitto.

Sono presenti infissi esterni in legno forniti vetro singolo, le finestre vengono oscurate parte con persiane esterne in legno e parte con scuretti interni.

L'immobile non ne di impianto elettrico ne di impianto termico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1960 al 05/02/2008	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Armando Costantini			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri immobiliari	22/05/1961	4470	2972
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 05/02/2008 al 24/11/2009	**** Omissis ****	<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			05/02/2008		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle entrate	21/07/2009	16021	9327
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio del Registro	02/02/2009	51	488		
Dal 24/11/2009 al 25/01/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Grassi Antonio	24/11/2009	86792	28033
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Conservatoria dei Registri immobiliari	25/11/2009	25793	14908	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 26/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a Ancona il 26/03/2018  
 Reg. gen. 5564 - Reg. part. 747  
 Importo: € 120.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 1.580.024,16  
 Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA  
 Data: 12/03/2018  
 N° repertorio: 489
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a ANCONA il 26/03/2018  
 Reg. gen. 5564 - Reg. part. 746  
 Importo: € 1.800.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 1.580.024,16  
 Rogante: Tribunale di Ancona  
 Data: 12/03/2018  
 N° repertorio: 489

#### Trascrizioni

**• VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Ancona il 09/02/2022  
Reg. gen. 22394 - Reg. part. 14771  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Oneri di cancellazione**

Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, tassa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €. - Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una tassa ipotecaria di 35,00 €. Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50 % dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca. Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

**NORMATIVA URBANISTICA**

La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici:

- PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.

- PUC Piano Urbanistico Comunale:

art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.

Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

art 10.1 - Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

- PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. - artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

- 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.

Non sono presenti nè l'impianto elettrico nè l'impianto termico.

## LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Deposito ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano 1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

L'immobile è stato costruito all'interno di un cortile ed è esposto su tutti i lati. Il lato nord confina con il mapp. 742, il lato est confina con il mapp. 479 il lato sud confina con i mapp. 481 685 e 483 mentre il lato ovest confina con il mapp.742.



**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	217,13 mq	251,24 mq	1	251,24 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	8,28 mq	8,28 mq	0,25	2,07 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>253,31 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>253,31 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1989 al 05/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 741, Sub. 3 Categoria C2 Cl.7, Cons. 181 Superficie catastale 218 mq Rendita € 299,13 Piano 1
Dal 05/02/2008 al 24/11/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 741, Sub. 3 Categoria C2 Cl.7, Cons. 181 Superficie catastale 218 mq Rendita € 299,13 Piano 1
Dal 24/11/2009 al 25/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 741, Sub. 3 Categoria C2 Cl.7, Cons. 181 Superficie catastale 218 mq Rendita € 322,79 Piano 1

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	741	3		C2	7	181	218 mq	299,13 €	1	



Non sussiste corrispondenza catastale.

Non è presente il vano scala, difformità della sagoma.

## STATO CONSERVATIVO

Tenuto conto che l'immobile si trova allo stato grezzo, lo stato di manutenzione delle murature esterne, delle facciate e dei solai può considerarsi più che buono.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è stato realizzato con strutture portanti verticali in pilastri di c.a, le murature perimetrali sono in blocchi pesanti intonacate solamente verso l'esterno, con finitura a tonachino.

I solai sono del tipo a laterocemento e la copertura è del tipo a terrazza calpestabile.

Internamente non sono presenti né pavimenti né massetti di cls.

Gli unici infissi presenti sono le persiane esterne in legno di ottima fattura.

L'immobile si presenta suddiviso in tre grandi locali formati mediante la costruzione di muri divisorii realizzati con mattoni forati privi di intonaco.

Nel lato sud è presente un vano scala che consente l'accesso all'immobile ed anche ai piani superiori.

Non è presente alcun tipo di impianto tecnologico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1960 al 05/02/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Armando Costantini	15/04/1960		
		Trascrizione			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri immobiliari	22/05/1961	4470	2972
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/02/2008 al 24/11/2009	**** Omissis ****	<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			05/02/2008		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle entrate	21/07/2009	16021	9327
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Ufficio del Registro	02/02/2009	51	488	
Dal 24/11/2009 al 25/01/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Grassi Antonio	24/11/2009	86792	28033
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri immobiliari	25/11/2009	25793	14908
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 26/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA GIUDIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ancona il 26/03/2018

Reg. gen. 5564 - Reg. part. 747

Importo: € 120.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.580.024,16

Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA

Data: 12/03/2018

N° repertorio: 489

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ANCONA il 26/03/2018

Reg. gen. 5564 - Reg. part. 746

Importo: € 1.800.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.580.024,16

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 12/03/2018

N° repertorio: 489

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Ancona il 09/02/2022

Reg. gen. 22394 - Reg. part. 14771

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

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

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, tassa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €. - Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una tassa ipotecaria di 35,00 €. Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50 % dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca. Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

## NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici:

- PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli

interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.

- PUC Piano Urbanistico Comunale:

art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.

Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

art 10.1 - Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

- PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. - artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Autorizzazione per costruzione edilizia n. 5540/1960 del 20/04/1960

Permesso di costruire n. 166/2009 del 12/10/2009

SCIA n. 12/2011 del 19/01/2011

Permesso di costruire n. 145/2012 del 10/12/2012

Permesso di costruire n. 13/SUEP/2014 del 27/02/2014

### **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.

Non è presente alcun tipo di impianto tecnologico

## LOTTO 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Deposito ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano 2-3

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

L'immobile è stato costruito all'interno di un cortile ed è esposto su tutti i lati. Il lato nord confina con il mapp. 742, il lato est confina con il mapp. 479 il lato sud confina con i mapp. 481 685 e 483 mentre il lato ovest confina con il mapp.742.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	227,97 mq	267,37 mq	1	267,37 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	8,57 mq	8,57 mq	0,25	2,07 mq	0,00 m	2
Terrazza	204,18 mq	204,18 mq	0,20	40,84 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>310,28 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>310,28 mq</b>		



**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1989 al 05/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 741, Sub. 4 Categoria C2 Cl.7, Cons. 183 Superficie catastale 259 mq Rendita € 302,44 Piano 2-3
Dal 05/02/2008 al 24/11/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 741, Sub. 4 Categoria C2 Cl.7, Cons. 183 Superficie catastale 259 mq Rendita € 302,44 Piano 2-3
Dal 24/11/2009 al 25/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 741, Sub. 4 Categoria C2 Cl.7, Cons. 183 Superficie catastale 259 mq Rendita € 302,44 Piano 2-3

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	741	4		C2	7	181	259 mq	302,44 €	2-3	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non è presente il vano scala, difformità della sagoma.

**STATO CONSERVATIVO**

Tenuto conto che l'immobile si trova allo stato grezzo, lo stato di manutenzione delle murature esterne, delle facciate e dei solai può considerarsi più che buono.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è stato realizzato con strutture portanti verticali in pilastri di c.a, le murature perimetrali sono in blocchi pesanti intonacate solamente verso l'esterno, con finitura a tonachino.

I solai sono del tipo a laterocemento e la copertura è del tipo a terrazza calpestabile.

Internamente non sono presenti né pavimenti né massetti di cls.

Gli unici infissi presenti sono le persiane esterne in legno di ottima fattura.

L'immobile si presenta come un unico locale senza muri divisorii interni.

Nel lato sud è presente un vano scala che consente l'accesso all'immobile e lo collega alla terrazza su periferia di uso esclusivo.

Non è presente alcun tipo di impianto tecnologico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1960 al 05/02/2008	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Armando Costantini	15/04/1960		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri immobiliari	22/05/1961	4470	2972
Dal 05/02/2008 al 24/11/2009	**** Omissis ****	<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			05/02/2008		
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle entrate	21/07/2009	16021	9327
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/11/2009 al 25/01/2024	**** Omissis ****	Ufficio del Registro	02/02/2009	51	488
		<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Grassi Antonio	24/11/2009	86792	28033
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri immobiliari	25/11/2009	25793	14908
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 26/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Ancona il 26/03/2018  
Reg. gen. 5564 - Reg. part. 747  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.580.024,16  
Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA  
Data: 12/03/2018  
N° repertorio: 489
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a ANCONA il 26/03/2018

Reg. gen. 5564 - Reg. part. 746  
Importo: € 1.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.580.024,16  
Rogante: Tribunale di Ancona  
Data: 12/03/2018  
N° repertorio: 489

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Ancona il 09/02/2022  
Reg. gen. 22394 - Reg. part. 14771  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, tassa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €. - Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una tassa ipotecaria di 35,00 €. Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50 % dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca. Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

### NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici:

- PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.

- PUC Piano Urbanistico Comunale:

art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.

Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

art 10.1 - Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

- PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. - artt. 6.01, 31

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Autorizzazione per costruzione edilizia n. 5540/1960 del 20/04/1960

Permesso di costruire n. 166/2009 del 12/10/2009

SCIA n. 12/2011 del 19/01/2011

Permesso di costruire n. 145/2012 del 10/12/2012

Permesso di costruire n. 13/SUEP/2014 del 27/02/2014

## 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.

Non è presente alcun tipo di impianto tecnologico

## LOTTO 15

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Locale commerciale ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano S1-T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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



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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Il bene confina ad ovest con Vicolo Buon Villano, a nord con Corso Giuseppe Mazzini ad est con la via Compagnoni mentre a sud con cortile interno.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	482,97 mq	533,67 mq	1	551,20 mq	4,00 m	T
Magazzino	870,76 mq	1035,79 mq	0,50	517,89 mq	4,00 m	S1-T-1
Cortile	88,67 mq	88,67 mq	0,35	31,03 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1100,12 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1100,12 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene risulta essere divisibile in quanto si tratterebbe di fare una divisione catastale per ricreare tutte le particelle originali da cui è formato.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/1993 al 05/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 483, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 12.911,42 Piano S1-T-1 Graffato 478/39-479/1-742-741/1
Dal 05/02/2008 al 24/11/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 483, Sub. 1

		Categoria D8 Rendita € 12.911,42 Piano S1-T-1 Graffato 478/39-479/1-742-741/1
Dal 24/11/2009 al 25/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 483 Categoria D8 Rendita € 12.911,42 Piano S1-T-1 Graffato 478/39-479/1-742-741/1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	483	1		D8				12911,42 €	S1-T-1	478/39-479/1-742-741

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono presenti varie difformità interne

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in buonissimo stato di conservazione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è formata dall'aggregazione di più immobili che presentano strutture portanti verticali sia in muratura che in pilastri di c.a.

Il bene confina ad ovest con Vicolo Buon Villano, a nord con Corso Giuseppe Mazzini ad est con la via Compagnoni mentre a sud con cortile interno.

I solai sono realizzati per la maggior parte in laterocemento tranne che nella particella 479 dove si trovano solai in legno lavorato anche di notevole pregio, le coperture dei fabbricati sono a falde con manto in coppi.

Le pareti esterni sono prevalentemente rifinite con mattoni a faccia vista, come la maggior parte degli edifici del centro storico.

Internamente la zona vendita presenta pavimenti in marmo come anche alcune piccole zone dei magazzini, le

restanti parti presentano pavimenti in piastrelle di cemento, moquette o cemento.

L'immobile è dotato di ampie vetrine montate su infissi in alluminio che fanno sì che i locali godano buona luminosità.

E' presente un impianto elettrico sottotraccia, mentre l'impianto termico del tipo a teleriscaldamento serve esclusivamente una porzione della particella 479.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato in parte dal [REDACTED] dove svolge attività di vendita mobili e giocattoli.

L'occupazione è stata autorizzata dal Giudice previa versamento di una indennità.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1960 al 05/02/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Armando Costantini	15/04/1960		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari	22/05/1961	4470	2972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/02/2008 al 24/11/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/02/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate	21/07/2009	16021	9327
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	02/02/2009	51	488

Dal 24/11/2009 al 25/01/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Grassi Antonio	24/11/2009	86792	28033
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari	25/11/2009	25793	14908
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 26/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a ANCONA il 26/03/2018  
Reg. gen. 5564 - Reg. part. 746  
Importo: € 1.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.580.024,16  
Rogante: Tribunale di Ancona  
Data: 12/03/2018  
N° repertorio: 489
- **IPOTECA GIUDIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Ancona il 26/03/2018  
Reg. gen. 5564 - Reg. part. 747  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.580.024,16

**Trascrizioni**• **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Ancona il 09/02/2022  
Reg. gen. 22394 - Reg. part. 14771  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Oneri di cancellazione**

Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, tassa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €. - Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una tassa ipotecaria di 35,00 €. Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50 % dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca. Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

**NORMATIVA URBANISTICA**

La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici:

- PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.

- PUC Piano Urbanistico Comunale:

art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.

Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

art 10.1 - Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

- PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. - artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.



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

Autorizzazione per costruzione edilizia n. 5540/1960 del 20/04/1960  
Permesso di costruire n. 166/2009 del 12/10/2009  
SCIA n. 12/2011 del 19/01/2011  
Permesso di costruire n. 145/2012 del 10/12/2012  
Permesso di costruire n. 13/SUEP/2014 del 27/02/2014  
Concessione n. 534 del 29/10/1992  
Concessione n. 581 del 20/05/1983  
Permesso di costruire in sanatoria n. 1713/COND/1986 del 25/11/2008

- 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.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico fare oggi una conformità risulta quasi impossibile, in quanto si sarebbe obbligati a realizzare un nuovo impianto elettrico, ma sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza al costo di circa € 1000,00 escluso l'eventuale costo per la sostituzioni di parti dell'impianto non più a norma.

Stesso discorso vale per l'impianto termico per il quale sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico incaricato una dichiarazione di rispondenza al costo circa di € 1000,00.

Nella particella 478 sub 39 al piano primo è presente una scala che la collega all part. 478 sub 40, tale scale non risulta mai autorizzata.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

La particella 479 sita in Piazza Dante, 9 presenta una porzione interessata da una dichiarazione di inagibilità, emessa

In data 22 aprile 2003 con prot. 15734 il Sindaco di Osimo ha emesso una dichiarazione di inagibilità per una porzione della particella 479 sita in Piazza Dante n. 9.

La stessa particella nel lato opposto è stata oggetto di un crollo di una sezione della copertura così come meglio descritto nella Relazione Giurata a firma [REDACTED] su incarico avuto dal [REDACTED] proprietario dell'unità immobiliare sita immediatamente sotto la copertura.

Ad oggi il condominio non ha ancora deliberato nulla sulle misure dell'intervento da eseguire per la

ristrutturazione della copertura, tanto che [REDACTED] ha fatto richiesta di nomina di un amministratore al Tribunale che con decreto RG. 3548/2022 del 04/11/2022 ha nominato [REDACTED]

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- Bene N° 1** - Negozio ubicato a Osimo (AN) - Piazza Dante Alighieri, 1, piano Terra  
L'immobile fa parte di un fabbricato plurifamiliare situato nel centro storico di Osimo. Il fabbricato risulta esposto solo di un lato, ed esattamente la facciata ad Est che rimane prospiciente alla Piazza Dante Alighieri. Per quanto riguarda le facciate a Nord e Sud risultano essere in aderenza con altri fabbricati. Discorso a parte va fatto per la facciata ad ovest che risulta anch'essa in aderenza con altri fabbricati tranne che per una piccola porzione dove si trova la corte esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp.272 sub.14 con destinazione C/6 negozio. Il negozio si sviluppa completamente al piano terra, con ingresso principale che avviene direttamente dalla Piazza Dante Alighieri, oppure con ingresso secondario tramite l'androne comune del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte. Internamente al negozio sono stati ricavati un locale principale destinato alla vendita, ed un retro negozio suddiviso in due locali destinati a retro negozio/magazzino, oltre che ad un locale destinato ai servizi. La corte esclusiva è accessibile tramite una porta finestra direttamente dal retro negozio. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 350 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEPOI ([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 272, Sub. 14, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 207.350,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Negozio Osimo (AN) - Piazza Dante Alighieri, 1, piano Terra	165,88 mq	1.250,00 €/mq	€ 207.350,00	100,00%	€ 207.350,00
				Valore di stima:	€ 207.350,00

### LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 1  
L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come

avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto solamente su due lati e precisamente il lato ovest che affaccia sul Vicolo del Buon Villano e il lato est che affaccia sul cortile interno formato dall'aggregazione di più fabbricati. Il lato nord risulta essere in aderenza con altra proprietà, mentre il lato sud confina con l'androne comune (vano scala) del fabbricato. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 478 sub.19 con destinazione A/3 appartamento. L'appartamento si sviluppa interamente al piano primo con ingresso dal vano scale condominiale, a cui tramite un disimpegno, ai cui lati si trovano la cucina ed un bagno, si accede alla zona soggiorno. In fondo al soggiorno è stata ricavata la zona notte che comprende una camera singola, una matrimoniale ed un bagno. L'unità immobiliare è fornita di una terrazza accessibile dalla zona giorno. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI ([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 478, Sub. 19, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 144.720,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 1	120,60 mq	1.200,00 €/mq	€ 144.720,00	100,00%	€ 144.720,00
Valore di stima:					€ 144.720,00

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 2-3

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che, come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici, risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto solamente su due lati e precisamente il lato ovest che affaccia sul Vicolo del Buon Villano e il lato est che affaccia sul cortile interno formato dall'aggregazione di più fabbricati. Il lato nord risulta essere in aderenza con altra proprietà, mentre il lato sud confina con l'androne comune (vano scala) del fabbricato. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 478 sub.20 con destinazione A/3 appartamento. L'appartamento si sviluppa su due piani, secondo e terzo, l'accesso avviene al piano secondo direttamente dall'androne condominiale mentre il piano terzo non è accessibile in quanto non è presente nessun collegamento tra i due piani Internamente l'unità immobiliare risulta essere al grezzo e non è presente alcun divisorio interno. L'unità immobiliare è fornita di un balcone accessibile dal piano secondo. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI ([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice

zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 478, Sub. 20, Categoria A3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 215.892,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 2-3	179,91 mq	1.200,00 €/mq	€ 215.892,00	100,00%	€ 215.892,00
Valore di stima:					€ 215.892,00

## LOTTO 4

- Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - C.so Giuseppe Mazzini, piano 2  
 L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto solamente su due lati e precisamente il lato nord che affaccia sul Corso Giuseppe Mazzini e il lato sud che affaccia su di un cortile interno formato dall'aggregazione di più fabbricati. Il lato est risulta essere in aderenza con altra proprietà, mentre il lato ovest confina con l'androne comune (vano scala) del fabbricato. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 478 sub.40 con destinazione C/2 amagazzino. Il magazzino si sviluppa interamente al secondo piano con l'accesso che avviene direttamente dal vano scale condominiale. Internamente l'unità immobiliare è divisa in tre locali ben definiti e regolari. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEPOI ([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 478, Sub. 40, Categoria C2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 107.372,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino Osimo (AN) - C.so Giuseppe Mazzini, piano 2	252,64 mq	425,00 €/mq	€ 107.372,00	100,00%	€ 107.372,00
Valore di stima:					€ 107.372,00

## LOTTO 5

- Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - Via Pompeo Compagnoni, 34, piano T  
 L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni e in parte sul lato sud che affaccia sulla sua corte esclusiva (mapp. 478 sub. 6). I due lati rimanenti nord e est sono in aderenza con altre unità immobiliari. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 482 sub.1 e sub 6 con destinazione C/2 amagazzino. Il magazzino si sviluppa interamente al piano terra/seminterrato con l'accesso che avviene direttamente dalla via Pompeo Compagnoni. Internamente l'unità immobiliare si presenta come un unico locale. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEPOI ([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 482, Sub. 1, Categoria C2, Graffato 482/6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 78.284,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Magazzino Osimo (AN) - Via Pompeo Compagnoni, 34, piano T	223,67 mq	350,00 €/mq	€ 78.284,50	100,00%	€ 78.284,50
				Valore di stima:	€ 78.284,50

## LOTTO 6

- Bene N° 6** - Negozio ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano T  
 L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni mentre il lato a nord affaccia parte su Vicolo Buon Villano e parte confina con porzione in comune con l'unità immobiliare identificata con il mapp. 478 sub. 39 sempre di proprietà del [REDACTED]. Il lato sud confina parte con altre unità immobiliari e parte affaccia su di un cortile interno. Per quanto riguarda il lato est è collegato direttamente con l'unità immobiliare identificata con il mapp. 483 sub 1 di proprietà [REDACTED]. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 482 sub.2 con destinazione C/1 negozio. Il negozio si sviluppa interamente al piano terra con l'accesso può avvenire o dall'esterno tramite l'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano, oppure da Corso Mazzini attraversando la part. 478 sub 1, le due unità immobiliari risultano di fatto collegate in quanto



non esistono divisioni fisiche ed il proprietario le utilizza come un unico locale. Internamente l'unità immobiliare si presenta come un unico locale. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEPOI ([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 482, Sub. 2, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 238.356,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Negozio Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano T	198,63 mq	1.200,00 €/mq	€ 238.356,00	100,00%	€ 238.356,00
Valore di stima:					€ 238.356,00

## LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 1

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni mentre il lato a nord confina direttamente con l'androne condominiale (vano scale) del fabbricato, il lato a sud presenta una parte di parete in comune con altra unità immobiliare ed una parte risulta affacciata su di un cortile come dove affaccia anche il lato a sud. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 482 sub.3 con A/2 appartamento. L'appartamento si sviluppa interamente al piano primo con l'accesso che avviene tramite l'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano. Internamente l'appartamento è suddiviso in corridoio soggiorno, cucina due camere ed un bagno. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEPOI ([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 482, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 143.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento	102,50 mq	1.400,00 €/mq	€ 143.500,00	100,00%	€ 143.500,00

Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 1					
					Valore di stima: € 143.500,00

## LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 2-3

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni mentre il lato a nord affaccia in parte su Vicolo Buon Villano ed in parte confina con l'androne condominiale (vano scale) del fabbricato. Il lato est per una parte confina con altra unità immobiliare, e per una parte con una chiostrina, mentre il lato a sud risulta libero e affaccia sopra i tetti di altri fabbricati. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 482 sub.4 con destinazione A/2 appartamento. L'appartamento si sviluppa su due piani, secondo e terzo collegati da una scala interna e l'accesso avviene al piano secondo tramite l'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano. Internamente l'appartamento è suddiviso al piano secondo, in soggiorno cucina, tre camere e due bagni, mentre al piano terzo sono stati ricavati un soggiorno una camera ed un bagno. L'appartamento è fornito di un'ampia terrazza esclusiva accessibile dal piano terzo. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEPOI ([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 482, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 412.804,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 2-3	294,86 mq	1.400,00 €/mq	€ 412.804,00	100,00%	€ 412.804,00
Valore di stima:					€ 412.804,00

## LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Ufficio ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 1

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come

avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sui lati sud ed est che affacciano su cortili interni mentre i lati nord e ovest sono a confine con altre unità immobiliari. Il bene è composto da due unità immobiliari censite al N.C.E.U. al fg. 41 mapp. 482 sub 5 con destinazione A/10 ufficio, e mapp. 483 sub 10 con destinazione A/10 ufficio. L'ufficio si sviluppa al primo piano anche se internamente le due unità immobiliari presentano tra loro un dislivello superabile per mezzo di alcuni gradini. L'accesso all'immobile avviene tramite l'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano. Internamente l'ufficio è suddiviso in quattro stanze e due bagni di cui uno esterno. Nel mapp. 482 sub 5 è presente una piccola corte accessibile direttamente dall'unità immobiliare. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEPOI ([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 482, Sub. 5, Categoria A10 - Fg. 41, Part. 483, Sub. 10, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 195.912,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 9</b> - Ufficio Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 1	163,26 mq	1.200,00 €/mq	€ 195.912,00	100,00%	€ 195.912,00
Valore di stima:					€ 195.912,00

## LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Cantina ubicata a Osimo (AN) - Via Pompeo Compagnoni, piano T

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sul lato sud che affaccia su una corte privata, i lati nord, est ed ovest confinano con altre unità immobiliari. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 483 sub.8 con destinazione C/2 amagazzino. Il magazzino si sviluppa interamente al piano terra/seminterrato con l'accesso che può avvenire solamente attraverso un'altra unità immobiliare della stessa proprietà, ed esattamente la particella 481 sub. 1. Internamente l'unità immobiliare si presenta come quattro locali collegati da un corridoio comune. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEPOI ([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 483, Sub. 8, Categoria C2

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Cantina Osimo (AN) - Via Pompeo Compagnoni, piano T	129,64 mq	300,00 €/mq	€ 38.892,00	100,00%	€ 38.892,00
				Valore di stima:	€ 38.892,00

• **Bene N° 11** - Cantina ubicata a Osimo (AN) - Via Pompeo Compagnoni, piano T

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sul lato est che affaccia sulla sua corte privata, i lati nord, sud ed ovest confinano con altre unità immobiliari. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 483 sub.9 e mapp. 685 con destinazione C/2 amagazzino. Il magazzino si sviluppa interamente al piano terra/seminterrato con l'accesso che può avvenire solamente attraverso un'altra unità immobiliare della stessa proprietà, ed esattamente la particella 481 sub. 1. Internamente l'unità immobiliare si presenta come due locali scollegati e raggiungibili attraversando il mapp. 483 sub 8. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEPOI ([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 483, Sub. 9, Categoria C2, Graffato 685

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

Valore di stima del bene: € 26.631,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Cantina Osimo (AN) - Via Pompeo Compagnoni, piano T	88,77 mq	300,00 €/mq	€ 26.631,00	100,00%	€ 26.631,00
				Valore di stima:	€ 26.631,00

**LOTTO 12**

- **Bene N° 12** - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Vicolo Buon Villano, piano 1

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sui lati nord ed est che affacciano direttamente sulla sua corte privata il lato sud confina in parte con altra unità immobiliare ed in parte con una chiostrina da dove prende luce ed aria, il lato ovest confina con l'androne condominiale (vano scale). Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 483 sub.11 e mapp. 742 sub 2 con destinazione A/10 ufficio. L'ufficio si sviluppa interamente al piano terra con l'accesso che avviene direttamente dall'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano. Internamente l'unità immobiliare è suddivisa in quattro locali più un bagno. L'immobile è provvisto di una corte esclusiva identificata con il mapp. 741 sub 2. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI ([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 483, Sub. 11, Categoria A10, Graffato 741/2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 242.412,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Ufficio Ancona (AN) - Vicolo Buon Villano, piano 1	202,01 mq	1.200,00 €/mq	€ 242.412,00	100,00%	€ 242.412,00
Valore di stima:					€ 242.412,00

## LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Deposito ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano 1

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, realizzato all'interno di un cortile ed è esposto su tutti i lati. Il lato nord confina con il mapp. 742, il lato est confina con il mapp. 479 il lato sud confina con i mapp. 481 685 e 483 mentre il lato ovest confina con il mapp.742. Nato negli anni 60 come fabbricato adibito all'uso di laboratorio e deposito mobili è stato sottoposto nel 2009 ad un intervento di ristrutturazione che ne ha tra l'altro modificato anche la destinazione d'uso da magazzino ad appartamenti, tale ristrutturazione però non è stata portata a termine lasciando l'immobile allo stato grezzo. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 741 sub.3 con destinazione C/2 magazzino. Internamente l'unità immobiliare risulta essere divisa in tre locali. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI ([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 741, Sub. 3, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 13</b> - Deposito Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano 1	253,31 mq	550,00 €/mq	€ 139.320,50	100,00%	€ 139.320,50
				Valore di stima:	€ 139.320,50

- Bene N° 14** - Deposito ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano 2-3

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, realizzato all'interno di un cortile ed è esposto su tutti i lati. Il lato nord confina con il mapp. 742, il lato est confina con il mapp. 479 il lato sud confina con i mapp. 481 685 e 483 mentre il lato ovest confina con il mapp.742. Nato negli anni 60 come fabbricato adibito all'uso di laboratorio e deposito mobili è stato sottoposto nel 2009 ad un intervento di ristrutturazione che ne ha tra l'altro modificato anche la destinazione d'uso da magazzino ad appartamenti, tale ristrutturazione però non è stata portata a termine lasciando l'immobile allo stato grezzo. L'immobile è stato costruito all'interno di un cortile Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 741 sub.4 con destinazione C/2 magazzino. Internamente l'unità immobiliare risulta essere un unico locale. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEPOI ([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 741, Sub. 4, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 170.654,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 14</b> - Deposito Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano 2-3	310,28 mq	550,00 €/mq	€ 170.654,00	100,00%	€ 170.654,00
				Valore di stima:	€ 170.654,00

**LOTTO 15**

• **Bene N° 15** - Locale commerciale ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano S1-T-1

L'immobile è situato in pieno centro storico di Osimo, ed è formato dall'aggregazione di più fabbricati avvenuta nel corso del tempo. Il bene confina ad ovest con Vicolo Buon Villano, a nord con Corso Giuseppe Mazzini ad est con la via Compagnoni mentre a sud con cortile interno. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta essere composta dalla fusione di più particelle catastali, quali Fg. 41 part. 483 sub 1, part. 478 sub 38, part. 479 sub 1. part. 742, part. 741 sub 1, con destinazione D/8 fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. L'unità immobiliare si sviluppa su più piani, la vendita con ingresso da Corso Mazzini è stata ricavata tutta al piano terra, mentre i magazzini, ricavati nella parte retrostante, sono disposti ai piani seminterrato, terra e primo. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI ([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 483, Sub. 1, Categoria D8, Graffato 478/39-479/1-742-741

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

Valore di stima del bene: € 1.375.150,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Locale commerciale Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano S1-T-1	1100,12 mq	1.250,00 €/mq	€ 1.375.150,00	100,00%	€ 1.375.150,00
Valore di stima:					€ 1.375.150,00

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

Ancona, li 03/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Vichi Sergio

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All 1 Atto Compraventida 4\_03\_1977

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All 2 Atto di Compravendita 8\_09\_1890
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All 3 Atto di compravendita 13\_12\_1982
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All 4 Atto di Compravendita 17\_11\_1976
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All 5 Atto di Compravendita 24\_11\_2009
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All 6 Dichiarazione di successione
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 7 Ispezione impotecaria
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All 8 Visure catastali
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All 9 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All 10 Mappa catastale
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All 11 Pratica 330-1967
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All 12 Pratica 367-1967
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All 13 Concessione 581-1983
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All 14 Condono 1713-86
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All 15 Condono 1713-86
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All 16 Concessione 534-1992
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All 17 Autorizzazione 166-2009
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All 18 Autorizzazione 145-2012
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All 19 Autorizzazione 13-2014
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 20 Dichiarazione inagibilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 21 Relazione tecnica giurata
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 22 Decreto nomina amministratore
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 23 Convocazione ass. cond. Piazza Dante\_20\_12\_2022
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 24 ordinanza messa in sicurezza P.zza Dante
- ✓ N° 1 Google maps - All 0 Individuazione beni



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Osimo (AN) - Piazza Dante Alighieri, 1, piano Terra  
L'immobile fa parte di un fabbricato plurifamiliare situato nel centro storico di Osimo. Il fabbricato risulta esposto solo di un lato, ed esattamente la facciata ad Est che rimane prospiciente alla Piazza Dante Alighieri. Per quanto riguarda le facciate a Nord e Sud risultano essere in aderenza con altri fabbricati. Discorso a parte va fatto per la facciata ad ovest che risulta anch'essa in aderenza con altri fabbricati tranne che per una piccola porzione dove si trova la corte esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp.272 sub.14 con destinazione C/6 negozio. Il negozio si sviluppa completamente al piano terra, con ingresso principale che avviene direttamente dalla Piazza Dante Alighieri, oppure con ingresso secondario tramite l'androne comune del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte. Internamente al negozio sono stati ricavati un locale principale destinato alla vendita, ed un retro negozio suddiviso in due locali destinati a retro negozio/magazzino, oltre che ad un locale destinato ai servizi. La corte esclusiva è accessibile tramite una porta finestra direttamente dal retro negozio. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 350 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI ([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 272, Sub. 14, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici: - PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01. - PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A. Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. art 10.1 - Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014). - PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. - artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento V Isolato 12.

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 1  
L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto solamente su due lati e precisamente il lato ovest che affaccia sul Vicolo del Buon Villano e il lato est che affaccia sul cortile interno formato dall'aggregazione di più fabbricati. Il lato nord risulta essere in aderenza con altra proprietà, mentre il lato sud confina con l'androne comune (vano scala) del fabbricato. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 478 sub.19 con destinazione A/3 appartamento. L'appartamento si sviluppa interamente al piano primo con ingresso dal vano scale condominiale, a cui tramite un disimpegno, ai cui lati si trovano la cucina ed un bagno, si accede alla zona soggiorno. In fondo al soggiorno è stata ricavata la zona notte che comprende una camera singola, una matrimoniale ed un bagno. L'unità immobiliare è fornita di una

terrazza accessibile dalla zona giorno. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI ([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 478, Sub. 19, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici: - PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01. - PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A. Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. art 10.1 - Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014). - PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. - artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 2-3 L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che, come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici, risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto solamente su due lati e precisamente il lato ovest che affaccia sul Vicolo del Buon Villano e il lato est che affaccia sul cortile interno formato dall'aggregazione di più fabbricati. Il lato nord risulta essere in aderenza con altra proprietà, mentre il lato sud confina con l'androne comune (vano scala) del fabbricato. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 478 sub.20 con destinazione A/3 appartamento. L'appartamento si sviluppa su due piani, secondo e terzo, l'accesso avviene al piano secondo direttamente dall'androne condominiale mentre il piano terzo non è accessibile in quanto non è presente nessun collegamneto tra i due piani Internamente l'unità immobiliare risulta essere al grezzo e non è presente alcun divisorio interno. L'unità immobiliare è fornita di un balcone accessibile dal piano secondo. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI ([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 478, Sub. 20, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici: - PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01. - PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A. Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. art 10.1 - Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014). - PPCS Piano Particolareggiato del

**LOTTO 4**

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - C.so Giuseppe Mazzini, piano 2

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto solamente su due lati e precisamente il lato nord che affaccia sul Corso Giuseppe Mazzini e il lato sud che affaccia su di un cortile interno formato dall'aggregazione di più fabbricati. Il lato est risulta essere in aderenza con altra proprietà, mentre il lato ovest confina con l'androne comune (vano scala) del fabbricato. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 478 sub.40 con destinazione C/2 amagazzino. Il magazzino si sviluppa interamente al secondo piano con l'accesso che avviene direttamente dal vano scale condominiale. Internamente l'unità immobiliare è divisa in tre locali ben definiti e regolari. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI ([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 478, Sub. 40, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici: - PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01. - PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A. Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. art 10.1 - Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014). - PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. – artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

**LOTTO 5**

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - Via Pompeo Compagnoni, 34, piano T

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni e in parte sul lato sud che affaccia sulla sua corte esclusiva (mapp. 478 sub. 6). I due lati rimanenti nord e est sono in aderenza con altre unità immobiliari. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 482 sub.1 e sub 6 con destinazione C/2 amagazzino. Il magazzino si sviluppa interamente al piano terra/seminterrato con l'accesso che avviene direttamente dalla via Pompeo Compagnoni. Internamente l'unità immobiliare si presenta come un unico locale. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI ([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 482, Sub. 1, Categoria C2, Graffato 482/6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici: - PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01. - PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A. Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. art 10.1 - Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014). - PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. - artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

## LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano T

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni mentre il lato a nord affaccia parte su Vicolo Buon Villano e parte confina con porzione in comune con l'unità immobiliare identificata con il mapp. 478 sub. 39 sempre di proprietà del [REDACTED]. Il lato sud confina parte con altre unità immobiliari e parte affaccia su di un cortile interno. Per quanto riguarda il lato est è collegato direttamente con l'unità immobiliare identificata con il mapp. 483 sub 1 di proprietà [REDACTED]. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 482 sub.2 con destinazione C/1 negozio. Il negozio si sviluppa interamente al piano terra con l'accesso può avvenire o dall'esterno tramite l'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano, oppure da Corso Mazzini attraversando la part. 478 sub 1, le due unità immobiliari risultano di fatto collegate in quanto non esistono divisioni fisiche ed il proprietario le utilizza come un unico locale. Internamente l'unità immobiliare si presenta come un unico locale. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI ([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 482, Sub. 2, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici: - PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01. - PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A. Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. art 10.1 - Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014). - PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. - artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

- Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 1

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni mentre il lato a nord confina direttamente con l'androne condominiale (vano scale) del fabbricato, il lato a sud presenta una parte di parete in comune con altra unità immobiliare ed una parte risulta affacciata su di un cortile come dove affaccia anche il lato a sud. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 482 sub.3 con A/2 appartamento. L'appartamento si sviluppa interamente al piano primo con l'accesso che avviene tramite l'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano. Internamente l'appartamento è suddiviso in corridoio soggiorno, cucina due camere ed un bagno. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI ([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 482, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici: - PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01. - PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A. Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. art 10.1 - Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014). - PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. - artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

## LOTTO 8

- Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 2-3

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni mentre il lato a nord affaccia in parte su Vicolo Buon Villano ed in parte confina con l'androne condominiale (vano scale) del fabbricato. Il lato est per una parte confina con altra unità immobiliare, e per una parte con una chiostrina, mentre il lato a sud risulta libero e affaccia sopra i tetti di altri fabbricati. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 482 sub.4 con destinazione A/2 appartamento. L'appartamento si sviluppa su due piani, secondo e terzo collegati da una scala interna e l'accesso avviene al piano secondo tramite l'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano. Internamente l'appartamento è suddiviso al piano secondo, in soggiorno cucina, tre camere e due bagni, mentre al piano terzo sono stati ricavati un soggiorno una camera ed un bagno. L'appartamento è fornito di un'ampia terrazza esclusiva accessibile dal piano terzo. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI ([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati



ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO  
Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 482, Sub. 4, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici: - PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01. - PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A. Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. art 10.1 - Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014). - PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. - artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

## LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Ufficio ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 1  
L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sui lati sud ed est che affacciano su cortili interni mentre i lati nord e ovest sono a confine con altre unità immobiliari. Il bene è composto da due unità immobiliari censite al N.C.E.U. al fg. 41 mapp. 482 sub 5 con destinazione A/10 ufficio, e mapp. 483 sub 10 con destinazione A/10 ufficio. L'ufficio si sviluppa al primo piano anche se internamente le due unità immobiliari presentano tra loro un dislivello superabile per mezzo di alcuni gradini. L'accesso all'immobile avviene tramite l'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano. Internamente l'ufficio è suddiviso in quattro stanze e due bagni di cui uno esterno. Nel mapp. 482 sub 5 è presente una piccola corte accessibile direttamente dall'unità immobiliare. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI ([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 482, Sub. 5, Categoria A10 - Fg. 41, Part. 483, Sub. 10, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici: - PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01. - PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A. Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. art 10.1 - Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014). - PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. - artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

## LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Cantina ubicata a Osimo (AN) - Via Pompeo Compagnoni, piano T

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sul lato sud che affaccia su una corte privata, i lati nord, est ed ovest confinano con altre unità immobiliari. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 483 sub.8 con destinazione C/2 amagazzino. Il magazzino si sviluppa interamente al piano terra/seminterrato con l'accesso che può avvenire solamente attraverso un'altra unità immobiliare della stessa proprietà, ed esattamente la particella 481 sub. 1. Internamente l'unità immobiliare si presenta come quattro locali collegati da un corridoio comune. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI ([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 483, Sub. 8, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici: - PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01. - PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A. Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. art 10.1 - Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014). - PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. - artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

## LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Cantina ubicata a Osimo (AN) - Via Pompeo Compagnoni, piano T

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sul lato est che affaccia sulla sua corte privata, i lati nord, sud ed ovest confinano con altre unità immobiliari. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 483 sub.9 e mapp. 685 con destinazione C/2 amagazzino. Il magazzino si sviluppa interamente al piano terra/seminterrato con l'accesso che può avvenire solamente attraverso un'altra unità immobiliare della stessa proprietà, ed esattamente la particella 481 sub. 1. Internamente l'unità immobiliare si presenta come due locali scollegati e raggiungibili attraversando il mapp. 483 sub 8. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI ([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 483, Sub. 9, Categoria C2, Graffato 685 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti

urbanistici: - PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01. - PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A. Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. art 10.1 - Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014). - PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. - artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

## LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Vicolo Buon Villano, piano 1  
L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sui lati nord ed est che affacciano direttamente sulla sua corte privata il lato sud confina in parte con altra unità immobiliare ed in parte con una chiostrina da dove prende luce ed aria, il lato ovest confina con l'androne condominiale (vano scale). Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 483 sub.11 e mapp. 742 sub 2 con destinazione A/10 ufficio. L'ufficio si sviluppa interamente al piano terra con l'accesso che avviene direttamente dall'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano. Internamente l'unità immobiliare è suddivisa in quattro locali più un bagno. L'immobile è provvisto di una corte esclusiva identificata con il mapp. 741 sub 2. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI ([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 483, Sub. 11, Categoria A10, Graffato 741/2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici: - PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01. - PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A. Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. art 10.1 - Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014). - PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. - artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

## LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Deposito ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano 1  
L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, realizzato all'interno di un cortile ed è esposto su tutti i lati. Il lato nord confina con il mapp. 742, il lato est confina con il mapp. 479 il lato sud confina con i mapp. 481 685 e 483 mentre il lato ovest confina con il

mapp.742. Nato negli anni 60 come fabbricato adibito all'uso di laboratorio e deposito mobili è stato sottoposto nel 2009 ad un intervento di ristrutturazione che ne ha tra l'altro modificato anche la destinazione d'uso da magazzino ad appartamenti, tale ristrutturazione però non è stata portata a termine lasciando l'immobile allo stato grezzo. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 741 sub.3 con destinazione C/2 magazzino. Internamente l'unità immobiliare risulta essere divisa in tre locali. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEPOI ([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 741, Sub. 3, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici: - PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01. - PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A. Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. art 10.1 - Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014). - PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. - artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

## LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Deposito ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano 2-3

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, realizzato all'interno di un cortile ed è esposto su tutti i lati. Il lato nord confina con il mapp. 742, il lato est confina con il mapp. 479 il lato sud confina con i mapp. 481 685 e 483 mentre il lato ovest confina con il mapp.742. Nato negli anni 60 come fabbricato adibito all'uso di laboratorio e deposito mobili è stato sottoposto nel 2009 ad un intervento di ristrutturazione che ne ha tra l'altro modificato anche la destinazione d'uso da magazzino ad appartamenti, tale ristrutturazione però non è stata portata a termine lasciando l'immobile allo stato grezzo. L'immobile è stato costruito all'interno di un cortile Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 741 sub.4 con destinazione C/2 magazzino. Internamente l'unità immobiliare risulta essere un unico locale. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEPOI ([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 741, Sub. 4, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici: - PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01. - PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A. Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. art 10.1 - Centro e nucleo storico

originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014). - PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. - artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

## LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Locale commerciale ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano S1-T-1  
L'immobile è situato in pieno centro storico di Osimo, ed è formato dall'aggregazione di più fabbricati avvenuta nel corso del tempo. Il bene confina ad ovest con Vicolo Buon Villano, a nord con Corso Giuseppe Mazzini ad est con la via Compagnoni mentre a sud con cortile interno. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta essere composta dalla fusione di più particelle catastali, quali Fg. 41 part. 483 sub 1, part. 478 sub 38, part. 479 sub 1. part. 742, part. 741 sub 1, con destinazione D/8 fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. L'unità immobiliare si sviluppa su più piani, la vendita con ingresso da Corso Mazzini è stata ricavata tutta al piano terra, mentre i magazzini, ricavati nella parte retrostante, sono disposti ai piani seminterrato, terra e primo. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEPOI ([http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 483, Sub. 1, Categoria D8, Graffato 478/39-479/1-742-741  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici: - PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01. - PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A. Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. art 10.1 - Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014). - PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. - artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 180/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Osimo (AN) - Piazza Dante Alighieri, 1, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 272, Sub. 14, Categoria C1	<b>Superficie</b>	165,88 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere buono anche se internamente nelle in alcune murature perimetrali sono presenti macchie di umidità che andrebbero sanificate e rinteggiate.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile fa parte di un fabbricato plurifamiliare situato nel centro storico di Osimo. Il fabbricato risulta esposto solo di un lato, ed esattamente la facciata ad Est che rimane prospiciente alla Piazza Dante Alighieri. Per quanto riguarda le facciate a Nord e Sud risultano essere in aderenza con altri fabbricati. Discorso a parte va fatto per la facciata ad ovest che risulta anch'essa in aderenza con altri fabbricati tranne che per una piccola porzione dove si trova la corte esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp.272 sub.14 con destinazione C/6 negozio. Il negozio si sviluppa completamente al piano terra, con ingresso principale che avviene direttamente dalla Piazza Dante Alighieri, oppure con ingresso secondario tramite l'androne comune del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte. Internamente al negozio sono stati ricavati un locale principale destinato alla vendita, ed un retro negozio suddiviso in due locali destinati a retro negozio/magazzino, oltre che ad un locale destinato ai servizi. La corte esclusiva è accessibile tramite una porta finestra direttamente dal retro negozio. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 350 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEPOI ( <a href="http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php">http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php</a> ) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 478, Sub. 19, Categoria A3	<b>Superficie</b>	120,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo del bene risulta essere buono, andrebbe eseguita una manutenzione degli infissi esterni finestre e persiane.		

<b>Descrizione:</b>	L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto solamente su due lati e precisamente il lato ovest che affaccia sul Vicolo del Buon Villano e il lato est che affaccia sul cortile interno formato dall'aggregazione di più fabbricati. Il lato nord risulta essere in aderenza con altra proprietà, mentre il lato sud confina con l'androne comune (vano scala) del fabbricato. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 478 sub.19 con destinazione A/3 appartamento. L'appartamento si sviluppa interamente al piano primo con ingresso dal vano scale condominiale, a cui tramite un disimpegno, ai cui lati si trovano la cucina ed un bagno, si accede alla zona soggiorno. In fondo al soggiorno è stata ricavata la zona notte che comprende una camera singola, una matrimoniale ed un bagno. L'unità immobiliare è fornita di una terrazza accessibile dalla zona giorno. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI ( <a href="http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php">http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php</a> ) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO Storico Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito

## LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 2-3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 478, Sub. 20, Categoria A3	<b>Superficie</b>	179,91 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Per quanto riguarda lo stato conservativo va chiarito che si tratta di una unità immobiliare allo stato grezzo, infatti sono presenti solamente gli infissi esterni, finestre in legno e vetro camera con persiane in legno. La valutazione dello stato conservativo che può definirsi sufficiente riguarda solo le strutture portanti, ovvero solai e murature.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che, come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici, risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto solamente su due lati e precisamente il lato ovest che affaccia sul Vicolo del Buon Villano e il lato est che affaccia sul cortile interno formato dall'aggregazione di più fabbricati. Il lato nord risulta essere in aderenza con altra proprietà, mentre il lato sud confina con l'androne comune (vano scala) del fabbricato. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 478 sub.20 con destinazione A/3 appartamento. L'appartamento si sviluppa su due piani, secondo e terzo, l'accesso avviene al piano secondo direttamente dall'androne condominiale mentre il piano terzo non è accessibile in quanto non è presente nessun collegamento tra i due piani. Internamente l'unità immobiliare risulta essere al grezzo e non è presente alcun divisorio interno. L'unità immobiliare è fornita di un balcone accessibile dal piano secondo. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI ( <a href="http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php">http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php</a> ) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO Storico Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 4**

<b>Bene N° 4 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Osimo (AN) - C.so Giuseppe Mazzini, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 478, Sub. 40, Categoria C2	<b>Superficie</b>	252,64 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere sufficiente, anche se sono presenti filature nelle murature portanti, macchie di intonaco.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto solamente su due lati e precisamente il lato nord che affaccia sul Corso Giuseppe Mazzini e il lato sud che affaccia su di un cortile interno formato dall'aggregazione di più fabbricati. Il lato est risulta essere in aderenza con altra proprietà, mentre il lato ovest confina con l'androne comune (vano scala) del fabbricato. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 478 sub.40 con destinazione C/2 amagazzino. Il magazzino si sviluppa interamente al secondo piano con l'accesso che avviene direttamente dal vano scale condominiale. Internamente l'unità immobiliare è divisa in tre locali ben definiti e regolari. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI ( <a href="http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php">http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php</a> ) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 5**

<b>Bene N° 5 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Osimo (AN) - Via Pompeo Compagnoni, 34, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 482, Sub. 1, Categoria C2, Graffato 482/6	<b>Superficie</b>	223,67 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere scarso in quanto si presenta al grezzo, privo di pavimenti, massetti, intonaci e impianti.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni e in parte sul lato sud che affaccia sulla sua corte esclusiva (mapp. 478 sub. 6). I due lati rimanenti nord e est sono in aderenza con altre unità immobiliari. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 482 sub.1 e sub 6 con		

	destinazione C/2 amagazzino. Il magazzino si sviluppa interamente al piano terra/seminterrato con l'accesso che avviene direttamente dalla via Pompeo Compagnoni. Internamente l'unità immobiliare si presenta come un unico locale. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI ( <a href="http://www1.agenziaentrare.gov.it/geopoi_omi/index.php">http://www1.agenziaentrare.gov.it/geopoi_omi/index.php</a> ) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 6

Bene N° 6 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 482, Sub. 2, Categoria C1	<b>Superficie</b>	198,63 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene risulta essere ottimo.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni mentre il lato a nord affaccia parte su Vicolo Buon Villano e parte confina con porzione in comune con l'unità immobiliare identificata con il mapp. 478 sub. 39 sempre di proprietà del ██████████. Il lato sud confina parte con altre unità immobiliari e parte affaccia su di un cortile interno. Per quanto riguarda il lato est è collegato direttamente con l'unità immobiliare identificata con il mapp. 483 sub 1 di proprietà ██████████. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 482 sub.2 con destinazione C/1 negozio. Il negozio si sviluppa interamente al piano terra con l'accesso può avvenire o dall'esterno tramite l'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano, oppure da Corso Mazzini attraversando la part. 478 sub 1, le due unità immobiliari risultano di fatto collegate in quanto non esistono divisioni fisiche ed il proprietario le utilizza come un unico locale. Internamente l'unità immobiliare si presenta come un unico locale. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI ( <a href="http://www1.agenziaentrare.gov.it/geopoi_omi/index.php">http://www1.agenziaentrare.gov.it/geopoi_omi/index.php</a> ) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 7

Bene N° 7 - Appartamento	
<b>Ubicazione:</b>	Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 1

<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 482, Sub. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	102,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione dell'immobile può considerarsi molto buono.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni mentre il lato a nord confina direttamente con l'androne condominiale (vano scale) del fabbricato, il lato a sud presenta una parte di parete in comune con altra unità immobiliare ed una parte risulta affacciata su di un cortile come dove affaccia anche il lato a sud. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 482 sub.3 con A/2 appartamento. L'appartamento si sviluppa interamente al piano primo con l'accesso che avviene tramite l'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano. Internamente l'appartamento è suddiviso in corridoio soggiorno, cucina due camere ed un bagno. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI ( <a href="http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php">http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php</a> ) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 8

Bene N° 8 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 2-3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 482, Sub. 4, Categoria A2	<b>Superficie</b>	294,86 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione dell'immobile si può considerare molto buono, anche se gli infissi esterni finestre e persiane necessitano di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni mentre il lato a nord affaccia in parte su Vicolo Buon Villano ed in parte confina con l'androne condominiale (vano scale) del fabbricato. Il lato est per una parte confina con altra unità immobiliare, e per una parte con una chiostrina, mentre il lato a sud risulta libero e affaccia sopra i tetti di altri fabbricati. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 482 sub.4 con destinazione A/2 appartamento. L'appartamento si sviluppa su due piani, secondo e terzo collegati da una scala interna e l'accesso avviene al piano secondo tramite l'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano. Internamente l'appartamento è suddiviso al piano secondo, in soggiorno cucina, tre camere e due bagni, mentre al piano terzo sono stati ricavati un soggiorno una camera ed un bagno. L'appartamento è fornito di un'ampia terrazza esclusiva accessibile dal piano terzo. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI ( <a href="http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php">http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php</a> ) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1		



<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 483, Sub. 8, Categoria C2	<b>Superficie</b>	129,64 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere scarso in quanto si presenta al grezzo, privo di pavimenti, massetti, intonaci e impianti.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sul lato sud che affaccia su una corte privata, i lati nord, est ed ovest confinano con altre unità immobiliari. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 483 sub.8 con destinazione C/2 amagazzino. Il magazzino si sviluppa interamente al piano terra/seminterrato con l'accesso che può avvenire solamente attraverso un'altra unità immobiliare della stessa proprietà, ed esattamente la particella 481 sub. 1. Internamente l'unità immobiliare si presenta come quattro locali collegati da un corridoio comune. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI ( <a href="http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php">http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php</a> ) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 11

### Bene N° 11 - Cantina

<b>Ubicazione:</b>	Osimo (AN) - Via Pompeo Compagnoni, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 483, Sub. 9, Categoria C2, Graffato 685	<b>Superficie</b>	88,77 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere scarso in quanto si presenta al grezzo, privo di pavimenti, massetti, intonaci e impianti.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sul lato est che affaccia sulla sua corte privata, i lati nord, sud ed ovest confinano con altre unità immobiliari. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 483 sub.9 e mapp. 685 con destinazione C/2 amagazzino. Il magazzino si sviluppa interamente al piano terra/seminterrato con l'accesso che può avvenire solamente attraverso un'altra unità immobiliare della stessa proprietà, ed esattamente la particella 481 sub. 1. Internamente l'unità immobiliare si presenta come due locali scollegati e raggiungibili attraversando il mapp. 483 sub 8. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI ( <a href="http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php">http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php</a> ) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 12**

Bene N° 12 - Ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Ancona (AN) - Vicolo Buon Villano, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 483, Sub. 11, Categoria A10, Graffato 741/2	<b>Superficie</b>	202,01 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di manutenzione può essere definito appena sufficiente		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sui lati nord ed est che affacciano direttamente sulla sua corte privata il lato sud confina in parte con altra unità immobiliare ed in parte con una chiostrina da dove prende luce ed aria, il lato ovest confina con l'androne condominiale (vano scale). Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 483 sub.11 e mapp. 742 sub 2 con destinazione A/10 ufficio. L'ufficio si sviluppa interamente al piano terra con l'accesso che avviene direttamente dall'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano. Internamente l'unità immobiliare è suddivisa in quattro locali più un bagno. L'immobile è provvisto di una corte esclusiva identificata con il mapp. 741 sub 2. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOLI ( <a href="http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoli_omi/index.php">http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoli_omi/index.php</a> ) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 13**

Bene N° 13 - Deposito			
<b>Ubicazione:</b>	Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 741, Sub. 3, Categoria C2	<b>Superficie</b>	253,31 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Tenuto conto che l'immobile si trova allo stato grezzo, lo stato di manutenzione delle murature esterne, delle facciate e dei solai può considerarsi più che buono.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, realizzato all'interno di un cortile ed è esposto su tutti i lati. Il lato nord confina con il mapp. 742, il lato est confina con il mapp. 479 il lato sud confina con i mapp. 481 685 e 483 mentre il lato ovest confina con il mapp.742. Nato negli anni 60 come fabbricato adibito all'uso di laboratorio e deposito mobili è stato sottoposto nel 2009 ad un intervento di ristrutturazione che ne ha tra l'altro modificato anche la destinazione d'uso da magazzino ad appartamenti, tale ristrutturazione però non è stata portata a termine lasciando l'immobile allo stato grezzo. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 741 sub.3 con destinazione		

	C/2 magazzino. Internamente l'unità immobiliare risulta essere divisa in tre locali. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI ( <a href="http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php">http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php</a> ) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 14

Bene N° 14 - Deposito			
<b>Ubicazione:</b>	Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano 2-3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 741, Sub. 4, Categoria C2	<b>Superficie</b>	310,28 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Tenuto conto che l'immobile si trova allo stato grezzo, lo stato di manutenzione delle murature esterne, delle facciate e dei solai può considerarsi più che buono.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, realizzato all'interno di un cortile ed è esposto su tutti i lati. Il lato nord confina con il mapp. 742, il lato est confina con il mapp. 479 il lato sud confina con i mapp. 481 685 e 483 mentre il lato ovest confina con il mapp.742. Nato negli anni 60 come fabbricato adibito all'uso di laboratorio e deposito mobili è stato sottoposto nel 2009 ad un intervento di ristrutturazione che ne ha tra l'altro modificato anche la destinazione d'uso da magazzino ad appartamenti, tale ristrutturazione però non è stata portata a termine lasciando l'immobile allo stato grezzo. L'immobile è stato costruito all'interno di un cortile Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 741 sub.4 con destinazione C/2 magazzino. Internamente l'unità immobiliare risulta essere un unico locale. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI ( <a href="http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php">http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php</a> ) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 15

Bene N° 15 - Locale commerciale			
<b>Ubicazione:</b>	Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano S1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati	<b>Superficie</b>	1100,12 mq

	- Fg. 41, Part. 483, Sub. 1, Categoria D8, Graffato 478/39- 479/1-742-741	
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta essere in buonissimo stato di conservazione.	
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è situato in pieno centro storico di Osimo, ed è formato dall'aggregazione di più fabbricati avvenuta nel corso del tempo. Il bene confina ad ovest con Vicolo Buon Villano, a nord con Corso Giuseppe Mazzini ad est con la via Compagnoni mentre a sud con cortile interno. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta essere composta dalla fusione di più particelle catastali, quali Fg. 41 part. 483 sub 1, part. 478 sub 38, part. 479 sub 1. part. 742, part. 741 sub 1, con destinazione D/8 fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. L'unità immobiliare si sviluppa su più piani, la vendita con ingresso da Corso Mazzini è stata ricavata tutta al piano terra, mentre i magazzini, ricavati nella parte retrostante, sono disposti ai piani seminterrato, terra e primo. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPoi ( <a href="http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php">http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php</a> ) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI	
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO	
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI	
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato in parte dal [REDACTED], dove svolge attività di vendita mobili e giocattoli. L'occupazione è stata autorizzata dal Giudice previa versamento di una indennità.	

