

# TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

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

promossa da

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



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

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

contro

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



## SOMMARIO

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



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



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



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



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



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



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





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



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



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



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



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





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



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



## INCARICO

---

All'udienza del 23/03/2021, il sottoscritto Ing. Franca Ugo, con studio in Via Serraloggia, 90 - 60044 - Fabriano (AN), email ugo.franca@gmail.com, PEC ugo.franca@ingpec.eu, Tel. 0732 51 14 - 339 297 55 66, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/03/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57G, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57F, piano 1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato
- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano Terra
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato
- **Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano 1
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato
- **Bene N° 10** - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57
- **Bene N° 11** - Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57
- **Bene N° 12** - Corte o resede ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57
- **Bene N° 13** - Corte o resede ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57
- **Bene N° 14** - Corte o resede ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57H





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

## DESCRIZIONE

---

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

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

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

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

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

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

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

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

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

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

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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



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

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



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

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

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

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

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



**CONFINI**

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

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

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

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



**CONSISTENZA**

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano



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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

immobile regolarmente inserito in catasto una volta realizzato

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

immobile regolarmente inserito in catasto una volta realizzato

#### DATI CATASTALI

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

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

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

### Corrispondenza catastale

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

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

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

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

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

### Corrispondenza catastale

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

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

### PRECISAZIONI

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

Nessuna

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

---

Nessuna



**PATTI**

---

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

---

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

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

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

---

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

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

**STATO CONSERVATIVO**

---

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

---

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



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

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



**PARTI COMUNI**

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

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

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

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

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

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

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

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

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

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

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

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



Solai in laterocemento con travetti a fondello laterizio.

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

Manto si copertura in tegole portoghesi in ottime condizioni.

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

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

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

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



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

Fondazioni a travi rovescie in cemento armato di tipo tradizionale.

Esposizione su lato est dell'edificio.

Altezza utile interna = 2,40m .

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

Solai in laterocemento con travetti a fondello laterizio.

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

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

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

Pavimentazioni interne in battuto di cemento rifinito al quarzo.

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

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

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

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

L'immobile risulta libero



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

L'immobile risulta libero





PROVENIENZE VENTENNALI

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

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

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

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



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

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

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

### Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Ancona il 15/11/2004

Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074

Importo: € 2.800.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.400.000,00

Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona

Data: 12/11/2004

N° repertorio: 52639

N° raccolta: 6255

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



**Trascrizioni**



- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/01/2021

Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224

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

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

Formalità a carico della procedura

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

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



**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Ancona il 15/11/2004

Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074

Importo: € 2.800.000,00

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

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

Capitale: € 1.400.000,00

Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona

Data: 12/11/2004

N° repertorio: 52639

N° raccolta: 6255

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



**Trascrizioni**



- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/01/2021



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



## NORMATIVA URBANISTICA

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

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

Si applicano i seguenti indici :

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

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

SL min. = 600 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

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

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

Per le strutture commerciali valgono le norme di settore

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

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

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

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

Si applicano i seguenti indici :

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

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

SL min. = 600 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

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

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

Per le strutture commerciali valgono le norme di settore

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



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

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

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

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

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

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

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

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

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

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

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

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



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

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



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



### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

## DESCRIZIONE

---

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

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

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

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

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

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

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

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

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

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

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

## TITOLARITÀ

---



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

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

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



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

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



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

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

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

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

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



**CONFINI**

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

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

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

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



**CONSISTENZA**

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

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



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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

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

immobile regolarmente inserito in catasto una volta realizzato

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

immobile regolarmente inserito in catasto una volta realizzato

**DATI CATASTALI**

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

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

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

### Corrispondenza catastale

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

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

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

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

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

### Corrispondenza catastale

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

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

### PRECISAZIONI

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

Nessuna

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

Nessuna



**PATTI**

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

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

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

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

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

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

**STATO CONSERVATIVO**

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

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



intonaco nella faccia interna dei parapetti della terrazza parte bassa.

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

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

**PARTI COMUNI**

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

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

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

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

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

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

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

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

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

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

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

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

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

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

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

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

L'immobile risulta libero



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

L'immobile risulta libero



**PROVENIENZE VENTENNALI**

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

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

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



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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

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

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

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

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

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



## Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Ancona il 15/11/2004

Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074

Importo: € 2.800.000,00

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

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

Capitale: € 1.400.000,00

Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona

Data: 12/11/2004

N° repertorio: 52639

N° raccolta: 6255

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



## Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/01/2021

Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224

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

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

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

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

## Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Ancona il 15/11/2004

Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074

Importo: € 2.800.000,00

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

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

Capitale: € 1.400.000,00

Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona

Data: 12/11/2004

N° repertorio: 52639

N° raccolta: 6255

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



## Trascrizioni



- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/01/2021

Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224

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

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



## NORMATIVA URBANISTICA

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

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

Si applicano i seguenti indici :

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

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

SL min. = 600 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

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

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

Per le strutture commerciali valgono le norme di settore

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

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

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

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

Si applicano i seguenti indici :

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

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

SL min. = 600 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

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

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



Per le strutture commerciali valgono le norme di settore

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

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

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Servizio Edilizia Privata.



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

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



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

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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



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

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

## DESCRIZIONE

---

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

---

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

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

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

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

---

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

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

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

---

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

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

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



**TITOLARITÀ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**CONFINI**

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

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

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

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



\*\*\*\*

## CONSISTENZA

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

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

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

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

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



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

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

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

**DATI CATASTALI**

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

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

**Corrispondenza catastale**

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

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

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

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



## Corrispondenza catastale

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

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

## PRECISAZIONI

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

Nessuna

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

Nessuna

## PATTI

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

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

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

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

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

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

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

## STATO CONSERVATIVO

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

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

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

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

## PARTI COMUNI

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

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

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

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

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

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

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

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

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

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

Fondazioni a travi rovescie in cemento armato di tipo tradizionale

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

Altezza utile interna = 2,80m al grezzo.

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

Solai in laterocemento con travetti a fondello laterizio.

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

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

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

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

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

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

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

Fondazioni a travi rovescie in cemento armato di tipo tradizionale

Esposizione su lato est dell'edificio

Altezza utile interna = 2,40m

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

Solai in laterocemento con travetti a fondello laterizio

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

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

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

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile risulta libero



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

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

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

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



		Ancona	31/12/2002	28188	17511
<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:

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

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

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



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



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

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



#### Iscrizioni

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

#### Trascrizioni

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

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

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

#### Iscrizioni

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



Importo: € 2.800.000,00

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

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

Capitale: € 1.400.000,00

Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona

Data: 12/11/2004

N° repertorio: 52639

N° raccolta: 6255

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



### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/01/2021

Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224

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

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

### NORMATIVA URBANISTICA

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

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

Si applicano i seguenti indici :

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

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

SL min. = 600 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

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

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

Per le strutture commerciali valgono le norme di settore

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

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

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





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

Si applicano i seguenti indici :

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

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

SL min. = 600 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

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

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

Per le strutture commerciali valgono le norme di settore

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

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

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

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

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

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

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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



LOTTO 4

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

## DESCRIZIONE

---

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

---

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

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

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

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

---

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

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

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

---

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

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

---

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



**TITOLARITÀ**

---

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

---

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

**CONFINI**

---

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

---

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

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

---

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



## CONSISTENZA

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

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

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

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

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

## DATI CATASTALI

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

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

### Corrispondenza catastale

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

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

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

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

### Corrispondenza catastale

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

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

## PRECISAZIONI

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

---

Nessuna

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

---

Nessuna

**PATTI**

---

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

---

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

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

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

---

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

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

**STATO CONSERVATIVO**

---



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

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

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

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

**PARTI COMUNI**

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

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

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

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

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

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

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

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



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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

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

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

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

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile risulta libero

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

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

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

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

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



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

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

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



**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**



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

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



**Iscrizioni**

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

**Trascrizioni**

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



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

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

**Iscrizioni**

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



N° raccolta: 6255

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

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/01/2021

Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224

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

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



### NORMATIVA URBANISTICA

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

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

Si applicano i seguenti indici :

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

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

SL min. = 600 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

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

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

Per le strutture commerciali valgono le norme di settore

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

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

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

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

Si applicano i seguenti indici :

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

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

SL min. = 600 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle



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

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

Per le strutture commerciali valgono le norme di settore

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

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

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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





LOTTO 5





Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

## DESCRIZIONE

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

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



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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ



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

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

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

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

## CONFINI

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



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano



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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

## DATI CATASTALI

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

### Corrispondenza catastale

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

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

## PRECISAZIONI

Nessuna

## PATTI

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

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

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

## STATO CONSERVATIVO

---

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

## PARTI COMUNI

---

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

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni a travi rovescie in cemento armato di tipo tradizionale

Esposizione su lato nord dell'edificio

Altezza utile interna = 2,40m

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

Solai in laterocemento con travetti a fondello laterizio

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

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

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

Sono da completare gli impianti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---



L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



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

### Iscrizioni

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

### Trascrizioni

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

### NORMATIVA URBANISTICA

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

Si applicano i seguenti indici :

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

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

SL min. = 600 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

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

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

Per le strutture commerciali valgono le norme di settore

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

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

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

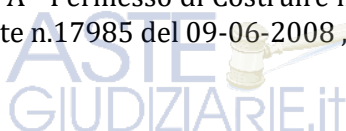


## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

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



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

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

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



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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



LOTTO 6





Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

## DESCRIZIONE

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

Intero fabbricato in corso di costruzione.

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

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

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

Terreno edificabile residuo di lottizzazione.

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

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

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

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



## CONFINI

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

stessa proprietà su tutti i lati

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

stessa proprietà e via pubblica su tutti i lati



## CONSISTENZA

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

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



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

I beni sono comodamente divisibili in natura.

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

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

I beni sono comodamente divisibili in natura.

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

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

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

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



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

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



**DATI CATASTALI**

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

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

**Corrispondenza catastale**

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

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

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

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

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

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							



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

### Corrispondenza catastale

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

Gli immobili censiti al catasto fabbricati sono aree urbane

### PRECISAZIONI

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

Nessuna

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

Nessuna

### PATTI

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

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

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



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

---

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

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

**STATO CONSERVATIVO**

---

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

---

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

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

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

---

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

**PARTI COMUNI**

---

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

---

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

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

---

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

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

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

---



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

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

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

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

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

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

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

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

**STATO DI OCCUPAZIONE**

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

L'immobile risulta libero

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

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

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

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

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



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

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

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



**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**



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

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



### Iscrizioni

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

### Trascrizioni

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

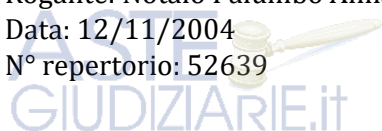


## BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

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

### Iscrizioni

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



N° raccolta: 6255

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

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/01/2021

Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224

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

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



### NORMATIVA URBANISTICA

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

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

Si applicano i seguenti indici :

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

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

SL min. = 600 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

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

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

Per le strutture commerciali valgono le norme di settore

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

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

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

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

Si applicano i seguenti indici :

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

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

SL min. = 600 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

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



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

Per le strutture commerciali valgono le norme di settore

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

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

Per i terreni si allega certificato di destinazione urbanistica.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

LOTTO 7

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

## DESCRIZIONE

---

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

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

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

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

## CONSISTENZA

---

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

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

### DATI CATASTALI

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

### Corrispondenza catastale

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

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

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



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

## PRECISAZIONI

---

nessuna



## PATTI

---

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

## STATO CONSERVATIVO

---

I terreni in questione sono curati dai detentori.



## PARTI COMUNI

---

n.n.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Terreni curati dai detentori con normali colture da giardino.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---



L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

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

## PROVENIENZE VENTENNALI

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

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

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



### Iscrizioni

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

### Trascrizioni

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



## NORMATIVA URBANISTICA

---

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

Si applicano i seguenti indici :

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

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

SL min. = 600 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

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

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

Per le strutture commerciali valgono le norme di settore

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

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



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



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non è presente al momento una organizzazione condominiale regolarmente costituita.



LOTTO 8

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

## DESCRIZIONE

---

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

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

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

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

## CONSISTENZA

---

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

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

## DATI CATASTALI

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

### Corrispondenza catastale

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

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

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

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

## PRECISAZIONI

---

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

## PATTI

---

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

## STATO CONSERVATIVO

---

I terreni in questione sono curati dai detentori.

## PARTI COMUNI

---

n.n.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Terreni curati dai detentori con normali colture da giardino.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---





L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

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

## PROVENIENZE VENTENNALI

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

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

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



### Iscrizioni

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

### Trascrizioni

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



## NORMATIVA URBANISTICA

---

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

Si applicano i seguenti indici :

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

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

SL min. = 600 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

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

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

Per le strutture commerciali valgono le norme di settore

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

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



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



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non è presente al momento una organizzazione condominiale regolarmente costituita.



LOTTO 9

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

## DESCRIZIONE

---

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

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

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

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

## CONSISTENZA

---

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

## DATI CATASTALI

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

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

## PRECISAZIONI

nessuna

## PATTI

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

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

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

## STATO CONSERVATIVO

I terreni in questione sono curati dai detentori.

## PARTI COMUNI

n.n.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

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

## PROVENIENZE VENTENNALI

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



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

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

### Iscrizioni

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



Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona

Data: 12/11/2004

N° repertorio: 52639

N° raccolta: 6255

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/01/2021

Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### NORMATIVA URBANISTICA

Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B4d - C4d

Si applicano i seguenti indici :

IF = SP / SL = 0.30 con un massimo di 1000 mc

IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra

SL min. = 600 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI:

Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza .

Per le strutture commerciali valgono le norme di settore

Nelle zone residenziali delle frazioni ( ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza..

Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

In allegati il certificato di destinazione urbanistica.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Convenzione con il Comune di Fabriano come da Atto Pubblico di Convenzione Edilizia in data 06/04/2004 rep.n.50881/6115 Notaio Palumbo Annamaria di Ancona (copia in allegati). Le opere di urbanizzazione si possono considerare eseguite al 80% , le restanti opere dovranno essere portate a termine insieme agli altri



lottizzanti.

Autorizzazione a Lottizzare n.37566 del 08-06-2004 (copia in allegati).

Permesso di costruire n.9309 del 03/09/2003 Opere di urbanizzazione primaria "Lottizzazione Azzurra" (copia in allegati)

1^ Variante Permesso di costruire n.52722 del 15/03/2007 Opere di urbanizzazione primaria "Lottizzazione Azzurra" (copia in allegati)

2^ Variante D.I.A. prot.5086 del 29/01/2008 (copia in allegati)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A.P.E. L'attestato di prestazione energetica non è necessario data la natura dei beni.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Non è presente al momento una organizzazione condominiale regolarmente costituita.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57G, piano 1  
Appartamento lato Est di civile abitazione ubicato al piano 1° di una palazzina residenziale per quattro alloggi  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 773, Sub. 8, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 89.412,50  
Per la determinazione del valore unitario si è utilizzato il metodo del confronto di mercato utilizzando le quotazioni OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari) e tenendo conto del costo di costruzione per edifici simili.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato  
Autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per quattro alloggi  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 773, Sub. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 28.600,00  
Per la determinazione del valore unitario si è utilizzato il metodo del confronto di mercato utilizzando le quotazioni OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari) e tenendo conto del costo di costruzione per edifici simili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57G, piano 1	77,75 mq	1.150,00 €/mq	€ 89.412,50	100,00%	€ 89.412,50
<b>Bene N° 2</b> - Garage Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano	44,00 mq	650,00 €/mq	€ 28.600,00	100,00%	€ 28.600,00

interrato					
					Valore di stima: € 118.012,50



## LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57F, piano 1  
 Appartamento Ovest di civile abitazione ubicato al piano 1° di una palazzina residenziale per quattro alloggi  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 773, Sub. 9, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 93.300,00  
 Per la determinazione del valore unitario si è utilizzato il metodo del confronto di mercato utilizzando le quotazioni OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari) e tenendo conto del costo di costruzione per edifici simili.
- Bene N° 4** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato  
 Autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per quattro alloggi  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 773, Sub. 3, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 27.280,00  
 Per la determinazione del valore unitario si è utilizzato il metodo del confronto di mercato utilizzando le quotazioni OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari) e tenendo conto del costo di costruzione per edifici simili. Si tiene conto della porta interna danneggiata.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57F, piano 1	77,75 mq	1.200,00 €/mq	€ 93.300,00	100,00%	€ 93.300,00
<b>Bene N° 4</b> - Garage Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	44,00 mq	620,00 €/mq	€ 27.280,00	100,00%	€ 27.280,00
					Valore di stima: € 120.580,00



## LOTTO 3

- Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano Terra



Appartamento di circa 80mq in corso di costruzione ubicato al piano T di una palazzina residenziale per più alloggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 850, Sub. 9, Categoria F3 - Fg. 24, Part. 857, Sub. 3, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 53.010,40

Per la determinazione del valore unitario si è utilizzato il metodo del confronto di mercato utilizzando le quotazioni OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari) e tenendo conto del costo di costruzione per edifici simili nonché dello stato di finitura parziale nonché dei necessari interventi di riparazione da eseguire sul manto di copertura.

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato

Autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per più alloggi

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 850, Sub. 6, Categoria F3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 32.640,00

Per la determinazione del valore unitario si è utilizzato il metodo del confronto di mercato utilizzando le quotazioni OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari) e tenendo conto del costo di costruzione per edifici simili e dello stato di ultimazione dell'immobile stesso nonché dei necessari interventi di riparazione da eseguire sul manto di copertura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano Terra	115,24 mq	460,00 €/mq	€ 53.010,40	100,00%	€ 53.010,40
<b>Bene N° 6</b> - Garage Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	51,00 mq	640,00 €/mq	€ 32.640,00	100,00%	€ 32.640,00
Valore di stima:					€ 85.650,40

#### LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano 1

Appartamento di circa 50mq in corso di costruzione ubicato al piano primo di una palazzina residenziale per più alloggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 850, Sub. 10, Categoria F3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 32.726,10

Per la determinazione del valore unitario si è utilizzato il metodo del confronto di mercato utilizzando le quotazioni OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari) e tenendo conto del costo di costruzione per edifici simili nonché dello stato di finitura parziale e dei necessari interventi di riparazione da eseguire sul manto di copertura.

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato  
Autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per più alloggi  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 850, Sub. 7, Categoria F3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 25.600,00

Per la determinazione del valore unitario si è utilizzato il metodo del confronto di mercato utilizzando le quotazioni OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari) e tenendo conto del costo di costruzione per edifici simili nonché dei necessari interventi di riparazione da eseguire sul manto di copertura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 7</b> - Porzione di fabbricato in costruzione Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano 1	69,63 mq	470,00 €/mq	€ 32.726,10	100,00%	€ 32.726,10
<b>Bene N° 8</b> - Garage Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato	40,00 mq	640,00 €/mq	€ 25.600,00	100,00%	€ 25.600,00
				Valore di stima:	€ 58.326,10

## LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato  
Autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per più alloggi  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 850, Sub. 4, Categoria F3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 28.000,00

Per la determinazione del valore unitario si è utilizzato il metodo del confronto di mercato utilizzando le quotazioni OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari) e tenendo conto del costo di costruzione per edifici simili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 9</b> - Garage Fabriano (AN) -	40,00 mq	700,00 €/mq	€ 28.000,00	100,00%	€ 28.000,00

Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato					
				Valore di stima:	€ 28.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 6

- Bene N° 10** - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57  
 Intero fabbricato in corso di costruzione.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 873, Categoria F3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 155.808,00  
 Per la determinazione del valore unitario si è utilizzato il metodo del confronto di mercato utilizzando le quotazioni OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari) e tenendo conto del costo di costruzione per edifici simili.
- Bene N° 11** - Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57  
 Terreno edificabile residuo di lottizzazione.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 857, Sub. 5, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 757, Qualità Seminativo arborato - Fg. 24, Part. 758, Qualità Seminativo arborato - Fg. 24, Part. 764, Qualità Seminativo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 36.787,50  
 Per la determinazione del valore unitario si è utilizzato il metodo del confronto di mercato utilizzando le quotazioni OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari) e tenendo conto del valore medio per immobili simili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 10</b> - Fabbricato civile Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57	432,80 mq	360,00 €/mq	€ 155.808,00	100,00%	€ 155.808,00
<b>Bene N° 11</b> - Terreno edificabile Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57	1471,50 mq	25,00 €/mq	€ 36.787,50	100,00%	€ 36.787,50
				Valore di stima:	€ 192.595,50

## LOTTO 7

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- Bene N° 12** - Corte o resede ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57  
 N.2 appezzamenti terreno destinati a corti private a servizio e nella disponibilità esclusiva dell'abitazione sita In Comune di Fabriano Frazione Nebbiano \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 857, Sub. 6, Categoria F1 - Fg. 24, Part. 857, Sub. 8, Categoria F1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 968,00  
 Nella valutazione del bene si è tenuto conto che, pur non risultando formalmente, esso è già assegnato a terzi mediante atto pubblico ed è nella disponibilità esclusiva di questi ultimi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Corte o resede Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57	176,00 mq	550,00 €/mq	€ 968,00	100,00%	€ 968,00
				Valore di stima:	€ 968,00

## LOTTO 8

- Bene N° 13** - Corte o resede ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57  
 N.2 appezzamenti terreno destinati a corti private a servizio e nella disponibilità esclusiva dell'abitazione sita In Comune di Fabriano Frazione Nebbiano \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 857, Sub. 7, Categoria F1 - Fg. 24, Part. 857, Sub. 9, Categoria F1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 924,00  
 Nella valutazione del bene si è tenuto conto che, pur non risultando formalmente, esso è già assegnato a terzi mediante atto pubblico ed è nella disponibilità esclusiva di questi ultimi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Corte o resede Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57	168,00 mq	5,50 €/mq	€ 924,00	100,00%	€ 924,00
				Valore di stima:	€ 924,00





## LOTTO 9

- **Bene N° 14** - Corte o resede ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57H  
Corte Urbana a servizio e nella disponibilità esclusiva dell'abitazione sita In Comune di Fabriano  
Frazione Nebbiano \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 857, Sub. 10, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.041,50  
Nella valutazione del bene si è tenuto conto che, pur non risultando formalmente, esso è nella disponibilità esclusiva di terzi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 14</b> - Corte o resede Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57H	553,00 mq	5,50 €/mq	€ 3.041,50	100,00%	€ 3.041,50
				Valore di stima:	€ 3.041,50

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fabriano, li 11/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Franca Ugo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57G, piano 1  
Appartamento lato Est di civile abitazione ubicato al piano 1° di una palazzina residenziale per quattro alloggi  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 773, Sub. 8, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B4d - C4d Si applicano i seguenti indici :  $IF = SP / SL = 0.30$  con un massimo di 1000 mc  $IK = SC / SL = 0.30$  oltre a 0.05 per porticati a piano terra  $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$   $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$  misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni ( ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato  
Autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per quattro alloggi  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 773, Sub. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B4d - C4d Si applicano i seguenti indici :  $IF = SP / SL = 0.30$  con un massimo di 1000 mc  $IK = SC / SL = 0.30$  oltre a 0.05 per porticati a piano terra  $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$   $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$  misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni ( ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

### LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57F, piano 1  
 Appartamento Ovest di civile abitazione ubicato al piano 1° di una palazzina residenziale per quattro alloggi  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 773, Sub. 9, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B4d - C4d Si applicano i seguenti indici :  $IF = SP / SL = 0.30$  con un massimo di 1000 mc  $IK = SC / SL = 0.30$  oltre a 0.05 per porticati a piano terra  $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$   $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$  misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni ( ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.
- Bene N° 4** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato  
 Autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per quattro alloggi  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 773, Sub. 3, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B4d - C4d Si applicano i seguenti indici :  $IF = SP / SL = 0.30$  con un massimo di 1000 mc  $IK = SC / SL = 0.30$  oltre a 0.05 per porticati a piano terra  $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$   $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$  misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni ( ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

## LOTTO 3

- Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano Terra  
 Appartamento di circa 80mq in corso di costruzione ubicato al piano T di una palazzina residenziale per più alloggi.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 850, Sub. 9, Categoria F3 - Fg. 24, Part. 857, Sub. 3, Categoria F1



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” – B4d – C4d Si applicano i seguenti indici :  $IF = SP / SL = 0.30$  con un massimo di 1000 mc  $IK = SC / SL = 0.30$  oltre a 0.05 per porticati a piano terra  $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$   $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$  misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni ( ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato  
Autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per più alloggi  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 850, Sub. 6, Categoria F3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” – B4d – C4d Si applicano i seguenti indici :  $IF = SP / SL = 0.30$  con un massimo di 1000 mc  $IK = SC / SL = 0.30$  oltre a 0.05 per porticati a piano terra  $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$   $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$  misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni ( ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

## LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano 1  
Appartamento di circa 50mq in corso di costruzione ubicato al piano primo di una palazzina residenziale per più alloggi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 850, Sub. 10, Categoria F3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” – B4d – C4d Si applicano i seguenti indici :  $IF = SP / SL = 0.30$  con un massimo di 1000 mc  $IK = SC / SL = 0.30$  oltre a 0.05 per porticati a piano terra  $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$   $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$  misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà



prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni ( ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato  
Autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per più alloggi  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 850, Sub. 7, Categoria F3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a.  
ART. 17.5 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B4d - C4d Si applicano i seguenti indici  
:  $IF = SP / SL = 0.30$  con un massimo di 1000 mc  $IK = SC / SL = 0.30$  oltre a 0.05 per porticati a piano terra  $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$   $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$  misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni ( ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

## LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato  
Autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per più alloggi  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 850, Sub. 4, Categoria F3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a.  
ART. 17.5 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B4d - C4d Si applicano i seguenti indici  
:  $IF = SP / SL = 0.30$  con un massimo di 1000 mc  $IK = SC / SL = 0.30$  oltre a 0.05 per porticati a piano terra  $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$   $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$  misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni ( ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere



effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

## LOTTO 6

- **Bene N° 10** - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57  
Intero fabbricato in corso di costruzione.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 873, Categoria F3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B4d - C4d Si applicano i seguenti indici :  $IF = SP / SL = 0.30$  con un massimo di 1000 mc  $IK = SC / SL = 0.30$  oltre a 0.05 per porticati a piano terra  $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$   $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$  misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni ( ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.
- **Bene N° 11** - Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57  
Terreno edificabile residuo di lottizzazione.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 857, Sub. 5, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 757, Qualità Seminativo arborato - Fg. 24, Part. 758, Qualità Seminativo arborato - Fg. 24, Part. 764, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B4d - C4d Si applicano i seguenti indici :  $IF = SP / SL = 0.30$  con un massimo di 1000 mc  $IK = SC / SL = 0.30$  oltre a 0.05 per porticati a piano terra  $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$   $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$  misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni ( ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali. Per i terreni si allega certificato di destinazione urbanistica.

## LOTTO 7



- **Bene N° 12** - Corte o resede ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57  
N.2 appezzamenti terreno destinati a corti private a servizio e nella disponibilità esclusiva dell'abitazione sita In Comune di Fabriano Frazione Nebbiano \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 857, Sub. 6, Categoria F1 - Fg. 24, Part. 857, Sub. 8, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B4d - C4d Si applicano i seguenti indici :  $IF = SP / SL = 0.30$  con un massimo di 1000 mc  $IK = SC / SL = 0.30$  oltre a 0.05 per porticati a piano terra  $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$   $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$  misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni ( ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali. In allegati il certificato di destinazione urbanistica.

## LOTTO 8

- **Bene N° 13** - Corte o resede ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57  
N.2 appezzamenti terreno destinati a corti private a servizio e nella disponibilità esclusiva dell'abitazione sita In Comune di Fabriano Frazione Nebbiano \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 857, Sub. 7, Categoria F1 - Fg. 24, Part. 857, Sub. 9, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B4d - C4d Si applicano i seguenti indici :  $IF = SP / SL = 0.30$  con un massimo di 1000 mc  $IK = SC / SL = 0.30$  oltre a 0.05 per porticati a piano terra  $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$   $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$  misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni ( ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali. In allegati il certificato di destinazione urbanistica.

## LOTTO 9



- Bene N° 14** - Corte o resede ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57H  
 Corte Urbana a servizio e nella disponibilità esclusiva dell'abitazione sita In Comune di Fabriano  
 Frazione Nebbiano \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 857, Sub. 10, Categoria F1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a.  
 ART. 17.5 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B4d - C4d Si applicano i seguenti indici  
 : IF = SP / SL = 0.30 con un massimo di 1000 mc IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano  
 terra SL min. = 600 mq. H max = 6.50 ml. misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme  
 dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà  
 prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto  
 di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e  
 le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali  
 valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni ( ad esclusione di Albacina, Marischio e  
 Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di  
 vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento  
 del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di  
 essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere  
 effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e  
 ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle  
 residenze in termini igienico ambientali. In allegati il certificato di destinazione urbanistica.





**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2021 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57G, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 773, Sub. 8, Categoria A2	<b>Superficie</b>	77,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Immobile in perfetto stato conservativo come a nuovo; tinteggiature esterne ed infissi esterni in legno che sono in stato di vetustà compatibile con l'epoca di ultimazione della costruzione. Si rilevano alcune scrostature di intonaco nella faccia interna dei parapetti della terrazza parte bassa. Vi sono macchie di muffa in corrispondenza della parete di attacco del un canale di esalazione fumi della cucina.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento lato Est di civile abitazione ubicato al piano 1° di una palazzina residenziale per quattro alloggi		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 773, Sub. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	44,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Garage in perfetto stato conservativo come a nuovo; le tinteggiature sono in stato di vetustà compatibile con l'epoca di ultimazione della costruzione.		
<b>Descrizione:</b>	Autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per quattro alloggi		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2**

<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57F, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1



<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 773, Sub. 9, Categoria A2	<b>Superficie</b>	77,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Immobile in perfetto stato conservativo come a nuovo; tinteggiature esterne ed infissi esterni in legno che sono in stato di vetustà compatibile con l'epoca di ultimazione della costruzione. Si rilevano alcune scrostature di intonaco nella faccia interna dei parapetti della terrazza parte bassa.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento Ovest di civile abitazione ubicato al piano 1° di una palazzina residenziale per quattro alloggi		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 4 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 773, Sub. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	44,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Garage in perfetto stato conservativo come a nuovo; le tinteggiature sono in stato di vetustà compatibile con l'epoca di ultimazione della costruzione. Risulta gravemente danneggiata la porta interna di comunicazione con il vano scala comune.		
<b>Descrizione:</b>	Autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per quattro alloggi		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 3

<b>Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 850, Sub. 9, Categoria F3 - Fg. 24, Part. 857, Sub. 3, Categoria F1	<b>Superficie</b>	115,24 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Immobile ultimato per quanto concerne i tamponamenti esterni, gli intonaci esterni e le finestre; gli infissi esterni in legno sono in stato di vetustà compatibile con l'epoca di ultimazione della costruzione circa 10 anni fa; manca la tinteggiature esterna; mancano i divisori interni, tutte le rifiniture interne e tutti gli impianti. Nel patio circostante sono presenti alcuni dissesti della pavimentazione; il patio è sprovvisto di transenna di protezione per cui risulta realizzata una transenna provvisoria di protezione e messa in sicurezza. In copertura dell'edificio si rilevano alcuni coppi spostati dal vento.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di circa 80mq in corso di costruzione ubicato al piano T di una palazzina residenziale per più alloggi.		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



<b>Bene N° 6 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 850, Sub. 6, Categoria F3	<b>Superficie</b>	51,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Garage in buono stato conservativo ma mancante di una parete divisoria che lo individua e del serramento di chiusura. In copertura dell'edificio si rilevano alcuni coppi spostati dal vento.		
<b>Descrizione:</b>	Autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per più alloggi		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 4

<b>Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 850, Sub. 10, Categoria F3	<b>Superficie</b>	69,63 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Immobile ultimato per quanto concerne i tamponamenti esterni, gli intonaci esterni e le finestre; gli infissi esterni in legno sono in stato di vetustà compatibile con l'epoca di ultimazione della costruzione circa 10 anni fa; manca la tinteggiatura esterna; mancano i divisori interni, tutte le rifiniture interne e tutti gli impianti. La scala di accesso che va dal piano terra al piano 1° è sprovvista di transenna e mancorrente in luogo del quale è stata realizzata una transenna in legno come opera provvisoria di messa in sicurezza. Il terrazzo lato nord risulta sprovvisto di transenna di protezione per cui risulta pericoloso accedervi. In copertura dell'edificio si rilevano alcuni coppi spostati dal vento.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di circa 50mq in corso di costruzione ubicato al piano primo di una palazzina residenziale per più alloggi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 8 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1



<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 850, Sub. 7, Categoria F3	<b>Superficie</b>	40,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Garage in buono stato conservativo ma mancante di una parete divisoria che lo individua e del serramento di chiusura. In copertura dell'edificio si rilevano alcuni coppi spostati dal vento.		
<b>Descrizione:</b>	Autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per più alloggi		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 5

Bene N° 9 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 850, Sub. 4, Categoria F3	<b>Superficie</b>	40,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Garage in buono stato conservativo completo di serramenti ed intonaci interni.		
<b>Descrizione:</b>	Autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per più alloggi		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 6

Bene N° 10 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 873, Categoria F3	<b>Superficie</b>	432,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Fabbricato quasi completamente ultimato per quanto concerne i tamponamenti esterni ed il manto di copertura, mancano tutte le restanti opere ed impianti; stato di manutenzione carente. La procedura ha provveduto a sgombrare di macerie e detriti il piano sottostrada ed a far apporre un cancello provvisorio in legno per motivi di sicurezza.		
<b>Descrizione:</b>	Intero fabbricato in corso di costruzione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 11 - Terreno edificabile			
<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 24, Part. 857, Sub. 5, Categoria F1 Identificato al catasto Terreni - Fig. 24, Part. 757, Qualità Seminativo arborato - Fig. 24, Part. 758, Qualità Seminativo arborato - Fig. 24, Part. 764, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	1471,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I terreni distinti al catasto terreni sono invasi da copiosa vegetazione spontanea ed interessati da alcuni depositi di detriti di costruzione..		
<b>Descrizione:</b>	Terreno edificabile residuo di lottizzazione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 7

Bene N° 12 - Corte o resede			
<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 24, Part. 857, Sub. 6, Categoria F1 - Fig. 24, Part. 857, Sub. 8, Categoria F1	<b>Superficie</b>	176,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I terreni in questione sono curati dai detentori.		
<b>Descrizione:</b>	N.2 appezzamenti terreno destinati a corti private a servizio e nella disponibilità esclusiva dell'abitazione sita In Comune di Fabriano Frazione Nebbiano **** Omissis ****		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

## LOTTO 8

Bene N° 13 - Corte o resede			
<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 857, Sub. 7, Categoria F1 - Fg. 24, Part. 857, Sub. 9, Categoria F1	<b>Superficie</b>	168,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I terreni in questione sono curati dai detentori.		
<b>Descrizione:</b>	N.2 appezzamenti terreno destinati a corti private a servizio e nella disponibilità esclusiva dell'abitazione sita In Comune di Fabriano Frazione Nebbiano **** Omissis ****		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 9

Bene N° 14 - Corte o resede			
<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57H		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 857, Sub. 10, Categoria F1	<b>Superficie</b>	553,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I terreni in questione sono curati dai detentori.		
<b>Descrizione:</b>	Corte Urbana a servizio e nella disponibilità esclusiva dell'abitazione sita In Comune di Fabriano Frazione Nebbiano **** Omissis ****		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57G, PIANO 1**



### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Ancona il 15/11/2004  
Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074  
Importo: € 2.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.400.000,00  
Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona  
Data: 12/11/2004  
N° repertorio: 52639  
N° raccolta: 6255  
Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Ancona il 29/01/2021  
Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO**

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Ancona il 15/11/2004  
Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074  
Importo: € 2.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.400.000,00  
Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona  
Data: 12/11/2004  
N° repertorio: 52639  
N° raccolta: 6255  
Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276



## Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/01/2021

Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57F, PIANO 1**

## Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Ancona il 15/11/2004

Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074

Importo: € 2.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.400.000,00

Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona

Data: 12/11/2004

N° repertorio: 52639

N° raccolta: 6255

Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276

## Trascrizioni



- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/01/2021

Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO**

## Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Ancona il 15/11/2004

Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074

Importo: € 2.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.400.000,00





Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona

Data: 12/11/2004

N° repertorio: 52639

N° raccolta: 6255

Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/01/2021

Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBCATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO TERRA**

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Ancona il 15/11/2004

Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074

Importo: € 2.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.400.000,00

Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona

Data: 12/11/2004

N° repertorio: 52639

N° raccolta: 6255

Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/01/2021

Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 6 - GARAGE UBCATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO**

### Iscrizioni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Ancona il 15/11/2004

Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074

Importo: € 2.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.400.000,00

Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona

Data: 12/11/2004

N° repertorio: 52639

N° raccolta: 6255

Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276



#### Trascrizioni



- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/01/2021

Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO 1

#### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Ancona il 15/11/2004

Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074

Importo: € 2.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.400.000,00

Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona

Data: 12/11/2004

N° repertorio: 52639

N° raccolta: 6255

Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276



#### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/01/2021

Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO**

---

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Ancona il 15/11/2004  
Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074  
Importo: € 2.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.400.000,00  
Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona  
Data: 12/11/2004  
N° repertorio: 52639  
N° raccolta: 6255  
Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Ancona il 29/01/2021  
Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57, PIANO INTERRATO**

---

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Ancona il 15/11/2004  
Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074  
Importo: € 2.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.400.000,00  
Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona  
Data: 12/11/2004  
N° repertorio: 52639  
N° raccolta: 6255  
Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Ancona il 29/01/2021



Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57**

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Ancona il 15/11/2004  
Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074  
Importo: € 2.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.400.000,00  
Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona  
Data: 12/11/2004  
N° repertorio: 52639  
N° raccolta: 6255  
Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276

**Trascrizioni**

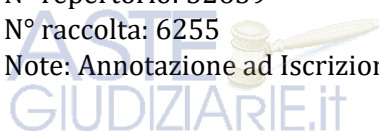
- **Verbale di Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Ancona il 29/01/2021  
Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57**

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Ancona il 15/11/2004  
Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074  
Importo: € 2.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.400.000,00  
Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona  
Data: 12/11/2004  
N° repertorio: 52639  
N° raccolta: 6255  
Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276



## Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/01/2021

Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## BENE N° 12 - CORTE O RESEDE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

### Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Ancona il 15/11/2004

Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074

Importo: € 2.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.400.000,00

Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona

Data: 12/11/2004

N° repertorio: 52639

N° raccolta: 6255

Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276

### Trascrizioni



- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/01/2021

Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## BENE N° 13 - CORTE O RESEDE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Ancona il 15/11/2004

Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074

Importo: € 2.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.400.000,00

Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona

Data: 12/11/2004



N° repertorio: 52639

N° raccolta: 6255

Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276



#### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/01/2021

Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 14 - CORTE O RESEDE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE NEBBIANO CIVICO N.57H**

#### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Ancona il 15/11/2004

Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074

Importo: € 2.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.400.000,00

Rogante: Notaio Palumbo Annamaria di Ancona

Data: 12/11/2004

N° repertorio: 52639

N° raccolta: 6255

Note: Annotazione ad Iscrizione n.167/6 del 09/01/2009 Notaio Palumbo di Ancona rep.58119/7276



#### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/01/2021

Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

