TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

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

promossa da

BCC NPLS 2020 SRL
Codice fiscale: 05098890261
Via Alfieri, 1
31015 - Conegliano (TV)

contro

Fattorini Fabio
Codice fiscale: FTTFBA54M08G157D
V.lo Buon Villano, 5
60027 - Osimo (AN)
Nato a Osimo il 08/08/1954

SOMMARIO

Incarico 10
Premessa 10
Descrizione 10
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Osimo (AN) - Piazza Dante Alighieri, 1, piano Terra 10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 1 11
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 2-3 12
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - C.so Giuseppe Mazzini, piano 2 12
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - Via Pompeo Compagnoni, 34, piano T 13
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano T 14
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 1 14
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 2-3 15
Bene N° 9 - Ufficio ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 1 16
Bene N° 10 - Cantina ubicata a Osimo (AN) - Via Pompeo Compagnoni, piano T 16
Bene N° 11 - Cantina ubicata a Osimo (AN) - Via Pompeo Compagnoni, piano T 17
Bene N° 12 - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Vicolo Buon Villano, piano 1 18
Bene N° 13 - Deposito ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano 1 18
Bene N° 14 - Deposito ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano 2-3 19
Bene N° 15 - Locale commerciale ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano S1-T-1 19
Lotto 1 20
Completezza documentazione ex art. 567 20
Titolarità 20
Confini 21
Consistenza 21
Cronistoria Dati Catastali 21
Dati Catastali 22
Stato conservativo 22
Caratteristiche costruttive prevalenti 22
Stato di occupazione 23
Provenienze Ventennali 23
Formalità pregiudizievoli 24
Normativa urbanistica 25
Regolarità edilizia 25
Lotto 2 26
Completezza documentazione ex art. 567 26
Titolarità 26
Confini 27

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

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

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

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

Titolarità 85
Confini 85
Consistenza 85
Cronistoria Dati Catastali 85
Dati Catastali 86
Stato conservativo 86
Caratteristiche costruttive prevalenti 86
Stato di occupazione 87
Provenienze Ventennali 87
Formalità pregiudizievoli 88
Normativa urbanistica 89
Regolarità edilizia 90
Lotto 14 90
Completezza documentazione ex art. 567 90
Titolarità 90
Confini 91
Consistenza 91
Cronistoria Dati Catastali 91
Dati Catastali 92
Stato conservativo 92
Caratteristiche costruttive prevalenti 92
Stato di occupazione 93
Provenienze Ventennali 93
Formalità pregiudizievoli 94
Normativa urbanistica 95
Regolarità edilizia 95
Lotto 15 96
Completezza documentazione ex art. 567 96
Titolarità 96
Confini 96
Consistenza 97
Cronistoria Dati Catastali 97
Dati Catastali 97
Stato conservativo 98
Caratteristiche costruttive prevalenti 98
Stato di occupazione 98
Provenienze Ventennali 99
Formalità pregiudizievoli 100

Normativa urbanistica....101
Regolarità edilizia....101
Vincoli od oneri condominiali....102
Stima / Formazione lotti....102
Lotto 1....102
Lotto 2....103
Lotto 3....104
Lotto 4....105
Lotto 5....105
Lotto 6....106
Lotto 7....107
Lotto 8....107
Lotto 9....108
Lotto 10....109
Lotto 11....110
Lotto 12....110
Lotto 13....111
Lotto 14....112
Lotto 15....112
Riepilogo bando d'asta....115
Lotto 1....115
Lotto 2....115
Lotto 3....116
Lotto 4....117
Lotto 5....117
Lotto 6....118
Lotto 7....119
Lotto 8....119
Lotto 9....120
Lotto 10....121
Lotto 11....121
Lotto 12....122
Lotto 13....122
Lotto 14....123
Lotto 15....124
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 180/2022 del R.G.E....125
Lotto 1....125
Lotto 2....125

Lotto 3.....126
Lotto 4.....127
Lotto 5.....127
Lotto 6.....128
Lotto 7.....128
Lotto 8.....129
Lotto 9.....130
Lotto 10.....130
Lotto 11.....131
Lotto 12.....132
Lotto 13.....132
Lotto 14.....133
Lotto 15.....133

INCARICO

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

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

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

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A OSIMO (AN) - PIAZZA DANTE ALIGHIERI, 1, PIANO TERRA

L'immobile fa parte di un fabbricato plurifamiliare situato nel centro storico di Osimo. Il fabbricato risulta esposto solo di un lato, ed esattamente la facciata ad Est che rimane prospicente alla Piazza Dante Alighieri. Per quanto riguarda le facciate a Nord e Sud risultano essere in aderenza con altri fabbricati. Discorso a parte va fatto per la facciata ad ovest che risulta anch'essa in aderenza con altri fabbricati tranne che per una piccola porzione dove si trova la corte esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto.
Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp.272 sub.14 con destinazione C/6 negozio.
Il negozio si sviluppa completamente al pianto terra, con ingresso principale che avviene direttamente dalla

Piazza Dante Alighieri, oppure con ingresso secondario tramite l'androne comune del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte.
Internamente al negozio sono stati ricavati un locale principale destinato alla vendita, ed un retro negozio suddiviso in due locali destinati a retro negozio/magazzino, oltre che ad un locale destinato ai servizi.
La corte esclusiva è accessibile tramite una porta finestra direttamente dal retro negozio.
I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 350 mt.
A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI
(http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:
Provincia:ANCONA
Comune:OSIMO
Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO
Codice zona:B1
Microzona:1
Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

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

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che, come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici, risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali.
Il bene risulta esposto solamente su due lati e precisamente il lato ovest che affaccia sul Vicolo del Buon Villano e il lato est che affaccia sul cortile interno formato dall'aggregazione di più fabbricati.
Il lato nord risulta essere in aderenza con altra proprietà, mentre il lato sud confina con l'androne comune (vano scala) del fabbricato.
Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 478 sub.20 con destinazione A/3 appartamento.
L'appartamento si sviluppa su due piani, secondo e terzo, l'accesso avviene al piano secondo direttamente dall'ndrone condominale mentre il piano terzo non è accessible in quanto non è presente nessun collegamneto tra i due piani
Internamente l'unità immobiliare risulta essere al grezzo è non è presente alcun divisorio interno.
L'unità immobiliare è fornita di un balcone accessibile dal piano secondo.
I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt.
A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI
(http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:
Provincia:ANCONA
Comune:OSIMO
Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO
Codice zona:B1
Microzona:1
Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali.
Il bene risulta esposto solamente su due lati e precisamente il lato nord che affaccia sul Corso Giuseppe Mazzini e il lato sud che affaccia su di un cortile interno formato dall'aggregazione di più fabbricati.
Il lato est risulta essere in aderenza con altra proprietà, mentre il lato ovest confina con l'androne comune (vano scala) del fabbricato.

Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 478 sub.40 con destinazione C/2 amagazzino.
Il magazzino si sviluppa interamente al secondo piano con l'accesso che avviene direttamente dal vano scale condominiale.
Internamente l'unità immobiliare è divisa in tre locali ben definiti e regolari.
I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt.
A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI
(http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:
Provincia:ANCONA
Comune:OSIMO
Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO
Codice zona:B1
Microzona:1
Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

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

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali.
Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni e in parte sul lato sud che affaccia sulla sua corte esclusiva (mapp. 478 sub. 6).
I due lati rimanenti nord e est sono in aderenza con altre unità immobiliari.
Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 482 sub.1 e sub 6 con destinazione C/2 amagazzino.
Il magazzino si sviluppa interamente al piano terra/seminterrato con l'accesso che avviene direttamente dalla via Pompeo Compagnoni.
Internamente l'unità immobiliare si presenta come un unico locale.
I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt.
A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI
(http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:
Provincia:ANCONA
Comune:OSIMO
Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO
Codice zona:B1
Microzona:1
Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

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

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali.
Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni mentre il lato a nord affacia parte su Vicolo Buon Villano e parte confina con porzione in comune con l'unità immobiliare identificata con il mapp. 478 sub. 39 sempre di proprietà del Sig. #Fattorini Fabio#.
Il lato sud confina parte con altre unità immobiliari e parte affaccia su di un cortile interno.
Per quanto riguarda il lato est è collegato direttamente con l'unità immobiliare identificata con il mapp. 483 sub 1 di proprietà Fattorini Fabio.
Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 482 sub.2 con destinazione C/1 negozio.
Il negozio si sviluppa interamente al piano terra con l'accesso può avvenire o dall'esterno tramite l'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano, oppure da Corso Mazzini attraversando la part. 478 sub 1, le due unità immobiliari risultano di fatto collegate in quanto non esistono divisioni fisiche ed il proprietario le utilizza come un unico locale.
Internamente l'unità immobiliare si presenta come un unico locale.
I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt.
A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI
(http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:
Provincia:ANCONA
Comune:OSIMO
Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO
Codice zona:B1
Microzona:1
Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

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

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali.
Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni mentre il lato a nord confina direttamente con l'androne condominiale (vano scale) del fabbricato,il lato a sud presenta una parte di parete

in comune con altra unità immobiliare ed una parte risulta affacciata su di un cortile come dove affaccia anche il alto a sud.
Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 482 sub.3 con A/2 appartamento.
L'appartamento si sviluppa interamente al piano primo con l'accesso che avviene tramite l'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano.
Internamente l'appartamento è suddiviso in corridoio soggiorno, cucina due camere ed un bagno.
I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt.
A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI
(http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:
Provincia:ANCONA
Comune:OSIMO
Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO
Codice zona:B1
Microzona:1
Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

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

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

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

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

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

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali.
Il bene risulta esposto sul lato sud che affaccia su una corte privata, i lati nord, est ed ovest confinano con altre unità immobiliari.
Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 483 sub.8 con destinazione C/2 amagazzino.
Il magazzino si sviluppa interamente al piano terra/seminterrato con l'accesso che può avvenire solamente

attraverso un'altra unità immobiliare della stessa proprietà, ed esattamente la particella 481 sub. 1.
Internamente l'unità immobiliare si presenta come quattro locali collegati da un corridoio comune.
I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt.
A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI
(http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:
Provincia:ANCONA
Comune:OSIMO
Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO
Codice zona:B1
Microzona:1
Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

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

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

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

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

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

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

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

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

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

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

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

L'immobile è situato in pieno centro storico di Osimo, ed è formato dall'aggregazione di più fabbricati avvenuta nel corso del tempo.
Il bene confina ad ovest con Vicolo Buon Villano, a nord con Corso Giuseppe Mazzini ad est con la via Compagnoni mentre a sud con cortile interno.
Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta essere composta dalla fusione di più particelle catastali, quali Fg. 41 part. 483 sub 1, part. 478 sub 38, part. 479 sub 1. part. 742, part. 741 sub 1, con destinazione D/8 fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
L'unità immobiliare si sviluppa su più piani, la vendita con ingresso da Corso Mazzini è stata ricavata tutta al piano terra, mentre i magazzini, ricavati nella parte retrostante, sono disposti ai piani seminterrato, terra e primo.
I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt.
A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI
(http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:
Provincia:ANCONA
Comune:OSIMO
Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO
Codice zona:B1
Microzona:1
Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Fattorini Fabio (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: FTTFBA54M08G157D

V.lo Buon Villano, 5
60027 - Osimo (AN)
Nato a Osimo il 08/08/1954

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

- Fattorini Fabio (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

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

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Dal **05/02/2008** al **24/11/2009**	Fattorini Fabio prop. 1/2 Fattorini Fabrizia prop. 1/2	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 272, Sub. 14 Categoria C1 Cl.3, Cons. 147 Rendita € 1.882,80 Piano T
Dal **24/11/2009** al **25/01/2024**	Fattorini Fabio	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 272, Sub. 14 Categoria C1 Cl.3, Cons. 147 Superficie catastale 160 mq Rendita € 2.983,62 Piano T

DATI CATASTALI

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

Corrispondenza catastale

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata che consistono in:
- presenza di un locale antibagno non rappresentato nella planimetria catastale;
- presenza di un ingresso arretrato realizzato con struttura in vetro e alluminio non presente nella planimetria catatstale;
- presenza di camerini realizzati in carton gesso non presenti nella planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti verticali del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte sono realizzate in muratura, mentre i solai sono del tipo a laterocemento.
La copertura risulta anche essa in laterocemento con falde e manto di copertura in coppi.
Esternamente il fabbricato è rifinito parte in pietra (piano terra) e parte in mattoni faccia vista (piani

superiori).
L'immobile è esposto totalmente per il lato est che affaccia su Piazza Dante Alighieri, ed in piccola parte per il lato ovest dove una piccola porzione affaccia sulla corte esclusiva, i rimanenti lati nord e sud risultano in aderenza con altre proprietà.
Internamente l'immobile presenta dei pavimenti in laminato simil parquet, pareti tinteggiate e controsoffitti in carton-gesso.
Per quanto attiene gli infissi quelli su Piazza Dante Alighieri (vetrine) sono realizzate in vetro con telaio in alluminio e sono fornite di serrande esterne.
Internamente sono presenti altri infissi che danno sulla corte esclusiva (alcuni sono stati nascosti da pareti in caton-gesso) e sono realizzati in legno con vetro singolo.
E' presente un impianto elettrico ed un impianto termico a pompa di calore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **15/04/1960** al **05/02/2008**	Fattorini Giovanni nato a Osimo il 20/10/1920 prop. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: FTTGNN20R20G157Z	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Armando Costantini	15/04/1960		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei registri immobiliari	22/05/1961	4470	2972
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **05/02/2008** al **24/11/2009**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop. 1/2, Fattorini Fabrizia nata a Osimo il 26/10/1947 prop. 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: FTTFBA54M08G157D	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			02/02/2009	51	488
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio del Registro	21/07/2009	16021	9327
		Registrazione			

		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **24/11/2009** al **29/01/2024**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop.1/1 Codice Fiscale/P.IVA: FTTFBA54M08G157D	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Grassi Antonio	24/11/2009	86792	28033
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/11/2009	25793	14908
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Ancona il 25/11/2009
  Reg. gen. 25795 - Reg. part. 6078
  Importo: € 2.400.000,00
  A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA SAN GIUSEPPE CREDITO COOPERATIVO CAMERANO
  Contro Fattorini Fabio
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.200.000,00
  Rogante: Grassi Antonio
  Data: 24/11/2009
  N° repertorio: 86793
  N° raccolta: 28034

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Ancona il 09/02/2022
  Reg. gen. 22394 - Reg. part. 14771
  A favore di BCC NPLS 2020 SRL
  Contro Fattorini Fabio
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

- PUC Piano Urbanistico Comunale:
art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.
Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.
art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto riguarda gli impianti non è stato possibile recupare le conformità in quanto essi erano stati realizzati dall'allora affituario, e seppur fossero state rilasciate non nè è mai stata consegnata una copia alla proprietà.
Per quanto riguarda l'impianto elettrico fare oggi una conformità risultà quasi impossibile, in quanto si sarebbe obbligati a realizzare un nuovo impianto elettrico, ma sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza al costo di circa € 1000,00 escluso l'eventuale costo per la sostituzioni di parti dell'impianto non più a norma.
Stesso discorso vale per l'impianto termico per il quale sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico incaricato una dichiarazione di rispondenza al costo circa di € 1000,00.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Fattorini Fabio (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: FTTFBA54M08G157D
  V.lo Buon Villano, 5
  60027 - Osimo (AN)
  Nato a Osimo il 08/08/1954

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

- Fattorini Fabio (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

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

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/11/1993** al **25/01/2024**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop.	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 478, Sub. 19 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4.5 Superficie catastale 124 mq Rendita € 244,03 Piano 1

DATI CATASTALI

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

	41	478	19		A3	2	4,5	124 mq	244,03 €	1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti verticali del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte sono realizzate in muratura, come anche le tamponature esterne mentre i solai sono del tipo a laterocemento.
La copertura è realizzata con soletta in leterocemento, a falde e manto in coppi.
Esternamente il fabbricato è rifinito con mattoni a faccia vista su tutte le facciate.
L'immobile è esposto completamente per il lato ovest che affaccia sulla via Vicolo Buon Villano, e per il lato est che affaccia su cortile interno, il lato sud confina con l'androne condominiale mentre il lato nord risulta in aderenza con altra proprietà.
Internamente l'immobile presenta pavimenti misti, parte in ceramica e parte in parquet, i bagni e la cucina hanno le pareti rivesti con ceramica monocottura, il resto delle pareti sono intonacate e tinteggiate al civile.
Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e persiane anche esse in legno, mentre quelli interni sono in legno tamburato.
L'immobile è fornito di impianto elettrico sottotraccia e impianto termico a termosifoni con caldaia a gas.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

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

Stato della causa in corso per il rilascio

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

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 04/03/1977 al 31/01/2024</td><td rowspan="9">Fattorini Fabio anto a Osimo il 08/08/1954 proprietario 1/1
Codice Fiscale/P.IVA: FTTFBA54M08G157D</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Armando Costantini</td><td>04/03/1977</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria dei registri immobiliari</td><td>28/03/1977</td><td>3651</td><td>2824</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a Ancona il 26/03/2018
  Reg. gen. 5564 - Reg. part. 747
  Importo: € 120.000,00
  A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA SAN GIUSEPPE CREDITO COOPERATIVO CAMERANO
  Contro Fattorini Fabio
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.580.024,16

Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA
Data: 12/03/2018
N° repertorio: 489

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a ANCONA il 26/03/2018
  Reg. gen. 5564 - Reg. part. 746
  Importo: € 1.800.000,00
  A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA SAN GIUSEPPE CREDITO COOPERATIVO CAMERANO
  Contro Fattorini Fabio
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.580.024,16
  Rogante: Tribunale di Ancona
  Data: 12/03/2018
  N° repertorio: 489

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Ancona il 09/02/2022
  Reg. gen. 22394 - Reg. part. 14771
  A favore di BCC NPLS 2020 SRL
  Contro Fattorini Fabio
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

- PUC Piano Urbanistico Comunale:

art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.
Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.
art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Concessione N. 581 del 22 aprile 1983.
Permesso di Costruire in Sanatoria n.1743/COND/1986 del 25/11/2008

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto riguarda gli impianti non esiste dichiarazione di conformità, in quanto sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore delle legge 46/90 che prevedeva il rilascio della conformità.
Per quanto riguarda l'impianto elettrico fare oggi una conformità risultà quasi impossibile, in quanto si sarebbe obbligati a realizzare un nuovo impianto elettrico, ma sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza al costo di circa € 1000,00 escluso l'eventuale costo per la sostituzioni di parti dell'impianto non più a norma.
Stesso discorso vale per l'impianto termico per il quale sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico incaricato una dichiarazione di rispondenza al costo circa di € 1000,00.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Fattorini Fabio (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: FTTFBA54M08G157D
  V.lo Buon Villano, 5
  60027 - Osimo (AN)
  Nato a Osimo il 08/08/1954

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

- Fattorini Fabio (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

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

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

DATI CATASTALI

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

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

STATO CONSERVATIVO

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti verticali del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte sono realizzate in muratura, come anche le tamponature esterne mentre i solai sono del tipo a laterocemento.
La copertura è realizzata con soletta in leterocemento, a falde e manto in coppi.
Esternamente il fabbricato è rifinito con mattoni a faccia vista su tutte le facciate.
L'immobile è esposto completamente per il lato ovest che affaccia sulla via Vicolo Buon Villano, e per il lato est che affaccia su cortile interno, il lato sud confina con l'androne condominiale mentre il lato nord risulta in aderenza con altra proprietà.

Internamente l'immobile si presenta completamente al grezzo infatti non sono presenti i massetti, i pavimenti ed i divisori interni, le murature perimetrali ed i solai non presentano intonacatura.
Sono presenti invece gli infissi esterni composti da finestre in legno con vetro camera e persiane in legno.
Non è presente alcun tipo di impianto tecnologico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 13/12/1982 al 29/01/2024</td><td rowspan="8">Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1958 prop.1/1 Codice Fiscale/P.IVA: FTTFBA54M08G157D</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Costantini</td><td>13/12/1982</td><td>112565</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria dei registri immobiliari</td><td>12/01/1983</td><td>586</td><td>461</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a ANCONA il 26/03/2018
  Reg. gen. 5564 - Reg. part. 746
  Importo: € 1.800.000,00
  A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA SAN GIUSEPPE CREDITO COOPERATIVO CAMERANO
  Contro Fattorini Fabio
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.580.024,16
  Rogante: Tribunale di Ancona
  Data: 12/03/2018
  N° repertorio: 489
- **IPOTECA GIUDIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a Ancona il 26/03/2018
  Reg. gen. 5564 - Reg. part. 747
  Importo: € 120.000,00
  A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA SAN GIUSEPPE CREDITO COOPERATIVO CAMERANO
  Contro Fattorini Fabio
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.580.024,16
  Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA
  Data: 12/03/2018
  N° repertorio: 489

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Ancona il 09/02/2022
  Reg. gen. 22394 - Reg. part. 14771
  A favore di BCC NPLS 2020 SRL
  Contro Fattorini Fabio
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

- PUC Piano Urbanistico Comunale:
art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.
Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.
art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Concessione N. 581 del 22 aprile 1983.
Permesso di Costruire in Sanatoria n.1743/COND/1986 del 25/11/2008

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Fattorini Fabio (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: FTTFBA54M08G157D
  V.lo Buon Villano, 5
  60027 - Osimo (AN)
  Nato a Osimo il 08/08/1954

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

- Fattorini Fabio (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

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

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

DATI CATASTALI

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

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

STATO CONSERVATIVO

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti verticali del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte sono realizzate in muratura, come anche le tamponature esterne mentre i solai sono del tipo a laterocemento per quanto riguarda quello del pavimento, mentre quello del soffitto e realizzato con una struttura mista acciaio calcestruzzo.
La copertura è realizzata con soletta in leterocemento, a falde e manto in coppi.
Esternamente il fabbricato è rifinito con mattoni a faccia vista su tutte le facciate.
L'immobile è esposto completamente per il lato nord che affaccia su Corso Giuseppe Mazzini, e per il lato sud che affaccia su cortile interno, il lato ovest confina con l'androne condominiale mentre il lato est risulta in aderenza con altra proprietà.
Internamente l'immobile presenta pavimenti in ceramica monocottura, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate al civile.
Gli infissi sono parte in legno con vetro singolo e parte in alluminio di color oro con doppio vetro
Nel locale di ingresso è presente un scala che collega al locale sottostante (fg. 41 mapp. 478 sub 39) facente parte della stessa proprietà.
L'immobile è fornito di impianto elettrico sottotraccia, non è presente alcun tipo di impianto termico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 15/04/1960 al 05/02/2008</td><td rowspan="8">Fattorini Giovanni nato a Osimo il 20/10/1920 prop. 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: FTTGNN20R20G157Z</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Armando Costantini</td><td>15/04/1960</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria dei registri immobiliari</td><td>22/05/1961</td><td>4470</td><td>2972</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 05/02/2008 al 24/11/2009</td><td rowspan="5">Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop.1/2 Fattorini Fabrizia nata a Osimo 26/10/1947 prop. 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: FTTFBA54M08G157D</td><td colspan="4">Dichiarazione di successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>02/02/2009</td><td>51</td><td>488</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
</table>

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio del Registro	21/07/2009	16021	9327
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **24/11/2009** al **29/01/2024**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: FTTFBA54M08G157D	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Grassi Antonio	24/11/2009	86792	28033
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/11/2009	25793	14908
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

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

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Ancona il 09/02/2022
  Reg. gen. 22394 - Reg. part. 14771
  A favore di BCC NPLS 2020 SRL
  Contro Fattorini Fabio
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

- PUC Piano Urbanistico Comunale:
art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.
Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.
art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Data la vetustà dell'immobile si è potuto reperire un unico atto autorizzativo del 1967 riguardante la modifica delle aperture su Corso Giuseppe Mazzini.
All'interno del locale è presente una scala che collega il piano sottostante (mapp. 478 sub 39) che non risulta autorizzata ne presente nella planimetria catastale depositata agli atti.
Per quanto riguarda gli impianti non esiste dichiarazione di conformità, in quanto sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore delle legge 46/90 che prevedeva il rilascio della conformità.
Per quanto riguarda l'impianto elettrico fare oggi una conformità risultà quasi impossibile, in quanto si sarebbe obbligati a realizzare un nuovo impianto elettrico, ma sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza al costo di circa € 1000,00 escluso l'eventuale costo per la sostituzioni di parti dell'impianto non più a norma.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Fattorini Fabio (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: FTTFBA54M08G157D
  V.lo Buon Villano, 5

60027 - Osimo (AN)
Nato a Osimo il 08/08/1954

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

- Fattorini Fabio (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

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

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/02/1984** al **05/02/2008**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1958 prop. 1000/1000 Fattorini Giovanni nato a Osimo il 20/10/1920 Usufrutto 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 482, Sub. 1 Categoria C2 Cl.7, Cons. 214 Rendita € 353,67 Piano T
Dal **05/02/2008** al **25/01/2024**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 propr. 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 482, Sub. 1 Categoria C2 Cl.7, Cons. 214 Rendita € 353,67 Piano T

DATI CATASTALI

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

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti verticali del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte sono realizzate parte in muratura e parte con pilastri in c.a., le tamponature esterne sono in muratura mentre i solai sono del tipo a laterocemento.
La copertura è realizzata con soletta in leterocemento, parte a falde e manto in coppi, e parte a terrazzo praticabile.
Esternamente il fabbricato è rifinito con mattoni a faccia vista su tutte le facciate.
L'immobile è esposto completamente per il lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni, e parte del lato sud che affaccia sulla corte esclusiva del bene, i lati est e nord confinano con altre unità immobiliare della medesima proprietà.
Internamente l'immobile si presenta al grezzo, non è presente ne un pavimento ne un massetto, le murature risultano prive di intonaco cosi come il solaio.
Gli infissi presenti sono in legno in alcuni casi anche privi di vetro, sono presenti degli scuri in legno.
Non è presente alcun tipo di impianto tecnologico (elettrico, termico e idrico).
L'immobile è fornito di una corte esclusiva accessibile direttamente identificata con il mapp. 482 sub 6.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 17/11/1976 al 25/01/2024</td><td rowspan="8">Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 propr. 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: FTTFBA54M08G157D</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Armando Costantini</td><td>17/11/1976</td><td>79504</td><td>13082</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria dei registri immobiliari</td><td>15/12/1976</td><td>13654</td><td>9991</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
  Iscritto a Ancona il 01/08/2014
  Reg. gen. 12501 - Reg. part. 1830
  Importo: € 286.000,00
  A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA SAN GIUSEPPE CREDITO COOPERATIVO CAMERANO
  Contro Fattorini Fabio
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 220.000,00
  Rogante: Baldassari Massimo
  Data: 30/07/2014

N° repertorio: 25990
N° raccolta: 9446

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Ancona il 09/02/2022
  Reg. gen. 22394 - Reg. part. 14771
  A favore di BCC NPLS 2020 SRL
  Contro Fattorini Fabio
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

- PUC Piano Urbanistico Comunale:
art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.
Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.
art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Fattorini Fabio (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: FTTFBA54M08G157D
  V.lo Buon Villano, 5
  60027 - Osimo (AN)
  Nato a Osimo il 08/08/1954

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

- Fattorini Fabio (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene confina ad ovest con via Pompeo Compagnoni, a nord parte con Vicolo Buon Villano e parte con porzione in comune con l'unità immobiliare identificata con il mapp. 478 sub. 39, a sud confina parte con altre unità immobiliari e parte con cortile interno.
Ad est il bene confina con l'unità immobiliare identificata con il mapp. 483 sub 1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	171,70 mq	198,63 mq	1	198,63 mq	3,20 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**198,63 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**198,63 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/02/1984** al **05/02/2008**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop.1000/1000 Fattorini Giovanni nato a Osimo il 20/10/1920 usufrutto 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 42, Part. 482, Sub. 2 Categoria C2 Cl.14, Cons. 175 Piano T
Dal **05/02/2008** al **25/01/2024**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop. 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 482, Sub. 2 Categoria C1 Cl.8, Cons. 175 Superficie catastale 236 mq Rendita € 4.817,25 Piano T

DATI CATASTALI

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

								e			
	41	482	2		C1	8	175	236 mq	4817,25 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del bene risulta essere ottimo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti verticali del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte sono realizzate parte in muratura e parte con pilastri in c.a., le tamponature esterne sono in muratura mentre i solai sono del tipo a laterocemento.
La copertura è realizzata con soletta in leterocemento, parte a falde e manto in coppi, e parte a terrazzo praticabile.
Esternamente il fabbricato è rifinito con mattoni a faccia vista su tutte le facciate.
Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni mentre il lato a nord affacia parte su Vicolo Buon Villano e parte confina con porzione in comune con l'unità immobiliare identificata con il mapp. 478 sub. 39 sempre di proprietà del Sig. #Fattorini Fabio#.
Il lato sud confina parte con altre unità immobiliari e parte affaccia su di un cortile interno.
Per quanto riguarda il lato est è collegato direttamente con l'unità immobiliare identificata con il mapp. 483 sub 1 di proprietà Fattorini Fabio.
Internamente l'immobile si presenta in ottime condizionisono presenti pavimenti realizzati parte in marmo e parte in piastrelle di ceramica, le pareti ed i divisori sono intonacati al civile e tinteggiati, cosi come il solaio.
Sono presenti delle vetrine realizzate in alluminio e vetro che dividono il locale dal vano scale condominiale con ingresso da Vicolo Buon Villano, da dove è anche possibile accedere al bene.
Nelle pareti perimetrali sono presenti infissi in legno con vetro singolo che andrebbero riqualificati.
L'immobile è fornito di un impianto elettrico sottottraccia, non è presente alcun tipo di impianto termico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **17/11/1976** al **25/01/2024**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop.1/1 Codice Fiscale/P.IVA: FTTFBA54M08G157D	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Armando Costantini	17/11/1976	79504	13082
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei registri immobiliari	15/12/1976	13654	9991
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Ancona il 25/11/2009
  Reg. gen. 25795 - Reg. part. 6078
  Importo: € 2.400.000,00
  A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA SAN GIUSEPPE CREDITO COOPERATIVO CAMERANO
  Contro Fattorini Fabio
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.200.000,00
  Rogante: Grassi Antonio
  Data: 24/11/2009
  N° repertorio: 86793
  N° raccolta: 28034

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Ancona il 09/02/2022
  Reg. gen. 22394 - Reg. part. 14771
  A favore di BCC NPLS 2020 SRL
  Contro Fattorini Fabio
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

- PUC Piano Urbanistico Comunale:
art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.
Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.
art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto riguarda gli impianti non esiste dichiarazione di conformità, in quanto sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore delle legge 46/90 che prevedeva il rilascio della conformità.
Per quanto attiene l'impianto elettrico fare oggi una conformità risulta quasi impossibile, in quanto si sarebbe obbligati a realizzare un nuovo impianto elettrico, ma sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza al costo di circa € 1000,00 escluso l'eventuale costo per la sostituzioni di parti dell'impianto non più a norma.
Per quanto invece attiene l'impianto termico il locale ne è sprovvisto.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Fattorini Fabio (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: FTTFBA54M08G157D
  V.lo Buon Villano, 5
  60027 - Osimo (AN)
  Nato a Osimo il 08/08/1954

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

- Fattorini Fabio (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

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

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/02/1984** al **05/02/2008**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop. 1000/1000 Fattorini Giovanni nato a Osimo il 20/10/1920 usufrutto per 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 482, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Piano 1
Dal **05/02/2008** al **25/01/2024**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 482, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 102 mq Rendita € 322,79 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	**Dati di classamento**	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	482	3		A2	2	5	102 mq	322,79 €	1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti verticali del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte sono realizzate parte in muratura e parte con pilastri in c.a., le tamponature esterne sono in muratura mentre i solai sono del tipo a laterocemento.
La copertura è realizzata con soletta in leterocemento, parte a falde e manto in coppi, e parte a terrazzo praticabile.
Esternamente il fabbricato è rifinito con mattoni a faccia vista su tutte le facciate.
Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni mentre il lato a nord confina direttamente con l'androne condominiale (vano scale) del fabbricato,il lato a sud presenta una parte di parete in comune con altra unità immobiliare ed una parte risulta affacciata su di un cortile come anche il lato sud.
Internamente l'immobile si presenta in buonissime condizion isono presenti pavimenti in pistrelle di ceramica, le pareti perimetrali e i divisori sono intonacati al civile e tinteggiati, cosi come il solaio.
Sono presenti infissi esterni in legno con doppio vetro e persiane in legno, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato.
L'immobile è fornito di un impianto elettrico sottottraccia, e di impianto termico a caldaia e termosifoni.
Gli infissi quali finetre e persiane necessitano di una manutenzione per essere riqualificate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **17/11/1976** al **25/01/2024**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: FTTFBA54M08G157D	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Armando Costantini	17/11/1976	112565	13082
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei registri immobiliari	15/12/1976	13654	9991
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Ancona il 25/11/2009
  Reg. gen. 25795 - Reg. part. 6078
  Importo: € 2.400.000,00
  A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA SAN GIUSEPPE CREDITO COOPERATIVO CAMERANO
  Contro Fattorini Fabio
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.200.000,00
  Rogante: Grassi Antonio
  Data: 24/11/2009
  N° repertorio: 86793
  N° raccolta: 28034

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Ancona il 09/02/2022
  Reg. gen. 22394 - Reg. part. 14771
  A favore di BCC NPLS 2020 SRL
  Contro Fattorini Fabio
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

- PUC Piano Urbanistico Comunale:
art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.
Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.
art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Domanda per ottenere licenza di Costruzione Edile prot. 7726/367 del 21/11/1967.
Permesso di Costruire in Sanatoria n.1743/COND/1986 del 25/11/2008

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto riguarda gli impianti non esiste dichiarazione di conformità, in quanto sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore delle legge 46/90 che prevedeva il rilascio della conformità.
Per quanto attiene l'impianto elettrico fare oggi una conformità risulta quasi impossibile, in quanto si sarebbe obbligati a realizzare un nuovo impianto elettrico, ma sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza al costo di circa € 1000,00 escluso l'eventuale costo per la sostituzioni di parti dell'impianto non più a norma.
Stesso discorso vale per l'impianto termico per il quale sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico incaricato una dichiarazione di rispondenza al costo circa di € 1000,00.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Fattorini Fabio (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: FTTFBA54M08G157D
  V.lo Buon Villano, 5
  60027 - Osimo (AN)
  Nato a Osimo il 08/08/1954

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

- Fattorini Fabio (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

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

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	229,20 mq	275,84 mq	1	275,84 mq	3,00 m	2-3
Terrazza	79,09 mq	76,09 mq	0,25	19,02 mq	0,00 m	3
			Totale superficie convenzionale:	**294,86 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**294,86 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/02/1984** al **05/02/2008**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop. 1000/1000 Fattorini Giovanni nato a Osimo il 20/10/1920 usufrutto 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 482, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 Piano 2-3
Dal **05/02/2008** al **25/01/2024**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 482, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 Superficie catastale 270 mq Rendita € 581,01 Piano 2-3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

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

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di consevazione dell'immobile si puo considera molto buono, anche se gli infissi esterni finestre e persiane necessitano di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti verticali del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte sono realizzate parte in muratura e parte con pilastri in c.a., le tamponature esterne sono in muratura mentre i solai sono del tipo a laterocemento.
La copertura è realizzata con soletta in leterocemento, parte a falde e manto in coppi, e parte a terrazzo praticabile.
Esternamente il fabbricato è rifinito con mattoni a faccia vista su tutte le facciate.
Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni mentre il lato a nord affacia in parte su Vicolo Buon Villano ed in parte confina con l'androne condominaile (vano scale) del fabbricato.
Il lato est per una parte confina con altra unità immobiliare, e per una parte con una chiostrina, mentre i lato a sud risulta libero e affaccia sopra i tetti di altri fabbricati.
Internamente l'immobile si presenta in buonissime condizioni, al piano secono i pavimenti sono in parquet tranne che nei bagni e nella cucina dove sono stati realizzati con piatrelle di ceramica, mentre al piano terzo i pavimenti sono in piastrelle di ceramica.
Le pareti perimetrali e i divisori sono intonacati al civile e tinteggiati, cosi come il solaio.
Sono presenti infissi esterni in legno alcuni presentano il doppio vetro altri il vetro singolo e persiane in legno, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato.
I due piani sono collegati per mezzo di una comoda scala interna rivestita in legno.
Al piano terzo è presente una terrazza a livello con pavimento in ceramica e parapetto in muratura.
L'immobile è fornito di un impianto elettrico sottottraccia.
L'impianto di riscaldamento e costituito da termosifoni e da due caldaie una che serve il piano secondo e una che serve il piano terzo.
Il pavimento della terraza richiede una ristrutturazione così come gli infissi esterni.
Gli infissi quali finetre e persiane necessitano di una manutenzione per essere riqualificate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia dove hanno la residenza.
#Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 C.F.FTTBA54M08G157D#
#Graciotti Serenella nata a Osimo il 12/02/1955 C.F.GRCSNL55B52G157M#
#Alessandra Fattorini nata a Jesi il 26/08/1975 C.F.FTTLSN75M66E388Z#
#Fattorini Andrea nato a Chiaravalle il 02/08/1981 C.F.FTTNDR81M02C615B#

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 17/11/1976 al 25/01/2024</td><td rowspan="8">Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: FTTFBA54M08G157D</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Armando Costantini</td><td>17/11/1976</td><td>112565</td><td>13082</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria dei registri immobiliari</td><td>15/12/1976</td><td>13654</td><td>9991</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Ancona il 09/02/2022
  Reg. gen. 22394 - Reg. part. 14771
  A favore di BCC NPLS 2020 SRL
  Contro Fattorini Fabio
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

- PUC Piano Urbanistico Comunale:
art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.
Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.
art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Domanda per ottenere licenza di Costruzione Edile prot. 7726/367 del 21/11/1967.
Permesso di costruire in Sanatoria n. 1743/COND/1986 del 25/11/2008

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto riguarda gli impianti non esiste dichiarazione di conformità, in quanto sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore delle legge 46/90 che prevedeva il rilascio della conformità.
Per quanto attiene l'impianto elettrico fare oggi una conformità risulta quasi impossibile, in quanto si sarebbe obbligati a realizzare un nuovo impianto elettrico, ma sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza al costo di circa € 1000,00 escluso l'eventuale costo per la sostituzioni di parti dell'impianto non più a norma.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Fattorini Fabio (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: FTTFBA54M08G157D
  V.lo Buon Villano, 5
  60027 - Osimo (AN)
  Nato a Osimo il 08/08/1954

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

- Fattorini Fabio (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

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

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **26/11/1993**	Fattorini Giovanni nato a Osimo il 20/10/1920 prop 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 483, Sub. 10 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 867,65 Piano 1
Dal **05/02/1984** al **05/02/2008**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop 1000/1000 Fattorini Giovanni nato a Osimo il 20/10/1920 usufrutto 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 482, Sub. 5 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 529,37 Piano 1
Dal **26/11/1993** al **05/02/2008**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop. 1/2 Fattorini Fabrizia nata a Osimo il 26/10/1947 prop. 1/2	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 483, Sub. 10 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 867,65 Piano 1
Dal **05/02/2008** al **25/01/2024**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop.1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 483, Sub. 10 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 93 mq Rendita € 867,65

		Piano 1
Dal **05/02/2008** al **25/01/2024**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop. 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 482, Sub. 5 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 68 mq Rendita € 529,37 Piano 1

DATI CATASTALI

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

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobilie risulta essere sufficiente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti verticali del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte sono realizzate parte in muratura e parte con pilastri in c.a., le tamponature esterne sono in muratura mentre i solai sono del tipo a laterocemento.
La copertura è realizzata con soletta in leterocemento, parte a falde e manto in coppi, e parte a terrazzo praticabile.
Esternamente il fabbricato è rifinito con mattoni a faccia vista su tutte le facciate.
Il bene risulta esposto sui lati sud ed est che affacciano su cortili interni mentre i lati nord e ovest sono a confine con altre unità immobiliari.
Internamente l'immobile si presenta in condizioni sufficientemente buone i pavimenti sono piastrelle di ceramica le pareti perimetrali i divisori ed i soffitti sono inotnacati al civile e tinteggiati, tranne che in un locale dove è presente un controsoffitto in legno lavorato di notevole pregio.
Sono presenti infissi esterni in legno alcuni forniti di doppio vetro altri di vetro singolo, le finestre vengono oscurate parte con persiane esterne in legno e parte con scuretti interni.

Gli infissi interni sono in legno.
L'immobile è fornito di un impianto elettrico sottottraccia, e di impianto termico a caldaia e termosifoni.
Gli infissi quali finetre e persiane necessitano di una manutenzione per essere riqualificate.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

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

Stato della causa in corso per il rilascio

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **15/04/1960** al **05/02/2008**	Fattorini Giovanni nato a Osimo il 20/10/1920 prop. 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: FTTGNN20R20G157Z	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Armando Costantini	15/04/1960		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei registri immobiliari	22/05/1961	4470	2972
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **17/11/1976** al **25/01/2024**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop.1/1 Codice Fiscale/P.IVA: FTTFBA54M08G157D	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Armando Costantini	17/11/1976	19504	13082

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei registri immobiliari	15/12/1976	13654	9991
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **05/02/2008** al **24/11/2009**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop 1/2 Fattorini Fabrizia nata a Osimo il 26/10/1947 prop 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: FTTFBA54M08G157D	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate	21/07/2009	16021	9327
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro	02/02/2009	51	488
Dal **24/11/2009** al **25/01/2024**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: FTTFBA54M08G157D	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Grassi Antonio	24/11/2009	86792	28033
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei registri immobiliari	25/11/2009	25793	14908
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Ancona il 25/11/2009
  Reg. gen. 25795 - Reg. part. 6078
  Importo: € 2.400.000,00
  A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA SAN GIUSEPPE CREDITO COOPERATIVO CAMERANO
  Contro Fattorini Fabio
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.200.000,00
  Rogante: Grassi Antonio
  Data: 24/11/2009
  N° repertorio: 86793
  N° raccolta: 28034

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Ancona il 09/02/2022
  Reg. gen. 22394 - Reg. part. 14771
  A favore di BCC NPLS 2020 SRL
  Contro Fattorini Fabio
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

- PUC Piano Urbanistico Comunale:
art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.
Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.
art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Permesso di Costruire in Sanatoria n.1743/COND/1986 del 25/11/2008
Domanda per ottenere licenza di Costruzione Edile prot. 7726/367 del 21/11/1967

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto riguarda gli impianti non esiste dichiarazione di conformità, in quanto sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore delle legge 46/90 che prevedeva il rilascio della conformità.
Per quanto attiene l'impianto elettrico fare oggi una conformità risulta quasi impossibile, in quanto si sarebbe obbligati a realizzare un nuovo impianto elettrico, ma sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza al costo di circa € 1000,00 escluso l'eventuale costo per la sostituzioni di parti dell'impianto non più a norma.
Stesso discorso vale per l'impianto termico per il quale sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico incaricato una dichiarazione di rispondenza al costo circa di € 1000,00.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Fattorini Fabio (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: FTTFBA54M08G157D
  V.lo Buon Villano, 5
  60027 - Osimo (AN)
  Nato a Osimo il 08/08/1954

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

- Fattorini Fabio (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

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

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Dal **05/02/1984** al **24/11/2009**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop. 1/2 Fattorini Fabrizia nata a Osimo il 26/10/1947 prop. 1/2	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 483, Sub. 8 Categoria C2 Cl.5, Cons. 47 Superficie catastale 97 mq Rendita € 5.583,00 Piano T
Dal **25/07/1991** al **05/02/2008**	Fattorini Giovanni nato a Osimo il 20/10/1920 prop 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 483, Sub. 8 Categoria C2 Cl.5, Cons. 47 Rendita € 55,83 Piano T
Dal **24/11/2009** al **25/01/2024**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop.1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 483, Sub. 8 Categoria C2 Cl.5, Cons. 47 Superficie catastale 97 mq Rendita € 55,83 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	483	8		C2	5	47	97 mq	55,83 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti verticali del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte sono realizzate in muratura, le tamponature esterne sono in muratura mentre i solai sono a volta in muratura.
La copertura è realizzata con soletta in leterocemento, a falde e manto in coppi.
Esternamente il fabbricato è rifinito con mattoni a faccia vista su tutte le facciate.
Il bene risulta esposto sul lato sud che affaccia su una corte privata, i lati nord, est ed ovest confinano con altre

unità immobiliari.
Internamente l'immobile si presenta al grezzo, non è presente ne un pavimento ne un massetto, le murature risultano prive di intonaco cosi come il solaio.
Gli infissi presenti sono in legno in alcuni casi anche privi di vetro, sono presenti degli scuri in legno.
Non è presente alcun tipo di impianto tecnologico (elettrico, termico e idrico).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **15/04/1960** al **05/02/2008**	Fattorini Giovanni nato a Osimo il 20/10/1920 prop 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: FTTGNN20R20G157Z	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Armando Costantini	15/04/1960		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei registri immobiliari	22/05/1961	4470	2972
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **05/02/2008** al **24/11/2009**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop. 1/2 Fattorini Fabrizia nata a Osimo il 26/10/1947 prop. 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: FTTFBA54M08G157D	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio del Registro	21/07/2009	16021	9327
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
			02/02/2009	51	488
Dal **24/11/2009** al	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954	**Atto di compravendita**			

25/01/2024	prop.1/1 Codice Fiscale/P.IVA: FTTFBA54M08G157D	**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Grassi Antonio	24/11/2009	86792	28033
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei registri immobiliari	25/11/2009	25793	14908
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

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

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Ancona il 09/02/2022
  Reg. gen. 22394 - Reg. part. 14771
  A favore di BCC NPLS 2020 SRL

Contro Fattorini Fabio
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

- PUC Piano Urbanistico Comunale:
art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.
Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.
art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- Fattorini Fabio (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: FTTFBA54M08G157D
  V.lo Buon Villano, 5

60027 - Osimo (AN)
Nato a Osimo il 08/08/1954

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

- Fattorini Fabio (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

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

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	71,92 mq	88,77 mq	1	88,77 mq	3,40 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**88,77 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**88,77 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/11/1993** al **25/01/2024**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop.1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 483, Sub. 9 Categoria C2 Cl.4, Cons. 118 Superficie catastale 90 mq Rendita € 115,79 Piano T Graffato 685

DATI CATASTALI

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

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti verticali del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte sono realizzate in muratura, le tamponature esterne sono in muratura mentre i solai sono a volta in muratura.
La copertura è realizzata con soletta in leterocemento, a falde e manto in coppi.
Esternamente il fabbricato è rifinito con mattoni a faccia vista su tutte le facciate.
Il bene risulta esposto sul lato est che affaccia sulla sua corte privata, i lati nord, sud ed ovest confinano con altre unità immobiliari.
Internamente l'immobile si presenta al grezzo, non è presente ne un pavimento ne un massetto, le murature risultano prive di intonaco cosi come il solaio.
Gli infissi presenti sono in legno in alcuni casi anche privi di vetro, sono presenti degli scuri in legno.
Non è presente alcun tipo di impianto tecnologico (elettrico, termico e idrico).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **08/09/1980** al **25/01/2024**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop.1/1 Codice Fiscale/P.IVA: FTTFBA54M08G157D	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Armando Costantini	08/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei registri immobiliari	07/10/1980	12588	9294
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro	29/09/1980	5508	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

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

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Ancona il 09/02/2022

Reg. gen. 22394 - Reg. part. 14771
A favore di BCC NPLS 2020 SRL
Contro Fattorini Fabio
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

- PUC Piano Urbanistico Comunale:
art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.
Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.
art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Fattorini Fabio (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: FTTFBA54M08G157D
  V.lo Buon Villano, 5
  60027 - Osimo (AN)
  Nato a Osimo il 08/08/1954

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

- Fattorini Fabio (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

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

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/11/1993** al **05/02/2008**	Fattorini GIovanni nato a Osimo il 20/10/1920 prop. 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 483, Sub. 11 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 1.239,50 Piano 1 Graffato 741/2
Dal **05/02/2008** al **24/11/2009**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop. 1/2 Fattorini Fabrizia nata a Osimo il 26/10/1947 prop. 1/2	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 483, Sub. 11 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 1.239,50 Piano T Graffato 741/2
Dal **24/11/2009** al **25/01/2024**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop. 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 483, Sub. 11 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 1.239,50 Piano T Graffato 741/2

DATI CATASTALI

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

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione può essere definito appena sufficiente

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti verticali del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte sono realizzate in muratura, come anche le tamponature esterne i solai sono parte del tipo in laterocemnto e parte in legno.
La copertura è realizzata con soletta in leterocemento, parte a falde e manto in coppi.
Esternamente il fabbricato presenta le facciate rifinite ad intonaco con ampie zone ammalorate.
Il bene risulta esposto sui lati nord ed est che affacciano direttamente sulla sua corte privata il lato sud confina in parte con altra unità immobiliare ed in parte con una chiostrina da dove prende luce ed aria, il lato ovest confina con l'androne condominiale (vano scale).
Internamente l'immobile si presenta in condizioni appena sufficientemente i pavimenti sono parte in pianelle di mattoni e parte in battuto di cemento piastrelle di ceramica, le pareti perimetrali sono intonacate, i divisori interno sono al grezzo come anche il soffitto.
Sono presenti infissi esterni in legno forniti vetro singolo, le finestre vengono oscurate parte con persiane esterne in legno e parte con scuretti interni.
L'immobile non ne di impianto elettrico ne di impianto termico.
L'unità immobiliare necessita di una ristrutturazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **15/04/1960** al **05/02/2008**	Fattorini GIovanni nato a Osimo il 20/10/1920 prop. 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA:	Armando Costantini			

	FTTGNN20R20G157Z	**Trascrizione**			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri immobiliari	22/05/1961	4470	2972
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **05/02/2008** al **24/11/2009**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop. 1/2 Fattorini Fabrizia nata a Osimo il 26/10/1947 prop. 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: FTTFBA54M08G157D	**Denuncia di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			05/02/2008		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle entrate	21/07/2009	16021	9327
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro	02/02/2009	51	488
Dal **24/11/2009** al **25/01/2024**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: FTTFBA54M08G157D	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Grassi Antonio	24/11/2009	86792	28033
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri immobiliari	25/11/2009	25793	14908
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a Ancona il 26/03/2018
  Reg. gen. 5564 - Reg. part. 747
  Importo: € 120.000,00
  A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA SAN GIUSEPPE CREDITO COOPERATIVO CAMERANO
  Contro Fattorini Fabio
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.580.024,16
  Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA
  Data: 12/03/2018
  N° repertorio: 489
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a ANCONA il 26/03/2018
  Reg. gen. 5564 - Reg. part. 746
  Importo: € 1.800.000,00
  A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA SAN GIUSEPPE CREDITO COOPERATIVO CAMERANO
  Contro Fattorini Fabio
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.580.024,16
  Rogante: Tribunale di Ancona
  Data: 12/03/2018
  N° repertorio: 489

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Ancona il 09/02/2022
  Reg. gen. 22394 - Reg. part. 14771
  A favore di BCC NPLS 2020 SRL
  Contro Fattorini Fabio
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

- PUC Piano Urbanistico Comunale:
art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.
Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.
art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Fattorini Fabio (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: FTTFBA54M08G157D
  V.lo Buon Villano, 5
  60027 - Osimo (AN)
  Nato a Osimo il 08/08/1954

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

- Fattorini Fabio (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

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

CONSISTENZA

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

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/1989** al **05/02/2008**	Fattorini Giovanni nato a Osimo il 20/10/1920 prop. 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 741, Sub. 3 Categoria C2 Cl.7, Cons. 181 Superficie catastale 218 mq Rendita € 299,13 Piano 1
Dal **05/02/2008** al **24/11/2009**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop. 1/2 Fattorini Fabrizia nata a Osimo il 26/10/1947 prop. 1/2	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 741, Sub. 3 Categoria C2 Cl.7, Cons. 181 Superficie catastale 218 mq Rendita € 299,13 Piano 1
Dal **24/11/2009** al **25/01/2024**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop. 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 741, Sub. 3 Categoria C2 Cl.7, Cons. 181 Superficie catastale 218 mq Rendita € 322,79 Piano 1

DATI CATASTALI

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

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non è presente il vano scala, difformità della sagoma.

STATO CONSERVATIVO

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è stato realizzato con strutture portanti verticali in pilastri di c.a, le murature perimetrali sono in blocchi pesanti intonacate solamente verso l'esterno, con finitura a tonachino.
I solai sono del tipo a laterocemto e la copertura è del tipo a terrazza calpestabile.
Internamente non sono presenti ne pavimenti ne massetti di cls.
Gli unici infissi presenti sono le persiane esterne in legno di ottima fattura.
L'immobile si presenta suddiviso in tre grandi locali formati mediante la costruzione di muri divisori realizzati con mattoni forati privi di intonaco.
Nel lato sud è presente un vano scala che consente l'accesso all'immobile ed anche ai piani superiori.
Non è presente alcun tipo di impianto tecnologico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **15/04/1960** al **05/02/2008**	Fattorini Giovanni nato a Osimo il 20/10/1920 prop. 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: FTTGNN20R20G157Z	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Armando Costantini	15/04/1960		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri immobiliari	22/05/1961	4470	2972
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **05/02/2008** al **24/11/2009**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop. 1/2 Fattorini Fabrizia nata a Osimo il 26/10/1947 prop. 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: FTTFBA54M08G157D	**Denuncia di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			05/02/2008		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle entrate	21/07/2009	16021	9327
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

<table>
<tr><td></td><td></td><td>Ufficio del Registro</td><td>02/02/2009</td><td>51</td><td>488</td></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 24/11/2009 al 25/01/2024</td><td rowspan="9">Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: FTTFBA54M08G157D</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Grassi Antonio</td><td>24/11/2009</td><td>86792</td><td>28033</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria dei Registri immobiliari</td><td>25/11/2009</td><td>25793</td><td>14908</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a Ancona il 26/03/2018
  Reg. gen. 5564 - Reg. part. 747
  Importo: € 120.000,00
  A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA SAN GIUSEPPE CREDITO COOPERATIVO CAMERANO
  Contro Fattorini Fabio
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.580.024,16
  Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA
  Data: 12/03/2018
  N° repertorio: 489
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a ANCONA il 26/03/2018
  Reg. gen. 5564 - Reg. part. 746
  Importo: € 1.800.000,00
  A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA SAN GIUSEPPE CREDITO COOPERATIVO CAMERANO
  Contro Fattorini Fabio
  Formalità a carico della procedura

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

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Ancona il 09/02/2022
  Reg. gen. 22394 - Reg. part. 14771
  A favore di BCC NPLS 2020 SRL
  Contro Fattorini Fabio
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

- PUC Piano Urbanistico Comunale:
art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.
Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.
art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Autorizzazione per costruzione edilizia n. 5540/1960 del 20/04/1960
Permesso di costruire n. 166/2009 del 12/10/2009
SCIA n. 12/2011 del 19/01/2011
Permesso di costruire n. 145/2012 del 10/12/2012
Permesso di costruire n. 13/SUEP/2014 del 27/02/2014

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non è presente alcun tipo di impianto tecnologico

LOTTO 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Fattorini Fabio (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: FTTFBA54M08G157D
  V.lo Buon Villano, 5
  60027 - Osimo (AN)
  Nato a Osimo il 08/08/1954

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

- Fattorini Fabio (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

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

CONSISTENZA

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

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/1989** al **05/02/2008**	Fattorini Giovanni nato a Osimo il 20/10/1920 prop. 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 741, Sub. 4 Categoria C2 Cl.7, Cons. 183 Superficie catastale 259 mq Rendita € 302,44 Piano 2-3
Dal **05/02/2008** al **24/11/2009**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop. 1/2 Fattorini Fabrizia nata a Osimo il 26/10/1947 prop. 1/2	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 741, Sub. 4 Categoria C2 Cl.7, Cons. 183 Superficie catastale 259 mq Rendita € 302,44

		Piano 2-3
Dal **24/11/2009** al **25/01/2024**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop. 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 741, Sub. 4 Categoria C2 Cl.7, Cons. 183 Superficie catastale 259 mq Rendita € 302,44 Piano 2-3

DATI CATASTALI

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

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non è presente il vano scala, difformità della sagoma.

STATO CONSERVATIVO

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è stato realizzato con strutture portanti verticali in pilastri di c.a, le murature perimetrali sono in blocchi pesanti intonacate solamente verso l'esterno, con finitura a tonachino.
I solai sono del tipo a laterocemto e la copertura è del tipo a terrazza calpestabile.
Internamente non sono presenti ne pavimenti ne massetti di cls.
Gli unici infissi presenti sono le persiane esterne in legno di ottima fattura.
L'immobile si presenta come un unico locale senza muri divisori interni.
Nel lato sud è presente un vano scala che consente l'accesso all'immobile e lo collega alla terrazza su periore di uso esclusivo.
Non è presente alcun tipo di impianto tecnologico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **15/04/1960** al **05/02/2008**	Fattorini Giovanni nato a Osimo il 20/10/1920 prop. 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: FTTGNN20R20G157Z	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Armando Costantini	15/04/1960		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri immobiliari	22/05/1961	4470	2972
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **05/02/2008** al **24/11/2009**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop. 1/2 Fattorini Fabrizia nata a Osimo il 26/10/1947 prop. 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: FTTFBA54M08G157D	**Denuncia di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			05/02/2008		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle entrate	21/07/2009	16021	9327
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro	02/02/2009	51	488
Dal **24/11/2009** al **25/01/2024**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: FTTFBA54M08G157D	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Grassi Antonio	24/11/2009	86792	28033
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri immobiliari	25/11/2009	25793	14908

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a Ancona il 26/03/2018
  Reg. gen. 5564 - Reg. part. 747
  Importo: € 120.000,00
  A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA SAN GIUSEPPE CREDITO COOPERATIVO CAMERANO
  Contro Fattorini Fabio
  Capitale: € 1.580.024,16
  Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA
  Data: 12/03/2018
  N° repertorio: 489
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a ANCONA il 26/03/2018
  Reg. gen. 5564 - Reg. part. 746
  Importo: € 1.800.000,00
  A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA SAN GIUSEPPE CREDITO COOPERATIVO CAMERANO
  Contro Fattorini Fabio
  Capitale: € 1.580.024,16
  Rogante: Tribunale di Ancona
  Data: 12/03/2018
  N° repertorio: 489

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Ancona il 09/02/2022
  Reg. gen. 22394 - Reg. part. 14771
  A favore di BCC NPLS 2020 SRL
  Contro Fattorini Fabio

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

- PUC Piano Urbanistico Comunale:
art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.
Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.
art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Autorizzazione per costruzione edilizia n. 5540/1960 del 20/04/1960
Permesso di costruire n. 166/2009 del 12/10/2009
SCIA n. 12/2011 del 19/01/2011
Permesso di costruire n. 145/2012 del 10/12/2012
Permesso di costruire n. 13/SUEP/2014 del 27/02/2014

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non è presente alcun tipo di impianto tecnologico

LOTTO 15

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Fattorini Fabio (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: FTTFBA54M08G157D
  V.lo Buon Villano, 5
  60027 - Osimo (AN)
  Nato a Osimo il 08/08/1954

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

- Fattorini Fabio (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

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

CONSISTENZA

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

I beni sono comodamente divisibili in natura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/11/1993** al **05/02/2008**	Fattorini Giovanni nato a Osimo il 20/10/1920 prop 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 483, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 12.911,42 Piano S1-T-1 Graffato 478/39-479/1-742-741/1
Dal **05/02/2008** al **24/11/2009**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop. 1/2 Fattorini Fabrizia nata a Osimo il 26/10/1947 prop. 1/2	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 483, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 12.911,42 Piano S1-T-1 Graffato 478/39-479/1-742-741/1
Dal **24/11/2009** al **25/01/2024**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop.1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 483 Categoria D8 Rendita € 12.911,42 Piano S1-T-1 Graffato 478/39-479/1-742-741/1

DATI CATASTALI

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

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono presenti varie difformità interne

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in buonissimo stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è formata dall'aggregazione di più immobili che presentano strutture portanti verticali sia in muratura che in pilastri di c.a.
Il bene confina ad ovest con Vicolo Buon Villano, a nord con Corso Giuseppe Mazzini ad est con la via Compagnoni mentre a sud con cortile interno.
I solai sono realizzati per la maggior parte in laterocemento tranne che nella particella 479 dove si trovano solai in legno lavorato anche di notevole pregio, le coperture dei fabbricati sono a falde con manto in coppi.
Le pareti esterni sono prevalentemente rifinite con mattoni a faccia vista, come la maggior parte degli edifici del centro storico.
Internamente la zona vendita presenta pavimenti in marmo come anche alcune piccole zone dei magazzini, le restanti parti presentano pavimenti in piastrelle di cemento, moquette o cemento.
L'immobile è dotato di ampie vetrine montate su infissi in alluminio che fanno si che i locali godano buona luminosità.
E' presente un impianto elettrico sottotraccia, mentre l'impianto termico del tipo a teleriscaldamento serve esclusivamente una porzione della particella 479.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato in parte dal Sig. #Fattorini Fabio# nato ad Osimo in 08/08/1954 C.F.FTTFBA54M08G157D, dove svolge attività di vendita mobili e giocattoli.

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **15/04/1960** al **05/02/2008**	Fattorini Giovanni nato a Osimo il 20/10/1920 prop 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: FTTGNN20R20G157Z	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Armando Costantini	15/04/1960		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei registri immobiliari	22/05/1961	4470	2972
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **05/02/2008** al **24/11/2009**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop. 1/2 Fattorini Fabrizia nata a Osimo il 26/10/1947 prop. 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: FTTFBA54M08G157D	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			05/02/2008		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate	21/07/2009	16021	9327
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro	02/02/2009	51	488
Dal **24/11/2009** al **25/01/2024**	Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 prop.1/1 Codice Fiscale/P.IVA: FTTFBA54M08G157D	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Grassi Antonio	24/11/2009	86792	28033
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei registri immobiliari	25/11/2009	25793	14908
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a ANCONA il 26/03/2018
  Reg. gen. 5564 - Reg. part. 746
  Importo: € 1.800.000,00
  A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA SAN GIUSEPPE CREDITO COOPERATIVO CAMERANO
  Contro Fattorini Fabio
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.580.024,16
  Rogante: Tribunale di Ancona
  Data: 12/03/2018
  N° repertorio: 489
- **IPOTECA GIUDIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a Ancona il 26/03/2018
  Reg. gen. 5564 - Reg. part. 747
  Importo: € 120.000,00
  A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA SAN GIUSEPPE CREDITO COOPERATIVO CAMERANO
  Contro Fattorini Fabio
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.580.024,16
  Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA
  Data: 12/03/2018
  N° repertorio: 489

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Ancona il 09/02/2022
  Reg. gen. 22394 - Reg. part. 14771
  A favore di BCC NPLS 2020 SRL
  Contro Fattorini Fabio
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

- PUC Piano Urbanistico Comunale:
art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.
Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.
art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto riguarda l'impianto elettrico fare oggi una conformità risultà quasi impossibile, in quanto si sarebbe obbligati a realizzare un nuovo impianto elettrico, ma sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza al costo di circa € 1000,00 escluso l'eventuale costo per la sostituzioni di parti dell'impianto non più a norma.
Stesso discorso vale per l'impianto termico per il quale sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico incaricato una dichiarazione di rispondenza al costo circa di € 1000,00.
Nella particella 478 sub 39 al piano primo è presente una scala che la collega all part. 478 sub 40, tale scale non risulta mai autorizzata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

La particella 479 sita in Piazza Dante, 9 presenta una porzione interessata da una dichiarazione di inagibilità, emessa
In data 22 aprile 2003 con prot. 15734 il Sindaco di Osimo ha emesso una dichiarazione di inagibilità per una porzione della particella 479 sita in Piazza Dante n. 9.
La stessa particella nel lato opposto è stata oggetto di un crollo di una sezione della copertura così come meglio descritto nella Relazione Giurata a firma Geom. #Quagliardi# su incarico avuto dal Sig. #Fabio Giacchè# proprietario dell'unità immobiliare sita immediatamente sotto la copertura.
Ad oggi il condominio non ha ancora deliberato nulla sulle misure dell'intervento da eseguire per la ristrutturazione della copertura, tanto che il Sig. #Giacchè# ha fatto richiesta di nomina di un amministratore al Tribunale che con decreto RG. 3548/2022 del 04/11/2022 ha nominato #Enrico Maria Mattioni#.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

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

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

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 1
  L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto solamente su due lati e precisamente il lato ovest che affaccia sul Vicolo del Buon Villano e il lato est che affaccia sul cortile interno formato dall'aggregazione di più fabbricati. Il lato nord risulta essere in aderenza con altra proprietà, mentre il lato sud confina con l'androne comune (vano scala) del fabbricato. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 478 sub.19 con destinazione A/3 appartamento. L'appartamento si sviluppa interamente al piano primo con ingresso dal vano scale condominiale, a cui tramite un disimpegno, ai cui lati si trovano la cucina ed un bagno, si accede alla zona soggiorno. In fondo al soggiorno è stata ricavata la zona notte che comprende una camera singola, una matrimoniale ed un bagno. L'unità immobiliare è fornita di una terrazza accessibile dalla zona giorno. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:

Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 478, Sub. 19, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 144.720,00

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

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 2-3
  L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che, come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici, risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto solamente su due lati e precisamente il lato ovest che affaccia sul Vicolo del Buon Villano e il lato est che affaccia sul cortile interno formato dall'aggregazione di più fabbricati. Il lato nord risulta essere in aderenza con altra proprietà, mentre il lato sud confina con l'androne comune (vano scala) del fabbricato. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 478 sub.20 con destinazione A/3 appartamento. L'appartamento si sviluppa su due piani, secondo e terzo, l'accesso avviene al piano secondo direttamente dall'ndrone condominale mentre il piano terzo non è accessible in quanto non è presente nessun collegamneto tra i due piani Internamente l'unità immobiliare risulta essere al grezzo è non è presente alcun divisorio interno. L'unità immobiliare è fornita di un balcone accessibile dal piano secondo. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 478, Sub. 20, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 215.892,00

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

2-3					
				Valore di stima:	€ 215.892,00

LOTTO 4

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

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

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - Via Pompeo Compagnoni, 34, piano T
  L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni e in parte sul lato sud che affaccia sulla sua corte esclusiva (mapp. 478 sub. 6). I due lati rimanenti nord e est sono in aderenza con altre unità immobiliari. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 482 sub.1 e sub 6 con destinazione C/2 amagazzino. Il magazzino si sviluppa interamente al piano

terra/seminterrato con l'accesso che avviene direttamente dalla via Pompeo Compagnoni. Internamente l'unità immobiliare si presenta come un unico locale. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 482, Sub. 1, Categoria C2, Graffato 482/6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 78.284,50

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

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano T
L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni mentre il lato a nord affacia parte su Vicolo Buon Villano e parte confina con porzione in comune con l'unità immobiliare identificata con il mapp. 478 sub. 39 sempre di proprietà del Sig. #Fattorini Fabio#. Il lato sud confina parte con altre unità immobiliari e parte affaccia su di un cortile interno. Per quanto riguarda il lato est è collegato direttamente con l'unità immobiliare identificata con il mapp. 483 sub 1 di proprietà Fattorini Fabio. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 482 sub.2 con destinazione C/1 negozio. Il negozio si sviluppa interamente al piano terra con l'accesso può avvenire o dall'esterno tramite l'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano, oppure da Corso Mazzini attraversando la part. 478 sub 1, le due unità immobiliari risultano di fatto collegate in quanto non esistono divisioni fisiche ed il proprietario le utilizza come un unico locale. Internamente l'unità immobiliare si presenta come un unico locale. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 482, Sub. 2, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 238.356,00

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

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 1
  L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni mentre il lato a nord confina direttamente con l'androne condominiale (vano scale) del fabbricato,il lato a sud presenta una parte di parete in comune con altra unità immobiliare ed una parte risulta affacciata su di un cortile come dove affaccia anche il alto a sud. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 482 sub.3 con A/2 appartamento. L'appartamento si sviluppa interamente al piano primo con l'accesso che avviene tramite l'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano. Internamente l'appartamento è suddiviso in corridoio soggiorno, cucina due camere ed un bagno. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 482, Sub. 3, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 143.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 1	102,50 mq	1.400,00 €/mq	€ 143.500,00	100,00%	€ 143.500,00
				Valore di stima:	€ 143.500,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 2-3
  L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come

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

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

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Ufficio ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 1
L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sui lati sud ed est che affacciano su cortili interni mentre i lati nord e ovest sono a confine con altre unità immobiliari. Il bene è composto da due unità immobiliari censite al N.C.E.U. al fg. 41 mapp. 482 sub 5 con destinazione A/10 ufficio, e mapp. 483 sub 10 con destinazione A/10 ufficio. L'ufficio si sviluppa al primo piano anche se internamente le due unità immobiliari presentano tra loro un dislivello superabile per mezzo di alcuni gradini. L'accesso all'immobile avviene tramite l'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano. Internamente l'ufficio è suddiviso in quattro stanze e due bagni di cui uno esterno. Nel mapp. 482 sub 5 è presente una piccola corte accessibile direttamente dall'unità immobiliare. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1

Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 482, Sub. 5, Categoria A10 - Fg. 41, Part. 483, Sub. 10, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 195.912,00

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

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Cantina ubicata a Osimo (AN) - Via Pompeo Compagnoni, piano T
L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sul lato sud che affaccia su una corte privata, i lati nord, est ed ovest confinano con altre unità immobiliari. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 483 sub.8 con destinazione C/2 amagazzino. Il magazzino si sviluppa interamente al piano terra/seminterrato con l'accesso che può avvenire solamente attraverso un'altra unità immobiliare della stessa proprietà, ed esattamente la particella 481 sub. 1. Internamente l'unità immobiliare si presenta come quattro locali collegati da un corridoio comune. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 483, Sub. 8, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 38.892,00

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

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Cantina ubicata a Osimo (AN) - Via Pompeo Compagnoni, piano T
  L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sul lato est che affaccia sulla sua corte privata, i lati nord, sud ed ovest confinano con altre unità immobiliari. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 483 sub.9 e mapp. 685 con destinazione C/2 amagazzino. Il magazzino si sviluppa interamente al piano terra/seminterrato con l'accesso che può avvenire solamente attraverso un'altra unità immobiliare della stessa proprietà, ed esattamente la particella 481 sub. 1. Internamente l'unità immobiliare si presenta come due locali scollegati e raggiungibili attraversando il mapp. 483 sub 8. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 483, Sub. 9, Categoria C2, Graffato 685
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 26.631,00

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

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Vicolo Buon Villano, piano 1
  L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sui lati nord ed est che affacciano direttamente sulla sua corte privata il lato sud confina in parte con altra unità immobiliare ed in parte con una chiostrina da dove prende luce ed aria, il lato ovest confina con l'androne condominiale (vano scale). Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 483 sub.11 e mapp. 742 sub 2 con destinazione A/10 ufficio. L'ufficio si sviluppa interamente al piano terra con l'accesso che avviene direttamente dall'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano. Internamente l'unità immobiliare è suddivisa in quattro locali più un bagno. L'immobile e provvisto di una corte esclusiva identificata con il mapp. 741 sub 2. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito

di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 483, Sub. 11, Categoria A10, Graffato 741/2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 242.412,00

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

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Deposito ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano 1
L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, realizzato all'interno di un cortile ed è esposto su tutti i lati. Il lato nord confina con il mapp. 742, il lato est confina con il mapp. 479 il lato sud confina con i mapp. 481 685 e 483 mentre il lato ovest confina con il mapp.742. Nato negli anni 60 come fabbricato adibito all'uso di laboratorio e deposito mobili è stato sottoposto nel 2009 ad un intervento di ristrutturazione che ne ha tra l'altro modificato anche la destinazione d'uso da magazzino ad appartamenti, tale ristrutturazione però non è stata portata a termine lasciando l'immobile allo stato grezzo. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 741 sub.3 con destinazione C/2 magazzino. Internamente l'unità immobiliare risulta essere divisa in tre locali. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 741, Sub. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 139.320,50

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

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Deposito ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano 2-3
  L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, realizzato all'interno di un cortileed è esposto su tutti i lati. Il lato nord confina con il mapp. 742, il lato est confina con il mapp. 479 il lato sud confina con i mapp. 481 685 e 483 mentre il lato ovest confina con il mapp.742. Nato negli anni 60 come fabbricato adibito all'uso di laboratorio e deposito mobili è stato sottoposto nel 2009 ad un intervento di ristrutturazione che ne ha tra l'altro modificato anche la destinazione d'uso da magazzino ad appartamenti, tale ristrutturazione però non è stata portata a termine lasciando l'immobile a llo stato grezzo. L'immobile è stato costruito all'interno di un cortile Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 741 sub.4 con destinazione C/2 magazzino. Internamente l'unità immobiliare risulta essere un unico lacale. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 741, Sub. 4, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 170.654,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Deposito Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano 2-3	310,28 mq	550,00 €/mq	€ 170.654,00	100,00%	€ 170.654,00
				Valore di stima:	€ 170.654,00

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Locale commerciale ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano S1-T-1
  L'immobile è situato in pieno centro storico di Osimo, ed è formato dall'aggregazione di più fabbricati avvenuta nel corso del tempo. Il bene confina ad ovest con Vicolo Buon Villano, a nord con Corso Giuseppe Mazzini ad est con la via Compagnoni mentre a sud con cortile interno. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta essere composta dalla fusione di più particelle catastali, quali Fg. 41 part. 483 sub 1, part. 478 sub 38, part. 479 sub 1. part. 742, part. 741 sub 1, con destinazione D/8 fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. L'unità immobiliare si sviluppa su più piani, la vendita con ingresso da Corso Mazzini è stata ricavata tutta al piano terra, mentre i magazzini, ricavati nella parte retrostante, sono disposti ai piani seminterrato, terra e primo. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1

Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 483, Sub. 1, Categoria D8, Graffato 478/39-479/1-742-741
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.375.150,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Locale commerciale Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano S1-T-1	1100,12 mq	1.250,00 €/mq	€ 1.375.150,00	100,00%	€ 1.375.150,00
				Valore di stima:	€ 1.375.150,00

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

Ancona, li 03/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Vichi Sergio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All 1 Atto Compraventida 4_03_1977
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All 2 Atto di Compravendita 8_09_1890
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All 3 Atto di compravendita 13_12_1982
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All 4 Atto di Compravendita 17_11_1976
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All 5 Atto di Compravendita 24_11_2009
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All 6 Dichiarazione di successione
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 7 Ispezione impotecaria
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All 8 Visure catastali

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All 9 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All 10 Mappa catastale
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All 11 Pratica 330-1967
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All 12 Pratica 367-1967
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All 13 Concessione 581-1983
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All 14 Condono 1713-86
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All 15 Condono 1713-86
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All 16 Concessione 534-1992
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All 17 Autorizzazione 166-2009
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All 18 Autorizzazione 145-2012
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All 19 Autorizzazione 13-2014
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 20 Dichiarazione inagibilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 21 Relazione tecnica giurata
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 22 Decreto nomina amministratore
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 23 Convocazione ass. cond. Piaza Dante_20_12_2022
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 24 ordinanza messa in sicurezza P.zza Dante
- ✓ N° 1 Google maps - All 0 Individuazione beni

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Osimo (AN) - Piazza Dante Alighieri, 1, piano Terra
  L'immobile fa parte di un fabbricato plurifamiliare situato nel centro storico di Osimo. Il fabbricato risulta esposto solo di un lato, ed esattamente la facciata ad Est che rimane prospicente alla Piazza Dante Alighieri. Per quanto riguarda le facciate a Nord e Sud risultano essere in aderenza con altri fabbricati. Discorso a parte va fatto per la facciata ad ovest che risulta anch'essa in aderenza con altri fabbricati tranne che per una piccola porzione dove si trova la corte esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp.272 sub.14 con destinazione C/6 negozio. Il negozio si sviluppa completamente al pianto terra, con ingresso principale che avviene direttamente dalla Piazza Dante Alighieri, oppure con ingresso secondario tramite l'androne comune del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte. Internamente al negozio sono stati ricavati un locale principale destinato alla vendita, ed un retro negozio suddiviso in due locali destinati a retro negozio/magazzino, oltre che ad un locale destinato ai servizi. La corte esclusiva è accessibile tramite una porta finestra direttamente dal retro negozio. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 350 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 272, Sub. 14, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici: - PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azzonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01. - PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A. Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014). - PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. – artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento V Isolato 12.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 1
  L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto solamente su due lati e precisamente il lato ovest che affaccia sul Vicolo del Buon Villano e il lato est che affaccia sul cortile interno formato dall'aggregazione di più fabbricati. Il lato nord risulta essere in aderenza con altra proprietà, mentre il lato sud confina con l'androne comune (vano scala) del fabbricato. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 478 sub.19 con destinazione A/3 appartamento. L'appartamento si sviluppa interamente al piano primo con ingresso dal vano scale condominiale, a cui tramite un disimpegno, ai cui lati si trovano la cucina ed un bagno, si accede alla zona soggiorno. In fondo al soggiorno è stata ricavata la zona notte che comprende una camera singola, una matrimoniale ed un bagno. L'unità immobiliare è fornita di una

terrazza accessibile dalla zona giorno. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 478, Sub. 19, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici: - PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azzonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01. - PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A. Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014). - PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. – artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 2-3
  L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che, come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici, risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto solamente su due lati e precisamente il lato ovest che affaccia sul Vicolo del Buon Villano e il lato est che affaccia sul cortile interno formato dall'aggregazione di più fabbricati. Il lato nord risulta essere in aderenza con altra proprietà, mentre il lato sud confina con l'androne comune (vano scala) del fabbricato. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 478 sub.20 con destinazione A/3 appartamento. L'appartamento si sviluppa su due piani, secondo e terzo, l'accesso avviene al piano secondo direttamente dall'ndrone condominale mentre il piano terzo non è accessible in quanto non è presente nessun collegamneto tra i due piani Internamente l'unità immobiliare risulta essere al grezzo è non è presente alcun divisorio interno. L'unità immobiliare è fornita di un balcone accessibile dal piano secondo. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 478, Sub. 20, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici: - PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azzonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01. - PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A. Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014). - PPCS Piano Particolareggiato del

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

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Osimo (AN) - C.so Giuseppe Mazzini, piano 2
L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto solamente su due lati e precisamente il lato nord che affaccia sul Corso Giuseppe Mazzini e il lato sud che affaccia su di un cortile interno formato dall'aggregazione di più fabbricati. Il lato est risulta essere in aderenza con altra proprietà, mentre il lato ovest confina con l'androne comune (vano scala) del fabbricato. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 478 sub.40 con destinazione C/2 amagazzino. Il magazzino si sviluppa interamente al secondo piano con l'accesso che avviene direttamente dal vano scale condominiale. Internamente l'unità immobiliare è divisa in tre locali ben definiti e regolari. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 478, Sub. 40, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici: - PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azzonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01. - PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A. Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014). - PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. – artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

LOTTO 5

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 482, Sub. 1, Categoria C2, Graffato 482/6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici: - PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azzonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01. - PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A. Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014). - PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. – artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano T
L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni mentre il lato a nord affacia parte su Vicolo Buon Villano e parte confina con porzione in comune con l'unità immobiliare identificata con il mapp. 478 sub. 39 sempre di proprietà del Sig. #Fattorini Fabio#. Il lato sud confina parte con altre unità immobiliari e parte affaccia su di un cortile interno. Per quanto riguarda il lato est è collegato direttamente con l'unità immobiliare identificata con il mapp. 483 sub 1 di proprietà Fattorini Fabio. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 482 sub.2 con destinazione C/1 negozio. Il negozio si sviluppa interamente al piano terra con l'accesso può avvenire o dall'esterno tramite l'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano, oppure da Corso Mazzini attraversando la part. 478 sub 1, le due unità immobiliari risultano di fatto collegate in quanto non esistono divisioni fisiche ed il proprietario le utilizza come un unico locale. Internamente l'unità immobiliare si presenta come un unico locale. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 482, Sub. 2, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici: - PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azzonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01. - PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A. Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014). - PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. – artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 1
  L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni mentre il lato a nord confina direttamente con l'androne condominiale (vano scale) del fabbricato,il lato a sud presenta una parte di parete in comune con altra unità immobiliare ed una parte risulta affacciata su di un cortile come dove affaccia anche il alto a sud. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 482 sub.3 con A/2 appartamento. L'appartamento si sviluppa interamente al piano primo con l'accesso che avviene tramite l'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano. Internamente l'appartamento è suddiviso in corridoio soggiorno, cucina due camere ed un bagno. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 482, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici: - PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azzonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01. - PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A. Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014). - PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. – artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 2-3
  L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni mentre il lato a nord affacia in parte su Vicolo Buon Villano ed in parte confina con l'androne condominaile (vano scale) del fabbricato. Il lato est per una parte confina con altra unità immobiliare, e per una parte con una chiostrina, mentre i lato a sud risulta libero e affaccia sopra i tetti di altri fabbricati. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 482 sub.4 con destinazione A/2 appartamento. L'appartamento si sviluppa su due piani, secondo e terzo collegati da una scala interna e l'accesso avviene al piano secondo tramite l'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano. Internamente l'appartamento è suddiviso al piano secondo, in soggiorno cucina, tre camere e due bagni, mentre al piano terzo sono stati ricavati un soggiorno una camera ed un bagno. L'appartamento è fornito di un'ampia terrazza esclusiva accessibile dal piano terzo. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati

ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 482, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici: - PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azzonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01. - PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A. Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014). - PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. – artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Ufficio ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 1
L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sui lati sud ed est che affacciano su cortili interni mentre i lati nord e ovest sono a confine con altre unità immobiliari. Il bene è composto da due unità immobiliari censite al N.C.E.U. al fg. 41 mapp. 482 sub 5 con destinazione A/10 ufficio, e mapp. 483 sub 10 con destinazione A/10 ufficio. L'ufficio si sviluppa al primo piano anche se internamente le due unità immobiliari presentano tra loro un dislivello superabile per mezzo di alcuni gradini. L'accesso all'immobile avviene tramite l'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano. Internamente l'ufficio è suddiviso in quattro stanze e due bagni di cui uno esterno. Nel mapp. 482 sub 5 è presente una piccola corte accessibile direttamente dall'unità immobiliare. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 482, Sub. 5, Categoria A10 - Fg. 41, Part. 483, Sub. 10, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici: - PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azzonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01. - PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A. Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014). - PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. – artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Cantina ubicata a Osimo (AN) - Via Pompeo Compagnoni, piano T
L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sul lato sud che affaccia su una corte privata, i lati nord, est ed ovest confinano con altre unità immobiliari. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 483 sub.8 con destinazione C/2 amagazzino. Il magazzino si sviluppa interamente al piano terra/seminterrato con l'accesso che può avvenire solamente attraverso un'altra unità immobiliare della stessa proprietà, ed esattamente la particella 481 sub. 1. Internamente l'unità immobiliare si presenta come quattro locali collegati da un corridoio comune. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 483, Sub. 8, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici: - PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azzonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01. - PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A. Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014). - PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. – artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Cantina ubicata a Osimo (AN) - Via Pompeo Compagnoni, piano T
L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sul lato est che affaccia sulla sua corte privata, i lati nord, sud ed ovest confinano con altre unità immobiliari. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 483 sub.9 e mapp. 685 con destinazione C/2 amagazzino. Il magazzino si sviluppa interamente al piano terra/seminterrato con l'accesso che può avvenire solamente attraverso un'altra unità immobiliare della stessa proprietà, ed esattamente la particella 481 sub. 1. Internamente l'unità immobiliare si presenta come due locali scollegati e raggiungibili attraversando il mapp. 483 sub 8. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 483, Sub. 9, Categoria C2, Graffato 685 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti

urbanistici: - PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azzonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01. - PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A. Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014). - PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. – artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Vicolo Buon Villano, piano 1
  L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sui lati nord ed est che affacciano direttamente sulla sua corte privata il lato sud confina in parte con altra unità immobiliare ed in parte con una chiostrina da dove prende luce ed aria, il lato ovest confina con l'androne condominiale (vano scale). Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 483 sub.11 e mapp. 742 sub 2 con destinazione A/10 ufficio. L'ufficio si sviluppa interamente al piano terra con l'accesso che avviene direttamente dall'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano. Internamente l'unità immobiliare è suddivisa in quattro locali più un bagno. L'immobile e provvisto di una corte esclusiva identificata con il mapp. 741 sub 2. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 483, Sub. 11, Categoria A10, Graffato 741/2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici: - PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azzonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01. - PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A. Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014). - PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. – artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Deposito ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano 1
  L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, realizzato all'interno di un cortile ed è esposto su tutti i lati. Il lato nord confina con il mapp. 742, il lato est confina con il mapp. 479 il lato sud confina con i mapp. 481 685 e 483 mentre il lato ovest confina con il

mapp.742. Nato negli anni 60 come fabbricato adibito all'uso di laboratorio e deposito mobili è stato sottoposto nel 2009 ad un intervento di ristrutturazione che ne ha tra l'altro modificato anche la destinazione d'uso da magazzino ad appartamenti, tale ristrutturazione però non è stata portata a termine lasciando l'immobile allo stato grezzo. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 741 sub.3 con destinazione C/2 magazzino. Internamente l'unità immobiliare risulta essere divisa in tre locali. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 741, Sub. 3, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici: - PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azzonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01. - PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A. Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014). - PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. – artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Deposito ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano 2-3
  L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, realizzato all'interno di un cortileed è esposto su tutti i lati. Il lato nord confina con il mapp. 742, il lato est confina con il mapp. 479 il lato sud confina con i mapp. 481 685 e 483 mentre il lato ovest confina con il mapp.742. Nato negli anni 60 come fabbricato adibito all'uso di laboratorio e deposito mobili è stato sottoposto nel 2009 ad un intervento di ristrutturazione che ne ha tra l'altro modificato anche la destinazione d'uso da magazzino ad appartamenti, tale ristrutturazione però non è stata portata a termine lasciando l'immobile a llo stato grezzo. L'immobile è stato costruito all'interno di un cortile Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 741 sub.4 con destinazione C/2 magazzino. Internamente l'unità immobiliare risulta essere un unico lacale. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 741, Sub. 4, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici: - PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azzonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01. - PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A. Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. art 10.1 – Centro e nucleo storico

originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014). - PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. – artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Locale commerciale ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano S1-T-1
  L'immobile è situato in pieno centro storico di Osimo, ed è formato dall'aggregazione di più fabbricati avvenuta nel corso del tempo. Il bene confina ad ovest con Vicolo Buon Villano, a nord con Corso Giuseppe Mazzini ad est con la via Compagnoni mentre a sud con cortile interno. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta essere composta dalla fusione di più particelle catastali, quali Fg. 41 part. 483 sub 1, part. 478 sub 38, part. 479 sub 1. part. 742, part. 741 sub 1, con destinazione D/8 fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. L'unità immobiliare si sviluppa su più piani, la vendita con ingresso da Corso Mazzini è stata ricavata tutta al piano terra, mentre i magazzini, ricavati nella parte retrostante, sono disposti ai piani seminterrato, terra e primo. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 483, Sub. 1, Categoria D8, Graffato 478/39-479/1-742-741
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici: - PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azzonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01. - PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A. Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014). - PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. – artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 180/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Piazza Dante Alighieri, 1, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 272, Sub. 14, Categoria C1	**Superficie**	165,88 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere buono anche se internamente nelle in alcune murature perimetrali sono presenti macchie di umidità che andrebbero sanificate e rintiteggiate.		
Descrizione:	L'immobile fa parte di un fabbricato plurifamiliare situato nel centro storico di Osimo. Il fabbricato risulta esposto solo di un lato, ed esattamente la facciata ad Est che rimane prospicente alla Piazza Dante Alighieri. Per quanto riguarda le facciate a Nord e Sud risultano essere in aderenza con altri fabbricati. Discorso a parte va fatto per la facciata ad ovest che risulta anch'essa in aderenza con altri fabbricati tranne che per una piccola porzione dove si trova la corte esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp.272 sub.14 con destinazione C/6 negozio. Il negozio si sviluppa completamente al pianto terra, con ingresso principale che avviene direttamente dalla Piazza Dante Alighieri, oppure con ingresso secondario tramite l'androne comune del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte. Internamente al negozio sono stati ricavati un locale principale destinato alla vendita, ed un retro negozio suddiviso in due locali destinati a retro negozio/magazzino, oltre che ad un locale destinato ai servizi. La corte esclusiva è accessibile tramite una porta finestra direttamente dal retro negozio. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 350 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 478, Sub. 19, Categoria A3	**Superficie**	120,60 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene risulta essere buono, andrebe eseguita una manutenzione degli infissi esterni finestre e persiane.		

Descrizione:	L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto solamente su due lati e precisamente il lato ovest che affaccia sul Vicolo del Buon Villano e il lato est che affaccia sul cortile interno formato dall'aggregazione di più fabbricati. Il lato nord risulta essere in aderenza con altra proprietà, mentre il lato sud confina con l'androne comune (vano scala) del fabbricato. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 478 sub.19 con destinazione A/3 appartamento. L'appartamento si sviluppa interamente al piano primo con ingresso dal vano scale condominiale, a cui tramite un disimpegno, ai cui lati si trovano la cucina ed un bagno, si accede alla zona soggiorno. In fondo al soggiorno è stata ricavata la zona notte che comprende una camera singola, una matrimoniale ed un bagno. L'unità immobiliare è fornita di una terrazza accessibile dalla zona giorno. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 478, Sub. 20, Categoria A3	**Superficie**	179,91 mq
Stato conservativo:	Per quanto riguarda lo stato conservativo va chiarito che si tratta di una unità immobiliare allo stato grezzo, infatti sono presenti solamente gli ainfissi esterni, finestre in legno e vetro camera con persiane in legno. La valutazione ddello stato conservativo che può definirsi sufficiente riguarda solo le strutture portanti, ovvero solai e murature.		
Descrizione:	L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che, come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici, risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto solamente su due lati e precisamente il lato ovest che affaccia sul Vicolo del Buon Villano e il lato est che affaccia sul cortile interno formato dall'aggregazione di più fabbricati. Il lato nord risulta essere in aderenza con altra proprietà, mentre il lato sud confina con l'androne comune (vano scala) del fabbricato. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 478 sub.20 con destinazione A/3 appartamento. L'appartamento si sviluppa su due piani, secondo e terzo, l'accesso avviene al piano secondo direttamente dall'ndrone condominale mentre il piano terzo non è accessible in quanto non è presente nessun collegamneto tra i due piani Internamente l'unità immobiliare risulta essere al grezzo è non è presente alcun divisorio interno. L'unità immobiliare è fornita di un balcone accessibile dal piano secondo. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Osimo (AN) - C.so Giuseppe Mazzini, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 478, Sub. 40, Categoria C2	**Superficie**	252,64 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere sufficiente, anche se sono presenti filature nelle murature portanti, macchie di intonaco.		
Descrizione:	L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto solamente su due lati e precisamente il lato nord che affaccia sul Corso Giuseppe Mazzini e il lato sud che affaccia su di un cortile interno formato dall'aggregazione di più fabbricati. Il lato est risulta essere in aderenza con altra proprietà, mentre il lato ovest confina con l'androne comune (vano scala) del fabbricato. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 478 sub.40 con destinazione C/2 amagazzino. Il magazzino si sviluppa interamente al secondo piano con l'accesso che avviene direttamente dal vano scale condominiale. Internamente l'unità immobiliare è divisa in tre locali ben definiti e regolari. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Magazzino			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Via Pompeo Compagnoni, 34, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 482, Sub. 1, Categoria C2, Graffato 482/6	**Superficie**	223,67 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere scarso in quanto si presenta al grezzo, privo di pavimenti, massetti, intonaci e impianti.		
Descrizione:	L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni e in parte sul lato sud che affaccia sulla sua corte esclusiva (mapp. 478 sub. 6). I due lati rimanenti nord e est sono in aderenza con altre unità immobiliari. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 482 sub.1 e sub 6 con		

	destinazione C/2 amagazzino. Il magazzino si sviluppa interamente al piano terra/seminterrato con l'accesso che avviene direttamente dalla via Pompeo Compagnoni. Internamente l'unità immobiliare si presenta come un unico locale. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 6

Bene N° 6 - Negozio			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 482, Sub. 2, Categoria C1	**Superficie**	198,63 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta essere ottimo.		
Descrizione:	L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni mentre il lato a nord affacia parte su Vicolo Buon Villano e parte confina con porzione in comune con l'unità immobiliare identificata con il mapp. 478 sub. 39 sempre di proprietà del Sig. #Fattorini Fabio#. Il lato sud confina parte con altre unità immobiliari e parte affaccia su di un cortile interno. Per quanto riguarda il lato est è collegato direttamente con l'unità immobiliare identificata con il mapp. 483 sub 1 di proprietà Fattorini Fabio. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 482 sub.2 con destinazione C/1 negozio. Il negozio si sviluppa interamente al piano terra con l'accesso può avvenire o dall'esterno tramite l'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano, oppure da Corso Mazzini attraversando la part. 478 sub 1, le due unità immobiliari risultano di fatto collegate in quanto non esistono divisioni fisiche ed il proprietario le utilizza come un unico locale. Internamente l'unità immobiliare si presenta come un unico locale. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 7

Bene N° 7 - Appartamento	
Ubicazione:	Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 1

Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 482, Sub. 3, Categoria A2	**Superficie**	102,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobile può considerarsi molto buono.		
Descrizione:	L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni mentre il lato a nord confina direttamente con l'androne condominiale (vano scale) del fabbricato,il lato a sud presenta una parte di parete in comune con altra unità immobiliare ed una parte risulta affacciata su di un cortile come dove affaccia anche il alto a sud. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 482 sub.3 con A/2 appartamento. L'appartamento si sviluppa interamente al piano primo con l'accesso che avviene tramite l'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano. Internamente l'appartamento è suddiviso in corridoio soggiorno, cucina due camere ed un bagno. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 8

Bene N° 8 - Appartamento			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 482, Sub. 4, Categoria A2	**Superficie**	294,86 mq
Stato conservativo:	Lo stato di consevazione dell'immobile si puo considera molto buono, anche se gli infissi esterni finestre e persiane necessitano di manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni mentre il lato a nord affacia in parte su Vicolo Buon Villano ed in parte confina con l'androne condominaile (vano scale) del fabbricato. Il lato est per una parte confina con altra unità immobiliare, e per una parte con una chiostrina, mentre i lato a sud risulta libero e affaccia sopra i tetti di altri fabbricati. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 482 sub.4 con destinazione A/2 appartamento. L'appartamento si sviluppa su due piani, secondo e terzo collegati da una scala interna e l'accesso avviene al piano secondo tramite l'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano. Internamente l'appartamento è suddiviso al piano secondo, in soggiorno cucina, tre camere e due bagni, mentre al piano terzo sono stati ricavati un soggiorno una camera ed un bagno. L'appartamento è fornito di un'ampia terrazza esclusiva accessibile dal piano terzo. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1		

	Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia dove hanno la residenza. #Fattorini Fabio nato a Osimo il 08/08/1954 C.F.FTTBA54M08G157D# #Graciotti Serenella nata a Osimo il 12/02/1955 C.F.GRCSNL55B52G157M# #Alessandra Fattorini nata a Jesi il 26/08/1975 C.F.FTTLSN75M66E388Z# #Fattorini Andrea nato a Chiaravalle il 02/08/1981 C.F.FTTNDR81M02C615B#

LOTTO 9

Bene N° 9 - Ufficio			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 482, Sub. 5, Categoria A10 - Fg. 41, Part. 483, Sub. 10, Categoria A10	**Superficie**	163,26 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobilie risulta essere sufficiente.		
Descrizione:	L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sui lati sud ed est che affacciano su cortili interni mentre i lati nord e ovest sono a confine con altre unità immobiliari. Il bene è composto da due unità immobiliari censite al N.C.E.U. al fg. 41 mapp. 482 sub 5 con destinazione A/10 ufficio, e mapp. 483 sub 10 con destinazione A/10 ufficio. L'ufficio si sviluppa al primo piano anche se internamente le due unità immobiliari presentano tra loro un dislivello superabile per mezzo di alcuni gradini. L'accesso all'immobile avviene tramite l'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano. Internamente l'ufficio è suddiviso in quattro stanze e due bagni di cui uno esterno. Nel mapp. 482 sub 5 è presente una piccola corte accessibile direttamente dall'unità immobiliare. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 10

Bene N° 10 - Cantina			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Via Pompeo Compagnoni, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1

Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 483, Sub. 8, Categoria C2	**Superficie**	129,64 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere scarso in quanto si presenta al grezzo, privo di pavimenti, massetti, intonaci e impianti.		
Descrizione:	L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sul lato sud che affaccia su una corte privata, i lati nord, est ed ovest confinano con altre unità immobiliari. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 483 sub.8 con destinazione C/2 amagazzino. Il magazzino si sviluppa interamente al piano terra/seminterrato con l'accesso che può avvenire solamente attraverso un'altra unità immobiliare della stessa proprietà, ed esattamente la particella 481 sub. 1. Internamente l'unità immobiliare si presenta come quattro locali collegati da un corridoio comune. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 11

Bene N° 11 - Cantina			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Via Pompeo Compagnoni, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 483, Sub. 9, Categoria C2, Graffato 685	**Superficie**	88,77 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere scarso in quanto si presenta al grezzo, privo di pavimenti, massetti, intonaci e impianti.		
Descrizione:	L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sul lato est che affaccia sulla sua corte privata, i lati nord, sud ed ovest confinano con altre unità immobiliari. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 483 sub.9 e mapp. 685 con destinazione C/2 amagazzino. Il magazzino si sviluppa interamente al piano terra/seminterrato con l'accesso che può avvenire solamente attraverso un'altra unità immobiliare della stessa proprietà, ed esattamente la particella 481 sub. 1. Internamente l'unità immobiliare si presenta come due locali scollegati e raggiungibili attraversando il mapp. 483 sub 8. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 12

Bene N° 12 - Ufficio			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Vicolo Buon Villano, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 483, Sub. 11, Categoria A10, Graffato 741/2	**Superficie**	202,01 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione può essere definito appena sufficiente		
Descrizione:	L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sui lati nord ed est che affacciano direttamente sulla sua corte privata il lato sud confina in parte con altra unità immobiliare ed in parte con una chiostrina da dove prende luce ed aria, il lato ovest confina con l'androne condominiale (vano scale). Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 483 sub.11 e mapp. 742 sub 2 con destinazione A/10 ufficio. L'ufficio si sviluppa interamente al piano terra con l'accesso che avviene direttamente dall'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano. Internamente l'unità immobiliare è suddivisa in quattro locali più un bagno. L'immobile e provvisto di una corte esclusiva identificata con il mapp. 741 sub 2. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 13

Bene N° 13 - Deposito			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 741, Sub. 3, Categoria C2	**Superficie**	253,31 mq
Stato conservativo:	Tenuto conto che l'immobile si trova allo stato gresso, lo stato di manutenzione delle murature esterne, delle facciate e dei solai può considerarsi più che buono.		
Descrizione:	L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, realizzato all'interno di un cortile ed è esposto su tutti i lati. Il lato nord confina con il mapp. 742, il lato est confina con il mapp. 479 il lato sud confina con i mapp. 481 685 e 483 mentre il lato ovest confina con il mapp.742. Nato negli anni 60 come fabbricato adibito all'uso di laboratorio e deposito mobili è stato sottoposto nel 2009 ad un intervento di ristrutturazione che ne ha tra l'altro modificato anche la destinazione d'uso da magazzino ad appartamenti, tale ristrutturazione però non è stata portata a termine lasciando l'immobile allo stato grezzo. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 741 sub.3 con destinazione		

	C/2 magazzino. Internamente l'unità immobiliare risulta essere divisa in tre locali. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 14

Bene N° 14 - Deposito			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 741, Sub. 4, Categoria C2	**Superficie**	310,28 mq
Stato conservativo:	Tenuto conto che l'immobile si trova allo stato gresso, lo stato di manutenzione delle murature esterne, delle facciate e dei solai può considerarsi più che buono.		
Descrizione:	L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, realizzato all'interno di un cortileed è esposto su tutti i lati. Il lato nord confina con il mapp. 742, il lato est confina con il mapp. 479 il lato sud confina con i mapp. 481 685 e 483 mentre il lato ovest confina con il mapp.742. Nato negli anni 60 come fabbricato adibito all'uso di laboratorio e deposito mobili è stato sottoposto nel 2009 ad un intervento di ristrutturazione che ne ha tra l'altro modificato anche la destinazione d'uso da magazzino ad appartamenti, tale ristrutturazione però non è stata portata a termine lasciando l'immobile a llo stato grezzo. L'immobile è stato costruito all'interno di un cortile Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita al Fg.41 mapp. 741 sub.4 con destinazione C/2 magazzino. Internamente l'unità immobiliare risulta essere un unico lacale. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 15

Bene N° 15 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati	**Superficie**	1100,12 mq

	- Fg. 41, Part. 483, Sub. 1, Categoria D8, Graffato 478/39-479/1-742-741		
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in buonissimo stato di conservazione.		
Descrizione:	L'immobile è situato in pieno centro storico di Osimo, ed è formato dall'aggregazione di più fabbricati avvenuta nel corso del tempo. Il bene confina ad ovest con Vicolo Buon Villano, a nord con Corso Giuseppe Mazzini ad est con la via Compagnoni mentre a sud con cortile interno. Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta essere composta dalla fusione di più particelle catastali, quali Fg. 41 part. 483 sub 1, part. 478 sub 38, part. 479 sub 1. part. 742, part. 741 sub 1, con destinazione D/8 fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. L'unità immobiliare si sviluppa su più piani, la vendita con ingresso da Corso Mazzini è stata ricavata tutta al piano terra, mentre i magazzini, ricavati nella parte retrostante, sono disposti ai piani seminterrato, terra e primo. I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia:ANCONA Comune:OSIMO Fascia/zona:CENTRALE/CENTRO STORICO Codice zona:B1 Microzona:1 Tipologia prevalente:ABITAZIONI CIVILI		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato in parte dal Sig. #Fattorini Fabio# nato ad Osimo in 08/08/1954 C.F.FTTFBA54M08G157D, dove svolge attività di vendita mobili e giocattoli. L'occupazione è stata ayutorizzata dal Giudice previa versamento di una indennità.		