

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gardella Cristiana, nell'Esecuzione Immobiliare 161/2023 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	7
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	7
Lotto Unico .....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	8
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	8
Titolarità .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	9
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	9
Confini.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	10
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	10
Consistenza.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	11
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	12



<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	13
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	13
Dati Catastali .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	15
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	16
Precisazioni.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	17
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	17
Stato conservativo .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	17
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	18
Parti Comuni.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	18
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	19
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	19
Stato di occupazione .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	20
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	20



Provenienze Ventennali .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19 .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	22
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	23
Formalità pregiudizievoli .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19 .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19 .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	26
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	27
Normativa urbanistica .....	28
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19 .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19 .....	29
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	30
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	31
Regolarità edilizia .....	32
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19 .....	32
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19 .....	34
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	36
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	37
Vincoli od oneri condominiali.....	39
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19 .....	39
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19 .....	39
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	39
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19.....	39
Stima / Formazione lotti.....	39
Riepilogo bando d'asta.....	45
<b>Lotto Unico</b> .....	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 161/2023 del R.G.E. ....	49
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 143.256,00</b> .....	49



## INCARICO

---

All'udienza del 08/09/2023, il sottoscritto Arch. Gardella Cristiana, con studio in Via Trento, 50 - 60027 - Osimo (AN), email studiogardellauno@gmail.com, PEC cristiana.gardella@archiworldpec.it, Fax 071 715962, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19 (Coord. Geografiche: 43.48440009809725, 13.08469985199499)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19 (Coord. Geografiche: 43.48440009809725, 13.08469985199499)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19 (Coord. Geografiche: 43.48440009809725, 13.08469985199499)
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19 (Coord. Geografiche: 43.48440009809725, 13.08469985199499)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

---

Ci troviamo nel comune di Castelplanio (An) Loc. Macine Borgo Loreto, in zona periferica rispetto al centro della cittadina, sufficientemente servito sia da trasporti pubblici locali che da negozi al dettaglio, supermercati, scuole e zone a verde, mentre per i servizi pubblici si fa riferimento al centro della cittadina che dista circa 1km. Il cespite è sito in Via Maria Montessori n.19, ed è ubicato all' interno di un edificio di tipo villetta residenziale realizzata nel 1961.

Il contesto è prettamente residenziale caratterizzato da edifici stessa tipologia, abitazioni singole, bifamiliari o plurifamiliari.

L' edificio si sviluppa su tre livelli; al Piano Terra (sub.2) si trova un appartamento utilizzato esclusivamente a zona giorno, al Piano Primo (sub.4) raggiungibile dal disimpegno dell' appartamento al Piano Primo, si trova altro appartamento utilizzato esclusivamente come zona notte, una soffitta al Piano Secondo con accesso tramite scala dal Piano Primo, un garage al Piano Terra (sub.1) a cui si accede sia dall' interno dalla zona giorno che dall' esterno tramite la corte esclusiva che conduce anche all' ingresso di un locale ripostiglio (sub.3) ubicato sempre al Piano Terra nel prospetto posteriore.

Il BENE N.1 oggetto di stima è un appartamento situato al Piano Terra (sub.2) che si raggiunge tramite corte esterna attraversando un portico aperto che conduce all' ingresso principale dell' edificio che conduce ad un disimpegno dove si trovano, la porta che si apre sul garage e la scala che conduce appartamento al P1; lo stesso è utilizzato a zona giorno ed è composto da un bagno con doccia, cucina abitabile, zona pranzo con ingresso ad un tinello-cucinino e un locale sala, nel sottoscala è stato ricavato anche un locale caldaia CT-lavanderia. Completano l' unità immobiliare anche una corte esterna a giardino.



L' appartamento, necessita di manutenzione in quanto è presente umidità e infiltrazioni in alcune zone sui muri interni di perimetro e la tinteggiatura in tutta la casa risulta in condizioni mediocri tranne che nella cucina che risulta essere stata rinnovata recentemente.

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° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

---

Ci troviamo nel comune di Castelplanio (An) Loc. Macine Borgo Loreto, in zona periferica rispetto al centro della cittadina, sufficientemente servito sia da trasporti pubblici locali che da negozi al dettaglio, supermercati, scuole e zone a verde, mentre per i servizi pubblici si fa riferimento al centro della cittadina che dista circa 1km. Il cespite è sito in Via Maria Montessori n.19, ed è ubicato all' interno di un edificio di tipo villetta residenziale realizzata nel 1961.

Il contesto è prettamente residenziale caratterizzato da edifici stessa tipologia, abitazioni singole, bifamiliari o plurifamiliari.

L' edificio si sviluppa su tre livelli; al Piano Terra (sub.2) si trova un appartamento utilizzato esclusivamente a zona giorno, al Piano Primo (sub.4) raggiungibile dal disimpegno dell' appartamento al Piano Primo, si trova altro appartamento utilizzato esclusivamente come zona notte, una soffitta al Piano Secondo con accesso tramite scala dal Piano Primo, un garage al Piano Terra (sub.1) a cui si accede sia dall' interno dalla zona giorno che dall' esterno tramite la corte esclusiva che conduce anche all' ingresso di un locale ripostiglio (sub.3) ubicato sempre al Piano Terra nel prospetto posteriore.

Il BENE N.2 oggetto di stima è situato al Piano Primo (sub.4) che si raggiunge tramite la scala dall' appartamento Piano Terra; il Piano Primo è utilizzato solo ed esclusivamente a zona notte e a livello di impianti tecnologici, è collegato al PT, ed è così composto; ampio bagno, quattro camere da letto matrimoniali e altro locale wc attualmente dismesso, allo stesso livello inoltre è presente una porta che conduce ad un sottotetto tramite altra rampa di scale, lo stesso risulta allo stato grezzo e non abitabile con altezza media inferiore a 1,50 ml.

Gli ambienti al P1 risultano essere stati rinnovati recentemente e le finiture sono in discreto stato manutentivo, mentre il sottotetto risulta essere allo stato grezzo e privo di finiture e massetto.

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 - GARAGE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

---

Ci troviamo nel comune di Castelplanio (An) Loc. Macine Borgo Loreto, in zona periferica rispetto al centro della cittadina, sufficientemente servito sia da trasporti pubblici locali che da negozi al dettaglio, supermercati, scuole e zone a verde, mentre per i servizi pubblici si fa riferimento al centro della cittadina che dista circa 1km. Il cespite è sito in Via Maria Montessori n.19, ed è ubicato all' interno di un edificio di tipo villetta residenziale realizzata nel 1961.

Il contesto è prettamente residenziale caratterizzato da edifici stessa tipologia, abitazioni singole, bifamiliari o plurifamiliari.

L' edificio si sviluppa su tre livelli; al Piano Terra (sub.2) si trova un appartamento utilizzato esclusivamente a zona giorno, al Piano Primo (sub.4) raggiungibile dal disimpegno dell' appartamento al Piano Primo, si trova altro appartamento utilizzato esclusivamente come zona notte, una soffitta al Piano Secondo con accesso tramite scala dal Piano Primo, un garage al Piano Terra (sub.1) a cui si accede sia dall' interno dalla zona giorno che dall' esterno tramite la corte esclusiva che conduce anche all' ingresso di un locale ripostiglio (sub.3) ubicato sempre al Piano Terra nel prospetto posteriore.

Il BENE N.3 oggetto di stima è situato al Piano Terra (sub.1) a cui si accede sia dalla Via Montessori che dalla corte tramite porta carrabile, sia dall' interno dell' appartamento al PT in corrispondenza delle scale per accedere al P1, tramite una porta.

Il garage risulta provvisto di finiture e con presenza di impianti tecnologici.

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 CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

---

Ci troviamo nel comune di Castelplanio (An) Loc. Macine Borgo Loreto, in zona periferica rispetto al centro della cittadina, sufficientemente servito sia da trasporti pubblici locali che da negozi al dettaglio, supermercati, scuole e zone a verde, mentre per i servizi pubblici si fa riferimento al centro della cittadina che dista circa 1km. Il cespite è sito in Via Maria Montessori n.19, ed è ubicato all' interno di un edificio di tipo villetta residenziale realizzata nel 1961.

Il contesto è prettamente residenziale caratterizzato da edifici stessa tipologia, abitazioni singole, bifamiliari o plurifamiliari.

L' edificio si sviluppa su tre livelli; al Piano Terra (sub.2) si trova un appartamento utilizzato esclusivamente a zona giorno, al Piano Primo (sub.4) raggiungibile dal disimpegno dell' appartamento al Piano Primo, si trova altro appartamento utilizzato esclusivamente come zona notte, una soffitta al Piano Secondo con accesso tramite scala dal Piano Primo, un garage al Piano Terra (sub.1) a cui si accede sia dall' interno dalla zona giorno che dall' esterno tramite la corte esclusiva che conduce anche all' ingresso di un locale ripostiglio (sub.3) ubicato sempre al Piano Terra nel prospetto posteriore.

Il BENE N.4 oggetto di stima in oggetto è situato al Piano Terra (sub.3) e si raggiunge tramite corte esterna ed è costituito da un locale unico destinato a ripostiglio, lo stesso risulta in condizioni discrete e si trova attaccato al confine con altra proprietà.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

---

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

L' Estratto di Mappa è stato integrato dal sottoscritto CTU alla documentazione catastale.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

---

L' Estratto di Mappa è stato integrato dal sottoscritto CTU alla documentazione catastale.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

---

L' Estratto di Mappa è stato integrato dal sottoscritto CTU alla documentazione catastale.

#### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

---

L' Estratto di Mappa è stato integrato dal sottoscritto CTU alla documentazione catastale.

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

---

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

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





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

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

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

---

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

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

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

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

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

---

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

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

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

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

#### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

---

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

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

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

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

#### **CONFINI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

---



A Nord Via Maria Montessori, a Sud altra proprietà, a Est corte esclusiva e altra proprietà, a Ovest corte esclusiva e altra proprietà.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

A Nord Via Maria Montessori, a Sud altra proprietà, a Est corte esclusiva e altra proprietà, a Ovest corte esclusiva e altra proprietà.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

A Nord Via Maria Montessori, a Sud altra proprietà, a Est corte esclusiva e altra proprietà, a Ovest corte esclusiva e altra proprietà.

#### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

A Nord Via Maria Montessori, a Sud altra proprietà, a Est corte esclusiva e altra proprietà, a Ovest corte esclusiva e altra proprietà.

### CONSISTENZA

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,50 mq	66,80 mq	1	66,80 mq	3,00 m	T
Corte	70,85 mq	70,85 mq	0,1	7,08 mq	0,00 m	T
Portico	13,50 mq	13,50 mq	0,30	4,05 mq	3,00 m	T
Corte	189,35 mq	189,35 mq	0,02	3,79 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>81,72 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>81,72 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La lavanderia/CT ricavata nel sottoscala non è stata considerata nelle consistenze in quanto non risulta presente ne da planimetrie catastali ne da documentazione urbanistica a nostra disposizione.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,20 mq	93,80 mq	1	93,80 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	5,60 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>95,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>95,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il sottotetto non viene considerato nelle consistenze in quanto non rappresentato nelle planimetrie catastali disponibili e risulta avere un' altezza media inferiore a 1,50 ml. si trova allo stato grezzo e privo di massetto.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	15,80 mq	19,80 mq	0,50	9,90 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>9,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>9,90 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	9,20 mq	10,20 mq	0,25	2,55 mq	2,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2,55 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2,55 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



La consistenza del magazzino (ripostiglio) non viene considerato nella stima in quanto risulta non avere alcuna autorizzazione urbanistica, lo stesso risulta quindi abusivo e non stimabile.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 420, Sub. 2, Zc. A Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Piano T
Dal 30/09/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 420, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 420, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 169,91 Piano T
Dal 09/11/2015 al 16/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 420, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2 Superficie catastale 57 mq Rendita € 169,91 Piano T

L' indirizzo originario presente nelle visure catastali risulta essere VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 22

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 420, Sub. 4, Zc. A Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Piano 1
Dal 30/09/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 420, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 420, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 312,46



		Piano 1
Dal 09/11/2015 al 16/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 420, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 101 mq Rendita € 312,46 Piano 1

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 420, Sub. 1, Zc. A Categoria C6 Cl.5, Cons. 15 Piano T
Dal 30/09/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 420, Sub. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 15 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 420, Sub. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 15 Rendita € 26,34 Piano T
Dal 09/11/2015 al 16/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 420, Sub. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 15 Superficie catastale 19 mq Rendita € 26,34 Piano T

L' indirizzo originario presente nelle visure catastali risulta essere VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 22

### BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 420, Sub. 3, Zc. A Categoria C2 Cl.2, Cons. 8 Piano T
Dal 30/09/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 420, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 8 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 420, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 17,77



		Piano T
Dal 09/11/2015 al 16/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 420, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 8 Superficie catastale 11 mq Rendita € 17,77 Piano T

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	420	2		A3	2		57 mq	169,91 €	T	

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo svolto il giorno 21/12/2023, sono state rilevate delle difformità catastali.

All' interno dell' appartamento al PT ci sono alcune discrepanze riguardanti la distribuzione, rispetto alla planimetria

catastale a nostra disposizione:

il bagno risulta essere stato ampliato con un box doccia utilizzando parte della superficie del garage presente a fianco;

nel sottoscala tramite un' apertura priva di infisso, scendendo alcuni gradini, è stato ricavato un locale caldaia; è stata realizzato un locale cucina principale nel locale piu' a est; è stata realizzata una porta di ingresso nel lato sx del corridoio per accedere ad una sala da pranzo con presenza di un tinello/cucinino (presumibilmente la vecchia cucina) e dalla stessa stanza è stata ricavata una porta che conduce ad altro locale pluriuso/sala nella parte piu' a sud e in questo ambiente è stato chiuso l' altro ingresso precedente di accesso al cucinino/tinello cosi come la finestra sul retro della stanza; per permettere la realizzazione del tinello, è stata realizzata una piccola tramezzatura di chiusura nella parte finale del corridoio prima dell' ingresso alla sala da pranzo e alla cucina attuale.

SPESE TECNICHE E CATASTALI TOTALI comuni al (SUB.1-2-3-4)

In seguito a pratica di regolarizzazione urbanistica da elaborare di tipo CILA-SCIA in Sanatoria, si dovrà procedere alla variazione catastale per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E FUSIONE tramite variazione nuovo DOCFA.

SPESE TECNICHE CATASTALI



Pratica Docfa €.500,00 + spese amministrative €.50,00/cad per subalterno

Il PT risulta essere utilizzato a sola zona giorno.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	420	4		A3	3	5,5	101 mq	312,46 €	1	

#### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo svolto il giorno 21/12/2023, sono state rilevate delle difformità catastali.

Rispetto agli ultimi elaborati a nostra disposizione risulta essere modificata:

il piccolo disimpegno di ingresso al nuovo bagno non è presente, è stato abbattuto il tramezzo che si trova sul corridoio e chiusa una porta, così da poter realizzare un'apertura diretta per accedere alla camera più a sud; il piccolo wc è stato dismesso ed è stata realizzata una porta di accesso ad una rampa per il sottotetto; sia la rampa che il sottotetto, non sono riportati nelle planimetrie.

SPESE TECNICHE E CATASTALI TOTALI comuni al (SUB.1-2-3-4)

In seguito a pratica di regolarizzazione urbanistica da elaborare di tipo CILA-SCIA in Sanatoria, si dovrà procedere alla variazione catastale per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E FUSIONE tramite variazione nuovo DOCFA.

**SPESE TECNICHE CATASTALI**

Pratica Docfa €.500,00 + spese amministrative €.50,00/cad per subalterno

Il P1 risulta essere utilizzato a sola zona notte.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	420	1		C6	5	15	19 mq	26,34 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo svolto il giorno 21/12/2023, sono state rilevate delle difformità catastali: la superficie del locale garage è leggermente diminuita in quanto una piccola parte è stata utilizzata per il locale bagno presente nell' appartamento a fianco; l' apertura della finestra verso il portico non è presente come da elaborati.

SPESE TECNICHE E CATASTALI TOTALI comuni al (SUB.1-2-3-4)

In seguito a pratica di regolarizzazione urbanistica da elaborare di tipo CILA-SCIA in Sanatoria, si dovrà procedere alla variazione catastale per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI tramite variazione nuovo DOCFA.

SPESE TECNICHE CATASTALI

Pratica Docfa €.500,00 + spese amministrative €.50,00/cad per subalterno

### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	420	3		C2	2	8	11 mq	17,77 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

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





## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

---

Il seguente appartamento che si sviluppa al PT, risulta essere utilizzato esclusivamente a zona giorno, lo stesso risulta essere "un sol corpo" così come riportato nell'atto di provenienza, con il P1 (cospite accatastato separatamente) che risulta essere utilizzato esclusivamente a zona notte non avendo di fatto impianti tecnologici autonomi, ma avendo unico impianto con il PT.

In occasione della regolarizzazione del bene per diversa distribuzione degli spazi interni, occorrerà effettuare una fusione immobiliare anche dei due appartamenti sub.2-4 per una corretta identificazione dell'immobile in toto.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

---

Il seguente appartamento che si sviluppa al P1, risulta essere utilizzato esclusivamente a zona notte, lo stesso risulta essere "un sol corpo" così come riportato nell'atto di provenienza, con il PT (cospite accatastato separatamente) che risulta essere utilizzato esclusivamente a zona giorno e con impianti tecnologici unici con il PT.

In occasione della regolarizzazione del bene per diversa distribuzione degli spazi interni, occorrerà effettuare una fusione immobiliare anche dei due appartamenti sub.2-4 per una corretta identificazione dell'immobile in toto.

### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

---

Il seguente manufatto risulta privo di autorizzazioni e quindi considerato abusivo, inoltre realizzato a confine con altra proprietà, si dovrà procedere con la demolizione dello stesso.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

---

Nelle stanze più a est, angolo tinello/cucinino e locale pluriuso e nel bagno, vi è presenza di infiltrazioni. Lo stato generale dell'appartamento al PT è comunque mediocre escludendo la cucina attuale che sembrerebbe essere di recente fattura e con finiture rinnovate. L'apertura ed il locale caldaia stesso ricavato dal sottoscala, risulta al grezzo e privo di infisso.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

---

Gli ambienti al P1 risultano essere stati rinnovati recentemente e le finiture sono in discreto stato manutentivo escluso il bagno in disuso che sembra oggetto di infiltrazioni nella zona sopra la finestra, mentre il sottotetto risulta essere allo stato grezzo e privo di finiture e massetto. Non è presente l'infisso nell'apertura di ingresso che conduce alla zona notte.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

---



Il locale risulta in discreto stato manutentivo.

#### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

Il locale risulta in discreto stato manutentivo.

### **PARTI COMUNI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

L' immobile risulta essere "un sol corpo" così come riportato nell' atto di provenienza, con il P1 (cespite accatastato separatamente).

Pertanto non risultano esserci parti comuni.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

L' immobile risulta essere "un sol corpo" così come riportato nell' atto di provenienza, con il P1 (cespite accatastato separatamente).

Pertanto non risultano esserci parti comuni.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

L' immobile risulta essere "un sol corpo" così come riportato nell' atto di provenienza, con il P1 (cespite accatastato separatamente).

Pertanto non risultano esserci parti comuni.

#### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

Per accedere al cespite bisogna attraversare la corte di proprietà.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

Fondazioni essendo l' edificio in muratura, le fondazioni presumibilmente saranno del tipo dirette e ordinarie.

Esposizione: sud-ovest

Altezza interna utile PT 3.00 ml

Str. verticali: prevalentemente in muratura

Solai: in laterocemento

Copertura: A falde presumibilmente in latero cemento

Manto di copertura: manto in tegola-coppo

Pareti esterne ed interne: intonaco e tinteggiatura, interni in muratura di mattoni pieni;

Pavimentazione interna: Gress ordinario, graniglia e ceramica

Infissi esterni ed interni: infissi in legno con avvolgibili in pvc e porte interne tamburate.

Scale: in laterocemento

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia.

Terreno esclusivo: corte esterna a giardino.



Posto auto: possibilità di parcheggio nell' area avanti l' immobile  
Presenza di sottotetto accessibile tramite scala dal P1 non abitabile/agibile.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

Fondazioni essendo l' edificio in muratura, le fondazioni presumibilmente saranno del tipo dirette e ordinarie.  
Esposizione: sud-ovest  
Altezza interna utile PT 3.00 ml P1 3.00 ml PSottotetto H media 1.46 ml  
Str. verticali: prevalentemente in muratura  
Solai: in laterocemento  
Copertura: A falde presumibilmente in latero cemento  
Manto di copertura: manto in tegola-coppo  
Pareti esterne ed interne: intonaco e tinteggiatura, interni in muratura di mattoni pieni;  
Pavimentazione interna: Gress ordinario, graniglia e ceramica  
Infissi esterni ed interni: infissi in legno con avvolgibili in pvc e porte interne tamburate.  
Scale: in laterocemento  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia.  
Terreno esclusivo: corte esterna a giardino nel livello a PT.  
Posto auto: possibilità di parcheggio nell' area avanti l' immobile  
Presenza di sottotetto accessibile tramite scala dal P1 non abitabile/agibile.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

Fondazioni essendo l' edificio in muratura, le fondazioni presumibilmente saranno del tipo dirette e ordinarie.  
Esposizione: sud-ovest  
Altezza interna utile PT 3.00  
Str. verticali: prevalentemente in muratura  
Solai: in laterocemento  
Pareti esterne ed interne: intonaco e tinteggiatura, interni in muratura di mattoni pieni;  
Pavimentazione interna: simil cotto  
Infissi esterni ed interni: Serranda avvolgibile in metallo.  
Impianto di base presenti.  
Terreno: corte esterna a giardino  
Posto auto: possibilità di parcheggio nell' area avanti l' immobile

### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

Fondazioni essendo l' edificio in muratura, le fondazioni presumibilmente saranno del tipo dirette e ordinarie.  
Esposizione: sud-ovest  
Altezza interna media utile 2ml  
Str. verticali: prevalentemente in mattoni pieni  
Copertura: A falda presumibilmente in legno  
Manto di copertura: manto in tegola-coppo  
Pareti esterne ed interne: intonaco e tinteggiatura, interni in muratura di mattoni pieni.  
Pavimentazione interna in simil cotto.  
Infissi esterni in ferro.  
Impianti di base presenti.



Terreno: corte esterna a giardino

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

L' immobile risulta occupato dal debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai figli.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

L' immobile risulta occupato dal debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai figli.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

L' immobile risulta occupato dal debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai figli.

### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

L' immobile risulta occupato dal debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai figli.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 05/03/1961 al	**** Omissis ****	Atto Di Compravendita



04/09/2006		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lupini	05/03/1961	20468	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Jesi	17/03/1961		1593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/09/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Massimo Baldassari	04/09/2006	16582	4107
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Jesi	09/09/2006	23062	13176
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 05/03/1961 al 04/09/2006	**** Omissis ****	<b>Atto Di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lupini	05/03/1961	20468	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Jesi	17/03/1961		1593
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/09/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Massimo Baldassari	04/09/2006	16582	4107
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Jesi	09/09/2006	23062	13176
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/03/1961 al 04/09/2006	**** Omissis ****	<b>Atto Di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lupini	05/03/1961	20468	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Jesi	17/03/1961		1593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/09/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Massimo Baldassari	04/09/2006	16582	4107
		<b>Trascrizione</b>			



Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Jesi	09/09/2006	23062	13176
<b>Registrazione</b>			
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.

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/03/1961 al 04/09/2006	**** Omissis ****	<b>Atto Di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lupini	05/03/1961	20468	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Jesi	17/03/1961		1593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/09/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Massimo Baldassari	04/09/2006	16582	4107
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Jesi	09/09/2006	23062	13176
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 16/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a MAIOLATI SPONTINI - JESI il 09/09/2006  
Reg. gen. 23063 - Reg. part. 5533  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 100.000,00  
Spese: € 50.000,00  
Interessi: € 0,00  
Percentuale interessi: 4,19 %  
Rogante: BALDASSARI MASSIMO  
Data: 04/09/2006  
N° repertorio: 16583  
N° raccolta: 4108  
Note: Debitori non datori di ipoteca Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nome \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sesso \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Trascrizioni**

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a UFFICIALE GIU. CORTE D'APPELLO DI ANCONA il 28/07/2023  
Reg. gen. 16868 - Reg. part. 11914  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: PRELIOS CREDIT SOLUTION S.P.A. (Creditore procedente) CON MANDATARIO GROGRU SPV S.R.L. (Creditore)





## Oneri di cancellazione

In linea generale si segnalano i seguenti costi da considerare e confrontando poi con il prezzo di aggiudicazione del bene e del valore totale del credito garantito:

1) Gravami relativi a trascrizioni (pignoramenti, domande di divisione giudiziale ex art. 600 c.p.c., sentenze di fallimento etc..) sono sottoposte a imposizione in misura fissa: tot € 294,00 per ciascuna trascrizione pregiudizievole.

2) iscrizioni ipotecarie occorrerà distinguere tra due categorie impositive:

- ipoteche volontarie che accedono al beneficio di cui al dpr 601/1973 per le quali è prevista la sola tassa ipotecaria di € 35,00

3)- ipoteche volontarie senza dpr 601/1973 – ipoteche legali – ipoteche giudiziali per le quali, oltre all'imposta di bollo di € 59,00 e alla tassa ipotecaria di € 35,00, è dovuta anche l'imposta ipotecaria in misura proporzionale (aliquota dello 0,50% da applicarsi al valore minore individuato confrontando prezzo di aggiudicazione del bene e valore totale del credito garantito)

## BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 16/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a MAIOLATI SPONTINI - JESI il 09/09/2006  
Reg. gen. 23063 - Reg. part. 5533  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 100.000,00  
Spese: € 50.000,00  
Interessi: € 0,00  
Percentuale interessi: 4,19 %  
Rogante: BALDASSARI MASSIMO  
Data: 04/09/2006  
N° repertorio: 16583  
N° raccolta: 4108  
Note: Debitori non datori di ipoteca Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nome \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sesso \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a UFFICIALE GIU. CORTE D'APPELLO DI ANCONA il 28/07/2023



Reg. gen. 16868 - Reg. part. 11914

Quota: 1/1

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

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

Note: PRELIOS CREDIT SOLUTION S.P.A. (Creditore procedente) CON MANDATARIO GROGRU SPV S.R.L. (Creditore)

### **Oneri di cancellazione**

In linea generale si segnalano i seguenti costi da considerare e confrontando poi con il prezzo di aggiudicazione del bene e del valore totale del credito garantito:

1) Gravami relativi a trascrizioni (pignoramenti, domande di divisione giudiziale ex art. 600 c.p.c., sentenze di fallimento etc..) sono sottoposte a imposizione in misura fissa: tot € 294,00 per ciascuna trascrizione pregiudizievole.

2) iscrizioni ipotecarie occorrerà distinguere tra due categorie impositive:

- ipoteche volontarie che accedono al beneficio di cui al dpr 601/1973 per le quali è prevista la sola tassa ipotecaria di € 35,00

3)- ipoteche volontarie senza dpr 601/1973 – ipoteche legali – ipoteche giudiziali per le quali, oltre all'imposta di bollo di € 59,00 e alla tassa ipotecaria di € 35,00, è dovuta anche l'imposta ipotecaria in misura proporzionale (aliquota dello 0,50% da applicarsi al valore minore individuato confrontando prezzo di aggiudicazione del bene e valore totale del credito garantito)

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 16/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a MAIOLATI SPONTINI - JESI il 09/09/2006

Reg. gen. 23063 - Reg. part. 5533

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

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

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

Capitale: € 100.000,00

Spese: € 50.000,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 4,19 %

Rogante: BALDASSARI MASSIMO

Data: 04/09/2006

N° repertorio: 16583

N° raccolta: 4108

Note: Debitori non datori di ipoteca Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nome \*\*\*\*



Omissis \*\*\*\* Nato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sesso \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\*  
Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a UFFICIALE GIU. CORTE D'APPELLO DI ANCONA il 28/07/2023

Reg. gen. 16868 - Reg. part. 11914

Quota: 1/1

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

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

Note: PRELIOS CREDIT SOLUTION S.P.A. (Creditore procedente) CON MANDATARIO GROGRU SPV S.R.L. (Creditore)

### Oneri di cancellazione

In linea generale si segnalano i seguenti costi da considerare e confrontando poi con il prezzo di aggiudicazione del bene e del valore totale del credito garantito:

1) Gravami relativi a trascrizioni (pignoramenti, domande di divisione giudiziale ex art. 600 c.p.c., sentenze di fallimento etc..) sono sottoposte a imposizione in misura fissa: tot € 294,00 per ciascuna trascrizione pregiudizievole.

2) iscrizioni ipotecarie occorrerà distinguere tra due categorie impositive:

- ipoteche volontarie che accedono al beneficio di cui al dpr 601/1973 per le quali è prevista la sola tassa ipotecaria di € 35,00

3)- ipoteche volontarie senza dpr 601/1973 – ipoteche legali – ipoteche giudiziali per le quali, oltre all'imposta di bollo di € 59,00 e alla tassa ipotecaria di € 35,00, è dovuta anche l'imposta ipotecaria in misura proporzionale (aliquota dello 0,50% da applicarsi al valore minore individuato confrontando prezzo di aggiudicazione del bene e valore totale del credito garantito)

### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 16/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a MAIOLATI SPONTINI - JESI il 09/09/2006

Reg. gen. 23063 - Reg. part. 5533

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

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

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

Capitale: € 100.000,00

Spese: € 50.000,00



Interessi: € 0,00  
Percentuale interessi: 4,19 %  
Rogante: BALDASSARI MASSIMO  
Data: 04/09/2006  
N° repertorio: 16583  
N° raccolta: 4108  
Note: Debitori non datori di ipoteca Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nome \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sesso \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a UFFICIALE GIU. CORTE D'APPELLO DI ANCONA il 28/07/2023  
Reg. gen. 16868 - Reg. part. 11914  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: PRELIOS CREDIT SOLUTION S.P.A. (Creditore procedente) CON MANDATARIO GROGRU SPV S.R.L. (Creditore)

### **Oneri di cancellazione**

In linea generale si segnalano i seguenti costi da considerare e confrontando poi con il prezzo di aggiudicazione del bene e del valore totale del credito garantito:

1) Gravami relativi a trascrizioni (pignoramenti, domande di divisione giudiziale ex art. 600 c.p.c., sentenze di fallimento etc..) sono sottoposte a imposizione in misura fissa: tot € 294,00 per ciascuna trascrizione pregiudizievole.

2) iscrizioni ipotecarie occorrerà distinguere tra due categorie impositive:

- ipoteche volontarie che accedono al beneficio di cui al dpr 601/1973 per le quali è prevista la sola tassa ipotecaria di € 35,00

3)- ipoteche volontarie senza dpr 601/1973 – ipoteche legali – ipoteche giudiziali per le quali, oltre all'imposta di bollo di € 59,00 e alla tassa ipotecaria di € 35,00, è dovuta anche l'imposta ipotecaria in misura proporzionale (aliquota dello 0,50% da applicarsi al valore minore individuato confrontando prezzo di aggiudicazione del bene e valore totale del credito garantito)

## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

Art. 26 - Zona omogenea B - Prevalentemente residenziale, parzialmente edificata, di parziale ristrutturazione

1. Sono ammesse le destinazioni d'uso con i limiti e le esclusioni di cui alla zona omogenea A.
2. I parametri urbanistici ed edilizi, riferiti alle relative zone e tipologie edilizie sono stabiliti nei successivi articoli 33 e 34.
3. A seconda dell'ubicazione e dell'importanza dell'area investita dai processi di ristrutturazione funzionale e/o



urbanistica e/o edilizia, gli interventi potranno essere consentiti direttamente con singolo atto autorizzativo, in caso di singoli lotti interclusi tra edifici esistenti, o subordinatamente a preventiva approvazione di un piano urbanistico

attuativo (PPI) con previsioni planovolumetriche.

4. Agli effetti della determinazione del volume realizzabile deve essere computata la cubatura delle costruzioni esistenti sull'area di proprietà.

#### Art. 33 - Zona di completamento e di ristrutturazione B1

1. Gli interventi sono rivolti al completamento del tessuto urbanistico esistente ed alla riqualificazione e ristrutturazione degli edifici mediante: intervento di edificazione dei lotti residui; interventi di ampliamento e/o sopraelevazione e/o di ristrutturazione di edifici esistenti.

2. E' ammessa altresì la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, nel rispetto degli indici appresso indicati, purché non interessati dai vincoli.

3. Gli allineamenti delle nuove costruzioni, nel caso di intervento diretto, verso gli spazi pubblici dovranno essere concordati con l'Ufficio Urbanistico Comunale. In ogni caso i nuovi fabbricati non potranno sopravanzare l'allineamento delle costruzioni contermini.

4. Nel caso di edificazione di lotti residui si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

IF Indice di fabbr.fondiarìa 2 mc./mq.

Destinazione residenziale

minimo 70 % SUL

Np Numero piani fuori terra 3

Ls Larghezza strade pubbl. minimo m. 6,00

Lm Larghezza marciapiedi minimo m. 1,50

H Altezza mass. dell'edificio m. 10,00

#### INDICE DELLE NORME

Piano Regolatore Generale

DF Distacco tra gli edifici minimo H - assoluto m. 10,00

DC Distacco dai confini minimo H/2 - assoluto m. 5,00

DS Distanza dalle strade minimo m. 5,00 è consentita la riduzione di tale distanza minima per il mantenimento di allineamenti preesistenti purché venga rispettato l'indice DF tra pareti finestrate di edifici antistanti.

Parcheggio privato min.mq.1/mc.10 - ass.:posti/alloggi: 1/1

Area su strada Obbligo di sistemazione a verde

Accessori ammessi, anche a confine se interrati ed anche fuori dal perimetro del fabbricato in elevazione.

SUL max < 5 % SF

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

Art. 26 - Zona omogenea B - Prevalentemente residenziale, parzialmente edificata, di parziale ristrutturazione

1. Sono ammesse le destinazioni d'uso con i limiti e le esclusioni di cui alla zona omogenea A.

2. I parametri urbanistici ed edilizi, riferiti alle relative zone e tipologie edilizie sono stabiliti nei successivi articoli 33 e 34.

3. A seconda dell'ubicazione e dell'importanza dell'area investita dai processi di ristrutturazione funzionale e/o urbanistica e/o edilizia, gli interventi potranno essere consentiti direttamente con singolo atto autorizzativo, in caso di singoli lotti interclusi tra edifici esistenti, o subordinatamente a preventiva approvazione di un piano urbanistico



attuativo (PPI) con previsioni planovolumetriche.

4. Agli effetti della determinazione del volume realizzabile deve essere computata la cubatura delle costruzioni esistenti sull'area di proprietà.

#### Art. 33 - Zona di completamento e di ristrutturazione B1

1. Gli interventi sono rivolti al completamento del tessuto urbanistico esistente ed alla riqualificazione e ristrutturazione degli edifici mediante: intervento di edificazione dei lotti residui; interventi di ampliamento e/o sopraelevazione e/o di ristrutturazione di edifici esistenti.

2. E' ammessa altresì la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, nel rispetto degli indici appresso indicati, purché non interessati dai vincoli.

3. Gli allineamenti delle nuove costruzioni, nel caso di intervento diretto, verso gli spazi pubblici dovranno essere concordati con l'Ufficio Urbanistico Comunale. In ogni caso i nuovi fabbricati non potranno sopravanzare l'allineamento delle costruzioni contermini.

4. Nel caso di edificazione di lotti residui si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

IF Indice di fabbr.fondiarìa 2 mc./mq.

Destinazione residenziale

minimo 70 % SUL

Np Numero piani fuori terra 3

Ls Larghezza strade pubbl. minimo m. 6,00

Lm Larghezza marciapiedi minimo m. 1,50

H Altezza mass. dell'edificio m. 10,00

#### INDICE DELLE NORME

Piano Regolatore Generale

DF Distacco tra gli edifici minimo H - assoluto m. 10,00

DC Distacco dai confini minimo H/2 - assoluto m. 5,00

DS Distanza dalle strade minimo m. 5,00 è consentita la riduzione di tale distanza minima per il mantenimento di allineamenti preesistenti purché venga rispettato l'indice DF tra pareti finestrate di edifici antistanti.

Parcheggio privato min.mq.1/mc.10 - ass.:posti/alloggi: 1/1

Area su strada Obbligo di sistemazione a verde

Accessori ammessi, anche a confine se interrati ed anche fuori dal perimetro del fabbricato in elevazione.

SUL max < 5 % SF

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

Art. 26 - Zona omogenea B - Prevalentemente residenziale, parzialmente edificata, di parziale ristrutturazione

1. Sono ammesse le destinazioni d'uso con i limiti e le esclusioni di cui alla zona omogenea A.

2. I parametri urbanistici ed edilizi, riferiti alle relative zone e tipologie edilizie sono stabiliti nei successivi articoli 33 e 34.

3. A seconda dell'ubicazione e dell'importanza dell'area investita dai processi di ristrutturazione funzionale e/o urbanistica e/o edilizia, gli interventi potranno essere consentiti direttamente con singolo atto autorizzativo, in caso di singoli lotti interclusi tra edifici esistenti, o subordinatamente a preventiva approvazione di un piano urbanistico

attuativo (PPI) con previsioni planovolumetriche.

4. Agli effetti della determinazione del volume realizzabile deve essere computata la cubatura delle costruzioni esistenti sull'area di proprietà.



## Art. 33 - Zona di completamento e di ristrutturazione B1

1. Gli interventi sono rivolti al completamento del tessuto urbanistico esistente ed alla riqualificazione e ristrutturazione degli edifici mediante: intervento di edificazione dei lotti residui; interventi di ampliamento e/o sopraelevazione e/o di ristrutturazione di edifici esistenti.
2. E' ammessa altresì la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, nel rispetto degli indici appresso indicati, purché non interessati dai vincoli.
3. Gli allineamenti delle nuove costruzioni, nel caso di intervento diretto, verso gli spazi pubblici dovranno essere concordati con l'Ufficio Urbanistico Comunale. In ogni caso i nuovi fabbricati non potranno sopravanzare l'allineamento delle costruzioni contermini.
4. Nel caso di edificazione di lotti residui si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

IF Indice di fabbr.fondiarìa 2 mc./mq.

Destinazione residenziale

minimo 70 % SUL

Np Numero piani fuori terra 3

Ls Larghezza strade pubbl. minimo m. 6,00

Lm Larghezza marciapiedi minimo m. 1,50

H Altezza mass. dell'edificio m. 10,00

## INDICE DELLE NORME

Piano Regolatore Generale

DF Distacco tra gli edifici minimo H - assoluto m. 10,00

DC Distacco dai confini minimo H/2 - assoluto m. 5,00

DS Distanza dalle strade minimo m. 5,00 è consentita la riduzione di tale distanza minima per il mantenimento di allineamenti preesistenti purché venga rispettato l'indice DF tra pareti finestrate di edifici antistanti.

Parcheggio privato min.mq.1/mc.10 - ass.:posti/alloggi: 1/1

Area su strada Obbligo di sistemazione a verde

Accessori ammessi, anche a confine se interrati ed anche fuori dal perimetro del fabbricato in elevazione.

SUL max < 5 % SF

## **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

### Art. 26 - Zona omogenea B - Prevalentemente residenziale, parzialmente edificata, di parziale ristrutturazione

1. Sono ammesse le destinazioni d'uso con i limiti e le esclusioni di cui alla zona omogenea A.
2. I parametri urbanistici ed edilizi, riferiti alle relative zone e tipologie edilizie sono stabiliti nei successivi articoli 33 e 34.
3. A seconda dell'ubicazione e dell'importanza dell'area investita dai processi di ristrutturazione funzionale e/o urbanistica e/o edilizia, gli interventi potranno essere consentiti direttamente con singolo atto autorizzativo, in caso di singoli lotti interclusi tra edifici esistenti, o subordinatamente a preventiva approvazione di un piano urbanistico attuativo (PPI) con previsioni planovolumetriche.
4. Agli effetti della determinazione del volume realizzabile deve essere computata la cubatura delle costruzioni esistenti sull'area di proprietà.

## Art. 33 - Zona di completamento e di ristrutturazione B1





1. Gli interventi sono rivolti al completamento del tessuto urbanistico esistente ed alla riqualificazione e ristrutturazione degli edifici mediante: intervento di edificazione dei lotti residui; interventi di ampliamento e/o sopraelevazione e/o di ristrutturazione di edifici esistenti.
2. E' ammessa altresì la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, nel rispetto degli indici appresso indicati, purché non interessati dai vincoli.
3. Gli allineamenti delle nuove costruzioni, nel caso di intervento diretto, verso gli spazi pubblici dovranno essere concordati con l'Ufficio Urbanistico Comunale. In ogni caso i nuovi fabbricati non potranno sopravanzare l'allineamento delle costruzioni contermini.
4. Nel caso di edificazione di lotti residui si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

IF Indice di fabbr.fondiarria 2 mc./mq.

Destinazione residenziale

minimo 70 % SUL

Np Numero piani fuori terra 3

Ls Larghezza strade pubbl. minimo m. 6,00

Lm Larghezza marciapiedi minimo m. 1,50

H Altezza mass. dell'edificio m. 10,00

## INDICE DELLE NORME

Piano Regolatore Generale

DF Distacco tra gli edifici minimo H - assoluto m. 10,00

DC Distacco dai confini minimo H/2 - assoluto m. 5,00

DS Distanza dalle strade minimo m. 5,00 è consentita la riduzione di tale distanza minima per il mantenimento di allineamenti preesistenti purché venga rispettato l'indice DF tra pareti finestrate di edifici antistanti.

Parcheggio privato min.mq.1/mc.10 - ass.:posti/alloggi: 1/1

Area su strada Obbligo di sistemazione a verde

Accessori ammessi, anche a confine se interrati ed anche fuori dal perimetro del fabbricato in elevazione.

SUL max < 5 % SF

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da richiesta di accesso agli atti effettuata all' ufficio tecnico del Comune di Castelplanio (An), risultano le seguenti pratiche edilizie:

-DENUNCIA DI OPERE EDILI DEL 05/03/1961, relativa all' esecuzione di una civile abitazione da erigersi a Macine di Castelplanio.

-ESECUZIONE OPERE EDILI CE n.311 del 25/02/1976 chiusura portico al PT per realizzazione garage e chiusura della terrazza al P1 per realizzazione bagno .

-DOMANDA di AGIBILITA' presentata in data 17/05/1984 (documentazione non disponibile informazione desunta dall' agibilità rilasciata n.10\_84)

-AGIBILITA' n.10\_84 relativa alla sola chiusura del portico (ad oggi non realizzato e quindi decaduta)

-NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI n. 37 del 16/07/1976 relativa al progetto per costruzione balcone.





E' stata inoltrata richiesta di ricerca/verifica al Genio Civile di Ancona, di pratiche strutturali relative all'immobile in oggetto, gli stessi in data 16/01/2024, hanno risposto che la ricerca ha avuto esito negativo, pertanto se ne deduce che non ci sono pratiche strutturali di riferimento.

### ***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 esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Rispetto agli ultimi elaborati grafici planimetrici, di prospetto e sezione a nostra disposizione relativo alla Concessione Edilizia originaria del 05/03/1961 e successiva CE n.311 del 25/02/1976, la distribuzione interna dell' appartamento al Piano Terra, risulta essere modificata:

Rispetto alla Concessione Edilizia originaria del 05/03/1961 negli elaborati presentati, il bagno risulta essere stato ampliato con un box doccia utilizzando parte dell' attuale superficie del garage presente a fianco; nel sottoscala tramite un' apertura priva di infisso scendendo alcuni gradini, è stato ricavato un locale caldaia CT-Lavanderia; è stata spostata la cucina principale nel locale piu' a est in quanto il vecchio tinello/cucinino , si trova ancora nella sala da pranzo nel lato sud e da quest' ultima stanza è stata ricavata una porta che conduce ad un' altro locale pluriuso/sala sempre piu' a sud (a cui si accedeva precedentemente solo dall' esterno), difatti ad oggi si trova una finestra e non una porta come da elaborati grafici presentati mentre la finestra sul retro non è presente.

Rispetto alla CE n.311 del 25/02/1976 negli elaborati presentati, il portico al PT risulterebbe chiuso e realizzato un nuovo locale garage, ma ad oggi questo volume non risulta realizzato e il garage attuale si trova nel locale al fianco del portico, difatti a differenza della concessione autorizzata si trova una porta carrabile e non una finestra come da elaborati grafici presentati. E' presente anche un' agibilità rilasciata per la chiusura del portico(e del volume sopra relativo ad un bagno al P1), che però visto la non realizzazione effettuata del nuovo volume al PT, per lo stesso ad oggi decade così come decade la CE di riferimento alla chiusura del portico.



Sono stati evidenziati delle discrepanze anche in merito a bucatore ed elementi variati rispetto ai progetti presentati in Comune, sia sulla muratura portante perimetrale, nel tetto che nella villetta in toto, gli stessi risulterebbero essere stati presentati/realizzati prima del 1983, anno in cui i progetti strutturali diventano obbligatori per legge in tutta la provincia di Ancona (Castelplanio non risulta essere zona sismica prima del 1983), pertanto le pratiche presentate non necessitavano all'epoca, di progetti strutturali obbligatori, così come le varie modifiche effettuate.

Per regolarizzare il tutto occorrerà presentare una pratica di CILA/SCIA in Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni e fusione di unità immobiliari con relazione di idoneità statica e agibilità totale finale.

SPESE TECNICHE E AMMINISTRATIVE TOTALI comuni al (SUB.1-2-3-4)

SCIA in Sanatoria €1.500,00 DIRITTI DI SEGRETERIA

ONERI SANZIONATORI di base relativi art. 37 del DPR 380/01 per modifiche interne ed esterne €1.000,00 + sanzione (se necessaria) calcolate dall'ente comunale per l'aumento del valore venale dell'immobile in seguito alle irregolarità RELAZIONE DI IDONEITA' STATICA €1.500,00

VERIFICA DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI €1.000,00

AGIBILITA' € 800,00 + DIRITTI DI SEGRETERIA

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da richiesta di accesso agli atti effettuata all'ufficio tecnico del Comune di Castelplanio (An), risultano le seguenti pratiche edilizie:

-DENUNCIA DI OPERE EDILI DEL 05/03/1961, relativa all'esecuzione di una civile abitazione da erigersi a Macine di Castelplanio.

-ESECUZIONE OPERE EDILI CE n.311 del 25/02/1976 chiusura portico al PT per realizzazione garage e chiusura della terrazza al P1 per realizzazione bagno .

-DOMANDA di AGIBILITA' presentata in data 17/05/1984 (documentazione non disponibile informazione desunta dall'agibilità rilasciata n.10\_84)

-AGIBILITA' n.10\_84 relativa alla sola chiusura del portico (ad oggi non realizzato e quindi decaduta)

-NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI n. 37 del 16/07/1976 relativa al progetto per costruzione balcone.

E' stata inoltrata richiesta di ricerca/verifica al Genio Civile di Ancona, di pratiche strutturali relative all'immobile in oggetto, gli stessi in data 16/01/2024, hanno risposto che la ricerca ha avuto esito negativo, pertanto se ne deduce che non ci sono pratiche strutturali di riferimento.



### **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 esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Rispetto agli ultimi elaborati grafici planimetrici, di prospetto e sezione a nostra disposizione relativo alla Concessione Edilizia originaria del 05/03/1961 e successiva CE n.311 del 25/02/1976 e n. 37 del 16/07/1976, la distribuzione interna dell' appartamento al Piano Primo, risulta essere modificata: negli elaborati presentati, il bagno realizzato non presenta il piccolo disimpegno di ingresso, è stato abbattuto il tramezzo che si trova sul corridoio così da poter realizzare un' apertura diretta per accedere alla camera più a sud dove è stata anche chiusa una finestra sul retro della stanza; il piccolo wc è stato dismesso ed è stata realizzata una porta di accesso ad una rampa per il sottotetto; sia la rampa che il sottotetto, non sono riportati nelle planimetrie, ma rappresentate sia nei prospetti che nelle sezioni a disposizione, la conformazione del tetto rispetto agli elaborati delle concessioni risulta modificato rispetto alle falde. Riguardo gli impianti tecnologici a questo livello, gli stessi sono stati modificati nel corso del tempo ed uniti a quelli del piano terra a formare un unico impianto.

Queste discrepanze strutturali, variate rispetto ai progetti presentati in Comune, risulterebbero essere stati presentati/realizzati prima del 1983, anno in cui i progetti strutturali diventano obbligatori per legge in tutta la provincia di Ancona (Castelplanio non risulta essere zona sismica prima del 1983), pertanto le pratiche presentate non necessitavano all' epoca, di progetti strutturali obbligatori, così come le varie modifiche effettuate.

Riguardo la chiusura della terrazza per realizzare il nuovo bagno, rispetto alla CE n.311 del 25/02/1976 il volume risulta costruito mentre il garage al PT no, pertanto il volume al P1 risulterebbe comunque autorizzato e agibile, cosa infatti avallata anche dagli elaborati presenti nella CE n. 37 del 16/07/1976 relativa al progetto per la costruzione di un balcone al P1 con apertura di un finestra porta per accedervi.

Per regolarizzare il tutto occorrerà presentare una pratica di CILA/SCIA in Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni e fusione di unità immobiliari con relazione di idoneità statica e agibilità totale finale.

SPESE TECNICHE E AMMINISTRATIVE TOTALI comuni al (SUB.1-2-3-4)



SCIA in Sanatoria €1.500,00 DIRITTI DI SEGRETERIA

ONERI SANZIONATORI di base relativi art. 37 del DPR 380/01 per modifiche interne ed esterne €1.000,00 + sanzione (se necessaria) calcolate dall' ente comunale per l' aumento del valore venale dell' immobile in seguito alle irregolarità RELAZIONE DI IDONEITA' STATICA €1.500,00

VERIFICA DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI €1.000,00

AGIBILITA' €. 800,00 + DIRITTI DI SEGRETERIA

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da richiesta di accesso agli atti effettuata all' ufficio tecnico del Comune di Castelplanio (An), risultano le seguenti pratiche edilizie:

-DENUNCIA DI OPERE EDILI DEL 05/03/1961, relativa all' esecuzione di una civile abitazione da erigersi a Macine di Castelplanio.

-ESECUZIONE OPERE EDILI CE n.311 del 25/02/1976 chiusura portico al PT per realizzazione garage e chiusura della terrazza al P1 per realizzazione bagno .

-DOMANDA di AGIBILITA' presentata in data 17/05/1984 (documentazione non disponibile informazione desunta dall' agibilità rilasciata n.10\_84)

-AGIBILITA' n.10\_84 relativa alla sola chiusura del portico (ad oggi non realizzato e quindi decaduta)

-NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI n. 37 del 16/07/1976 relativa al progetto per costruzione balcone.

E' stata inoltrata richiesta di ricerca/verifica al Genio Civile di Ancona, di pratiche strutturali relative all' immobile in oggetto, gli stessi in data 16/01/2024, hanno risposto che la ricerca ha avuto esito negativo, pertanto se ne deduce che non ci sono pratiche strutturali di riferimento.



## **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 esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Rispetto agli ultimi elaborati grafici planimetrici, di prospetto e sezione a nostra disposizione relativo alla Concessione Edilizia originaria del 05/03/1961 e successiva CE n.311 del 25/02/1976, sono presenti delle discrepanze: la superficie del locale garage è diminuita in quanto una piccola parte è stata utilizzata per il locale bagno presente nell' appartamento a fianco; l' apertura della finestra verso il portico non è presente come da elaborati e la finestra disegnata sul prospetto principale è ad oggi una porta carrabile.

Le discrepanze in merito alle bucatore nella muratura portante perimetrale, variati rispetto ai progetti presentati in Comune, risulterebbero essere stati presentati/realizzati prima del 1983, anno in cui i progetti strutturali diventano obbligatori per legge in tutta la provincia di Ancona (Castelplanio non risulta essere zona sismica prima del 1983), pertanto le pratiche presentate non necessitavano all' epoca, di progetti strutturali obbligatori, così come le varie modifiche effettuate.

Per regolarizzare il tutto occorrerà presentare una pratica di CILA/SCIA in Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni con relazione di idoneità statica e agibilità totale finale..

SPESE TECNICHE E AMMINISTRATIVE TOTALI comuni al (SUB.1-2-3-4)

SCIA in Sanatoria €1.500,00 DIRITTI DI SEGRETERIA

ONERI SANZIONATORI di base relativi art. 37 del DPR 380/01 per modifiche interne ed esterne €1.000,00 + sanzione (se necessaria) calcolate dall' ente comunale per l' aumento del valore venale dell' immobile in seguito alle irregolarità RELAZIONE DI IDONEITA' STATICA €1.500,00

VERIFICA DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI €1.000,00

AGIBILITA' € 800,00 + DIRITTI DI SEGRETERIA

## **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da richiesta di accesso agli atti effettuata all' ufficio tecnico del Comune di Castelplanio (An), risultano le seguenti pratiche edilizie:



- DENUNCIA DI OPERE EDILI DEL 05/03/1961, relativa all' esecuzione di una civile abitazione da erigersi a Macine di Castelplano.
- ESECUZIONE OPERE EDILI CE n.311 del 25/02/1976 chiusura portico al PT per realizzazione garage e chiusura della terrazza al P1 per realizzazione bagno .
- DOMANDA di AGIBILITA' presentata in data 17/05/1984 (documentazione non disponibile informazione desunta dall' agibilità rilasciata n.10\_84)
- AGIBILITA' n.10\_84 relativa alla sola chiusura del portico (ad oggi non realizzato e quindi decaduta)
- NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI n. 37 del 16/07/1976 relativa al progetto per costruzione balcone.

E' stata inoltrata richiesta di ricerca/verifica al Genio Civile di Ancona, di pratiche strutturali relative all' immobile in oggetto, gli stessi in data 16/01/2024, hanno risposto che la ricerca ha avuto esito negativo, pertanto se ne deduce che non ci sono pratiche strutturali di riferimento.

### ***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 esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Rispetto agli ultimi elaborati grafici planimetrici, di prospetto e sezione a nostra disposizione relativo alla Concessione Edilizia originaria del 05/03/1961 e successive CE n.311 del 25/02/1976 e n. 37 del 16/07/1976, il ripostiglio non risulta essere rappresentato e quindi non autorizzato.

Inoltre, il manufatto trovandosi in superficie e attaccato a confine con altra proprietà, secondo le NTA in itinere non è regolare in quanto non soddisfa la distanza minima rispetto al confine di altro edificio quindi non sanabile.

Per regolarizzare il tutto occorrerà ripristinare la situazione iniziale procedendo con la demolizione del manufatto, si stimano costi per la demolizione arrotondati a €.900,00 (vedi CME allegato)



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

NON esiste condominio

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

NON esiste condominio

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

NON esiste condominio

### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA MARIA MONTESSORI N.19**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

NON esiste condominio

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---



La decisione di formare un unico LOTTO è stata presa, in quanto, analizzando la morfologia e la documentazione reperita dei beni oggetto dell' Esecuzione Immobiliare si è giunti alla conclusione che sia per ragioni morfologiche di distribuzione planimetriche che a livello impiantistico, a tutt' oggi gli stessi risultano essere "un sol corpo" così come anche avvallato nell' atto di provenienza agli atti; il PT risulta infatti essere utilizzato esclusivamente come zona giorno e collegato tramite scala interna al P1 che risulta essere invece utilizzato esclusivamente a zona notte non avendo di fatto impianti tecnologici autonomi, ma formando un unico impianto con il PT.

Gli stessi non potrebbero quindi risultare autonomamente funzionali all' uso residenziale essendo di fatto collegati tra loro.

In occasione della regolarizzazione delle difformità distributive, occorrerà unire anche gli stessi tramite una fusione urbanistica catastale per regolarizzare e allineare il corretto utilizzo dell' abitazione come villetta.

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19  
Ci troviamo nel comune di Castelplanio (An) Loc. Macine Borgo Loreto, in zona periferica rispetto al centro della cittadina, sufficientemente servito sia da trasporti pubblici locali che da negozi al dettaglio, supermercati, scuole e zone a verde, mentre per i servizi pubblici si fa riferimento al centro della cittadina che dista circa 1km. Il cespite è sito in Via Maria Montessori n.19, ed è ubicato all' interno di un edificio di tipo villetta residenziale realizzata nel 1961. Il contesto è prettamente residenziale caratterizzato da edifici stessa tipologia, abitazioni singole, bifamiliari o plurifamiliari. L' edificio si sviluppa su tre livelli; al Piano Terra (sub.2) si trova un appartamento utilizzato esclusivamente a zona giorno, al Piano Primo (sub.4) raggiungibile dal disimpegno dell' appartamento al Piano Primo, si trova altro appartamento utilizzato esclusivamente come zona notte, una soffitta al Piano Secondo con accesso tramite scala dal Piano Primo, un garage al Piano Terra (sub.1) a cui si accede sia dall' interno dalla zona giorno che dall' esterno tramite la corte esclusiva che conduce anche all' ingresso di un locale ripostiglio (sub.3) ubicato sempre al Piano Terra nel prospetto posteriore. Il BENE N.1 oggetto di stima è un appartamento situato al Piano Terra (sub.2) che si raggiunge tramite corte esterna attraversando un portico aperto che conduce all' ingresso principale dell' edificio che conduce ad un disimpegno dove si trovano, la porta che si apre sul garage e la scala che conduce appartamento al P1; lo stesso è utilizzato a zona giorno ed è composto da un bagno con doccia, cucina abitabile, zona pranzo con ingresso ad un tinello-cucinino e un locale sala, nel sottoscala è stato ricavato anche un locale caldaia CT-lavanderia. Completano l' unità immobiliare anche una corte esterna a giardino. L' appartamento, necessita di manutenzione in quanto è presente umidità e infiltrazioni in alcune zone sui muri interni di perimetro e la tinteggiatura in tutta la casa risulta in condizioni mediocri tranne che nella cucina che risulta essere stata rinnovata recentemente.





Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 420, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 65.376,00

Secondo una stima del tipo comparativa (metodo MCA), attraverso ricerca di mercato effettuata con interviste alle

Agenzie che operano sul territorio, immobili di comparazioni aventi stesse caratteristiche e Valori Omi rilevati e considerando la vetustà di dell'immobile stimato e la manutenzione, si stabilisce che il valore piu' consono sia di € 800/mq.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19

Ci troviamo nel comune di Castelplanio (An) Loc. Macine Borgo Loreto, in zona periferica rispetto al centro della cittadina, sufficientemente servito sia da trasporti pubblici locali che da negozi al dettaglio, supermercati, scuole e zone a verde, mentre per i servizi pubblici si fa riferimento al centro della cittadina che dista circa 1km. Il cespite è sito in Via Maria Montessori n.19, ed è ubicato all'interno di un edificio di tipo villetta residenziale realizzata nel 1961. Il contesto è prettamente residenziale caratterizzato da edifici stessa tipologia, abitazioni singole, bifamiliari o plurifamiliari. L'edificio si sviluppa su tre livelli; al Piano Terra (sub.2) si trova un appartamento utilizzato esclusivamente a zona giorno, al Piano Primo (sub.4) raggiungibile dal disimpegno dell'appartamento al Piano Primo, si trova altro appartamento utilizzato esclusivamente come zona notte, una soffitta al Piano Secondo con accesso tramite scala dal Piano Primo, un garage al Piano Terra (sub.1) a cui si accede sia dall'interno dalla zona giorno che dall'esterno tramite la corte esclusiva che conduce anche all'ingresso di un locale ripostiglio (sub.3) ubicato sempre al Piano Terra nel prospetto posteriore. Il BENE N.2 oggetto di stima è situato al Piano Primo (sub.4) che si raggiunge tramite la scala dall'appartamento Piano Terra; il Piano Primo è utilizzato solo ed esclusivamente a zona notte e a livello di impianti tecnologici, è collegato al PT, ed è così composto; ampio bagno, quattro camere da letto matrimoniali e altro locale wc attualmente dismesso, allo stesso livello inoltre è presente una porta che conduce ad un sottotetto tramite altra rampa di scale, lo stesso risulta allo stato grezzo e non abitabile con altezza media inferiore a 1,50 ml. Gli ambienti al P1 risultano essere stati rinnovati recentemente e le finiture sono in discreto stato manutentivo, mentre il sottotetto risulta essere allo stato grezzo e privo di finiture e massetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 420, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 76.160,00

Secondo una stima del tipo comparativa, attraverso ricerca di mercato effettuata con interviste alle Agenzie che operano sul territorio, immobili di comparazioni aventi stesse caratteristiche e Valori Omi rilevati e considerando la vetustà di dell'immobile stimato e la manutenzione, si stabilisce che il valore piu' consono sia di € 800/mq.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19

Ci troviamo nel comune di Castelplanio (An) Loc. Macine Borgo Loreto, in zona periferica rispetto al centro della cittadina, sufficientemente servito sia da trasporti pubblici locali che da negozi al dettaglio, supermercati, scuole e zone a verde, mentre per i servizi pubblici si fa riferimento al centro della cittadina che dista circa 1km. Il cespite è sito in Via Maria Montessori n.19, ed è ubicato all'interno di un edificio di tipo villetta residenziale realizzata nel 1961. Il contesto è prettamente residenziale caratterizzato da edifici stessa tipologia, abitazioni singole, bifamiliari o plurifamiliari. L'edificio si sviluppa su tre livelli; al Piano Terra (sub.2) si trova un appartamento utilizzato esclusivamente a zona giorno, al Piano Primo (sub.4) raggiungibile dal disimpegno dell'appartamento al Piano Primo, si trova altro appartamento utilizzato esclusivamente come zona notte, una soffitta al Piano Secondo con accesso tramite scala dal Piano Primo, un garage al Piano Terra (sub.1) a cui si accede sia dall'interno dalla zona giorno che dall'esterno tramite la corte esclusiva che conduce anche all'ingresso di un locale



ripostiglio (sub.3) ubicato sempre al Piano Terra nel prospetto posteriore. Il BENE N.3 oggetto di stima è situato al Piano Terra (sub.1) a cui si accede sia dalla Via Montessori che dalla corte tramite porta carrabile, sia dall' interno dell' appartamento al PT in corrispondenza delle scale per accedere al P1, tramite una porta. Il garage risulta provvisto di finiture e con presenza di impianti tecnologici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 420, Sub. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.920,00

Secondo una stima del tipo comparativa(metodo MCA), attraverso ricerca di mercato effettuata con interviste alle

Agenzie che operano sul territorio, immobili di comparazioni aventi stesse caratteristiche e Valori Omi rilevati e considerando la vetustà di dell'immobile stimato e la manutenzione, si stabilisce che il valore piu' consono sia di €800/mq.

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19

Ci troviamo nel comune di Castelplanio (An) Loc. Macine Borgo Loreto, in zona periferica rispetto al centro della cittadina, sufficientemente servito sia da trasporti pubblici locali che da negozi al dettaglio, supermercati, scuole e zone a verde, mentre per i servizi pubblici si fa riferimento al centro della cittadina che dista circa 1km. Il cespite è sito in Via Maria Montessori n.19, ed è ubicato all' interno di un edificio di tipo villetta residenziale realizzata nel 1961. Il contesto è prettamente residenziale caratterizzato da edifici stessa tipologia, abitazioni singole, bifamiliari o plurifamiliari. L' edificio si sviluppa su tre livelli; al Piano Terra (sub.2) si trova un appartamento utilizzato esclusivamente a zona giorno, al Piano Primo (sub.4) raggiungibile dal disimpegno dell' appartamento al Piano Primo, si trova altro appartamento utilizzato esclusivamente come zona notte, una soffitta al Piano Secondo con accesso tramite scala dal Piano Primo, un garage al Piano Terra (sub.1) a cui si accede sia dall' interno dalla zona giorno che dall' esterno tramite la corte esclusiva che conduce anche all' ingresso di un locale ripostiglio (sub.3) ubicato sempre al Piano Terra nel prospetto posteriore. Il BENE N.4 oggetto di stima in oggetto è situato al Piano Terra (sub.3) e si raggiunge tramite corte esterna ed è costituito da un locale unico destinato a ripostiglio, lo stesso risulta in condizioni discrete e si trova attaccato al confine con altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 420, Sub. 3, Categoria C2

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

NC

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19	81,72 mq	800,00 €/mq	€ 65.376,00	100,00%	€ 65.376,00
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19	95,20 mq	800,00 €/mq	€ 76.160,00	100,00%	€ 76.160,00
<b>Bene N° 3</b> - Garage Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19	9,90 mq	800,00 €/mq	€ 7.920,00	100,00%	€ 7.920,00
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19	2,55 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00



Valore di stima:	€ 149.456,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 149.456,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
ELABORAZIONE NUOVO DOCFA	500,00	€
ELABORAZIONE PRATICA EDILIZIA in SANATORIA	1500,00	€
RELAZIONE DI IDONEITA' STATICA	1500,00	€
VERIFICA DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI	1000,00	€
ELABORAZIONE PRATICA di AGIBILITA'	800,00	€
SPESE DEMOLIZIONE MANUFATTO	900,00	€

**Valore finale di stima: € 143.256,00**

Secondo una stima del tipo comparativa (metodo MCA), attraverso ricerca di mercato effettuata con interviste alle Agenzie che operano sul territorio, immobili di comparazioni aventi stesse caratteristiche e Valori Omi rilevati e considerando la vetustà dell'immobile stimato e la manutenzione delle unità in parte oggetto di recente rinnovamento, si è stabilito il valore più consono.

Si segnala che il manufatto ripostiglio esterno risultando abusivo, non è stato valutato-stimato e ne è stata decurtata la spesa di demolizione nella stima finale.

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

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.

Osimo, li 19/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Gardella Cristiana

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - APE + DOC INVIO (Aggiornamento al 18/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PRG +NTA (Aggiornamento al 16/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - FASCICOLO FOTOGRAFICO (Aggiornamento al 21/12/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atti - isp.ip.- note (Aggiornamento al 16/01/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 01/08/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione Genio Civile non presenza di strutturali (Aggiornamento al 16/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PRATICHE EDILIZIE + AGIBILITA' PORTICO-BAGNO P1 (Aggiornamento al 16/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale spl (Aggiornamento al 21/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - SPESE (Aggiornamento al 17/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - CATASTO + visure (Aggiornamento al 16/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CME demolizione manufatto (Aggiornamento al 17/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CORRISPONDENZA (Aggiornamento al 17/01/2023)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19

Ci troviamo nel comune di Castelplanio (An) Loc. Macine Borgo Loreto, in zona periferica rispetto al centro della cittadina, sufficientemente servito sia da trasporti pubblici locali che da negozi al dettaglio, supermercati, scuole e zone a verde, mentre per i servizi pubblici si fa riferimento al centro della cittadina che dista circa 1km. Il cespite è sito in Via Maria Montessori n.19, ed è ubicato all'interno di un edificio di tipo villetta residenziale realizzata nel 1961. Il contesto è prettamente residenziale caratterizzato da edifici stessa tipologia, abitazioni singole, bifamiliari o plurifamiliari. L'edificio si sviluppa su tre livelli; al Piano Terra (sub.2) si trova un appartamento utilizzato esclusivamente a zona giorno, al Piano Primo (sub.4) raggiungibile dal disimpegno dell'appartamento al Piano Primo, si trova altro appartamento utilizzato esclusivamente come zona notte, una soffitta al Piano Secondo con accesso tramite scala dal Piano Primo, un garage al Piano Terra (sub.1) a cui si accede sia dall'interno dalla zona giorno che dall'esterno tramite la corte esclusiva che conduce anche all'ingresso di un locale ripostiglio (sub.3) ubicato sempre al Piano Terra nel prospetto posteriore. Il BENE N.1 oggetto di stima è un appartamento situato al Piano Terra (sub.2) che si raggiunge tramite corte esterna attraversando un portico aperto che conduce all'ingresso principale dell'edificio che conduce ad un disimpegno dove si trovano, la porta che si apre sul garage e la scala che conduce appartamento al P1; lo stesso è utilizzato a zona giorno ed è composto da un bagno con doccia, cucina abitabile, zona pranzo con ingresso ad un tinello-cucinino e un locale sala, nel sottoscala è stato ricavato anche un locale caldaia CT-lavanderia. Completano l'unità immobiliare anche una corte esterna a giardino. L'appartamento, necessita di manutenzione in quanto è presente umidità e infiltrazioni in alcune zone sui muri interni di perimetro e la tinteggiatura in tutta la casa risulta in condizioni mediocri tranne che nella cucina che risulta essere stata rinnovata recentemente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 420, Sub. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Art. 26 - Zona omogenea B - Prevalentemente residenziale, parzialmente edificata, di parziale ristrutturazione

1. Sono ammesse le destinazioni d'uso con i limiti e le esclusioni di cui alla zona omogenea A. 2. I parametri urbanistici ed edilizi, riferiti alle relative zone e tipologie edilizie sono stabiliti nei successivi articoli 33 e 34. 3. A seconda dell'ubicazione e dell'importanza dell'area investita dai processi di ristrutturazione funzionale e/o urbanistica e/o edilizia, gli interventi potranno essere consentiti direttamente con singolo atto autorizzativo, in caso di singoli lotti interclusi tra edifici esistenti, o subordinatamente a preventiva approvazione di un piano urbanistico attuativo (PPI) con previsioni planovolumetriche. 4. Agli effetti della determinazione del volume realizzabile deve essere computata la cubatura delle costruzioni esistenti sull'area di proprietà.

Art. 33 - Zona di completamento e di ristrutturazione B1

1. Gli interventi sono rivolti al completamento del tessuto urbanistico esistente ed alla riqualificazione e ristrutturazione degli edifici mediante: intervento di edificazione dei lotti residui; interventi di ampliamento e/o sopraelevazione e/o di ristrutturazione di edifici esistenti. 2. E' ammessa altresì la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, nel rispetto degli indici appresso indicati, purché non interessati dai vincoli. 3. Gli allineamenti delle nuove costruzioni, nel caso di intervento diretto, verso gli spazi pubblici dovranno essere concordati con l'Ufficio Urbanistico Comunale. In ogni caso i nuovi fabbricati non potranno sopravanzare l'allineamento delle costruzioni contermini. 4. Nel caso di edificazione di lotti residui si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi: IF Indice di fabbr.fondiarìa 2 mc./mq. Destinazione residenziale minimo 70 % SUL Np Numero piani fuori terra 3 Ls Larghezza strade pubbl. minimo m. 6,00 Lm Larghezza marciapiedi minimo m. 1,50 H Altezza mass. dell'edificio m. 10,00

INDICE DELLE NORME Piano Regolatore Generale DF Distacco tra gli edifici minimo H - assoluto m. 10,00 DC Distacco dai confini minimo H/2 - assoluto m. 5,00 DS Distanza dalle strade minimo m. 5,00 è consentita la



riduzione di tale distanza minima per il mantenimento di allineamenti preesistenti purché venga rispettato l'indice DF tra pareti finestrate di edifici antistanti. Parcheggio privato min.mq.1/mc.10 - ass.:posti/alloggi: 1/1 Area su strada Obbligo di sistemazione a verde Accessori ammessi, anche a confine se interrati ed anche fuori dal perimetro del fabbricato in elevazione. SUL max < 5 % SF

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19

Ci troviamo nel comune di Castelplanio (An) Loc. Macine Borgo Loreto, in zona periferica rispetto al centro della cittadina, sufficientemente servito sia da trasporti pubblici locali che da negozi al dettaglio, supermercati, scuole e zone a verde, mentre per i servizi pubblici si fa riferimento al centro della cittadina che dista circa 1km. Il cespite è sito in Via Maria Montessori n.19, ed è ubicato all'interno di un edificio di tipo villetta residenziale realizzata nel 1961. Il contesto è prettamente residenziale caratterizzato da edifici stessa tipologia, abitazioni singole, bifamiliari o plurifamiliari. L'edificio si sviluppa su tre livelli; al Piano Terra (sub.2) si trova un appartamento utilizzato esclusivamente a zona giorno, al Piano Primo (sub.4) raggiungibile dal disimpegno dell'appartamento al Piano Primo, si trova altro appartamento utilizzato esclusivamente come zona notte, una soffitta al Piano Secondo con accesso tramite scala dal Piano Primo, un garage al Piano Terra (sub.1) a cui si accede sia dall'interno dalla zona giorno che dall'esterno tramite la corte esclusiva che conduce anche all'ingresso di un locale ripostiglio (sub.3) ubicato sempre al Piano Terra nel prospetto posteriore. Il BENE N.2 oggetto di stima è situato al Piano Primo (sub.4) che si raggiunge tramite la scala dall'appartamento Piano Terra; il Piano Primo è utilizzato solo ed esclusivamente a zona notte e a livello di impianti tecnologici, è collegato al PT, ed è così composto; ampio bagno, quattro camere da letto matrimoniali e altro locale wc attualmente dismesso, allo stesso livello inoltre è presente una porta che conduce ad un sottotetto tramite altra rampa di scale, lo stesso risulta allo stato grezzo e non abitabile con altezza media inferiore a 1,50 ml. Gli ambienti al P1 risultano essere stati rinnovati recentemente e le finiture sono in discreto stato manutentivo, mentre il sottotetto risulta essere allo stato grezzo e privo di finiture e massetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 420, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Art. 26 - Zona omogenea B - Prevalentemente residenziale, parzialmente edificata, di parziale ristrutturazione 1. Sono ammesse le destinazioni d'uso con i limiti e le esclusioni di cui alla zona omogenea A. 2. I parametri urbanistici ed edilizi, riferiti alle relative zone e tipologie edilizie sono stabiliti nei successivi articoli 33 e 34. 3. A seconda dell'ubicazione e dell'importanza dell'area investita dai processi di ristrutturazione funzionale e/o urbanistica e/o edilizia, gli interventi potranno essere consentiti direttamente con singolo atto autorizzativo, in caso di singoli lotti interclusi tra edifici esistenti, o subordinatamente a preventiva approvazione di un piano urbanistico attuativo (PPI) con previsioni planovolumetriche. 4. Agli effetti della determinazione del volume realizzabile deve essere computata la cubatura delle costruzioni esistenti sull'area di proprietà. Art. 33 - Zona di completamento e di ristrutturazione B1 1. Gli interventi sono rivolti al completamento del tessuto urbanistico esistente ed alla riqualificazione e ristrutturazione degli edifici mediante: intervento di edificazione dei lotti residui; interventi di ampliamento e/o sopraelevazione e/o di ristrutturazione di edifici esistenti. 2. E' ammessa altresì la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, nel rispetto degli indici appresso indicati, purché non interessati dai vincoli. 3. Gli allineamenti delle nuove costruzioni, nel caso di intervento diretto, verso gli spazi pubblici dovranno essere concordati con l'Ufficio Urbanistico Comunale. In ogni caso i nuovi fabbricati non potranno sopravanzare l'allineamento delle costruzioni contermini. 4. Nel caso di edificazione di lotti residui si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi: IF Indice di fabbr.fondiarria 2 mc./mq. Destinazione residenziale minimo 70 % SUL Np Numero piani fuori terra 3 Ls Larghezza strade pubbl. minimo m. 6,00 Lm Larghezza marciapiedi minimo m. 1,50 H Altezza mass. dell'edificio m. 10,00 INDICE DELLE NORME Piano Regolatore Generale DF Distacco tra gli edifici minimo H - assoluto m. 10,00 DC Distacco dai confini minimo H/2 - assoluto m. 5,00 DS Distanza dalle strade minimo m. 5,00 è consentita la riduzione di tale distanza minima per il mantenimento di allineamenti preesistenti purché venga rispettato l'indice DF tra pareti finestrate di edifici antistanti. Parcheggio privato min.mq.1/mc.10 -



ass.:posti/alloggi: 1/1 Area su strada Obbligo di sistemazione a verde Accessori ammessi, anche a confine se interrati ed anche fuori dal perimetro del fabbricato in elevazione. SUL max < 5 % SF

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19

Ci troviamo nel comune di Castelplanio (An) Loc. Macine Borgo Loreto, in zona periferica rispetto al centro della cittadina, sufficientemente servito sia da trasporti pubblici locali che da negozi al dettaglio, supermercati, scuole e zone a verde, mentre per i servizi pubblici si fa riferimento al centro della cittadina che dista circa 1km. Il cespite è sito in Via Maria Montessori n.19, ed è ubicato all' interno di un edificio di tipo villetta residenziale realizzata nel 1961. Il contesto è prettamente residenziale caratterizzato da edifici stessa tipologia, abitazioni singole, bifamiliari o plurifamiliari. L' edificio si sviluppa su tre livelli; al Piano Terra (sub.2) si trova un appartamento utilizzato esclusivamente a zona giorno, al Piano Primo (sub.4) raggiungibile dal disimpegno dell' appartamento al Piano Primo, si trova altro appartamento utilizzato esclusivamente come zona notte, una soffitta al Piano Secondo con accesso tramite scala dal Piano Primo, un garage al Piano Terra (sub.1) a cui si accede sia dall' interno dalla zona giorno che dall' esterno tramite la corte esclusiva che conduce anche all' ingresso di un locale ripostiglio (sub.3) ubicato sempre al Piano Terra nel prospetto posteriore. Il BENE N.3 oggetto di stima è situato al Piano Terra (sub.1) a cui si accede sia dalla Via Montessori che dalla corte tramite porta carrabile, sia dall' interno dell' appartamento al PT in corrispondenza delle scale per accedere al P1, tramite una porta. Il garage risulta provvisto di finiture e con presenza di impianti tecnologici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 420, Sub. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Art. 26 - Zona omogenea B - Prevalentemente residenziale, parzialmente edificata, di parziale ristrutturazione 1. Sono ammesse le destinazioni d'uso con i limiti e le esclusioni di cui alla zona omogenea A. 2. I parametri urbanistici ed edilizi, riferiti alle relative zone e tipologie edilizie sono stabiliti nei successivi articoli 33 e 34. 3. A seconda dell'ubicazione e dell'importanza dell'area investita dai processi di ristrutturazione funzionale e/o urbanistica e/o edilizia, gli interventi potranno essere consentiti direttamente con singolo atto autorizzativo, in caso di singoli lotti interclusi tra edifici esistenti, o subordinatamente a preventiva approvazione di un piano urbanistico attuativo (PPI) con previsioni planovolumetriche. 4. Agli effetti della determinazione del volume realizzabile deve essere computata la cubatura delle costruzioni esistenti sull'area di proprietà. Art. 33 - Zona di completamento e di ristrutturazione B1 1. Gli interventi sono rivolti al completamento del tessuto urbanistico esistente ed alla riqualificazione e ristrutturazione degli edifici mediante: intervento di edificazione dei lotti residui; interventi di ampliamento e/o sopraelevazione e/o di ristrutturazione di edifici esistenti. 2. E' ammessa altresì la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, nel rispetto degli indici appresso indicati, purché non interessati dai vincoli. 3. Gli allineamenti delle nuove costruzioni, nel caso di intervento diretto, verso gli spazi pubblici dovranno essere concordati con l'Ufficio Urbanistico Comunale. In ogni caso i nuovi fabbricati non potranno sopravanzare l'allineamento delle costruzioni contermini. 4. Nel caso di edificazione di lotti residui si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi: IF Indice di fabbr.fondiarria 2 mc./mq. Destinazione residenziale minimo 70 % SUL Np Numero piani fuori terra 3 Ls Larghezza strade pubbl. minimo m. 6,00 Lm Larghezza marciapiedi minimo m. 1,50 H Altezza mass. dell'edificio m. 10,00 INDICE DELLE NORME Piano Regolatore Generale DF Distacco tra gli edifici minimo H - assoluto m. 10,00 DC Distacco dai confini minimo H/2 - assoluto m. 5,00 DS Distanza dalle strade minimo m. 5,00 è consentita la riduzione di tale distanza minima per il mantenimento di allineamenti preesistenti purché venga rispettato l'indice DF tra pareti finestrate di edifici antistanti. Parcheggio privato min.mq.1/mc.10 - ass.:posti/alloggi: 1/1 Area su strada Obbligo di sistemazione a verde Accessori ammessi, anche a confine se interrati ed anche fuori dal perimetro del fabbricato in elevazione. SUL max < 5 % SF

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19

Ci troviamo nel comune di Castelplanio (An) Loc. Macine Borgo Loreto, in zona periferica rispetto al centro della cittadina, sufficientemente servito sia da trasporti pubblici locali che da negozi al dettaglio, supermercati, scuole e zone a verde, mentre per i servizi pubblici si fa riferimento al centro della



cittadina che dista circa 1km. Il cespite è sito in Via Maria Montessori n.19, ed è ubicato all'interno di un edificio di tipo villetta residenziale realizzata nel 1961. Il contesto è prettamente residenziale caratterizzato da edifici stessa tipologia, abitazioni singole, bifamiliari o plurifamiliari. L'edificio si sviluppa su tre livelli; al Piano Terra (sub.2) si trova un appartamento utilizzato esclusivamente a zona giorno, al Piano Primo (sub.4) raggiungibile dal disimpegno dell'appartamento al Piano Primo, si trova altro appartamento utilizzato esclusivamente come zona notte, una soffitta al Piano Secondo con accesso tramite scala dal Piano Primo, un garage al Piano Terra (sub.1) a cui si accede sia dall'interno dalla zona giorno che dall'esterno tramite la corte esclusiva che conduce anche all'ingresso di un locale ripostiglio (sub.3) ubicato sempre al Piano Terra nel prospetto posteriore. Il BENE N.4 oggetto di stima in oggetto è situato al Piano Terra (sub.3) e si raggiunge tramite corte esterna ed è costituito da un locale unico destinato a ripostiglio, lo stesso risulta in condizioni discrete e si trova attaccato al confine con

altra proprietà.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 420, Sub. 3, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Art. 26 - Zona omogenea B - Prevalentemente residenziale, parzialmente edificata, di parziale ristrutturazione 1. Sono ammesse le destinazioni d'uso con i limiti e le esclusioni di cui alla zona omogenea A. 2. I parametri urbanistici ed edilizi, riferiti alle relative zone e tipologie edilizie sono stabiliti nei successivi articoli 33 e 34. 3. A seconda dell'ubicazione e dell'importanza dell'area investita dai processi di ristrutturazione funzionale e/o urbanistica e/o edilizia, gli interventi potranno essere consentiti direttamente con singolo atto autorizzativo, in caso di singoli lotti interclusi tra edifici esistenti, o subordinatamente a preventiva approvazione di un piano urbanistico attuativo (PPI) con previsioni planovolumetriche. 4. Agli effetti della determinazione del volume realizzabile deve essere computata la cubatura delle costruzioni esistenti sull'area di proprietà. Art. 33 - Zona di completamento e di ristrutturazione B1 1. Gli interventi sono rivolti al completamento del tessuto urbanistico esistente ed alla riqualificazione e ristrutturazione degli edifici mediante: intervento di edificazione dei lotti residui; interventi di ampliamento e/o sopraelevazione e/o di ristrutturazione di edifici esistenti. 2. E' ammessa altresì la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, nel rispetto degli indici appresso indicati, purché non interessati dai vincoli. 3. Gli allineamenti delle nuove costruzioni, nel caso di intervento diretto, verso gli spazi pubblici dovranno essere concordati con l'Ufficio Urbanistico Comunale. In ogni caso i nuovi fabbricati non potranno sopravanzare l'allineamento delle costruzioni contermini. 4. Nel caso di edificazione di lotti residui si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi: IF Indice di fabbr.fondiarìa 2 mc./mq. Destinazione residenziale minimo 70 % SUL Np Numero piani fuori terra 3 Ls Larghezza strade pubbl. minimo m. 6,00 Lm Larghezza marciapiedi minimo m. 1,50 H Altezza mass. dell'edificio m. 10,00 INDICE DELLE NORME Piano Regolatore Generale DF Distacco tra gli edifici minimo H - assoluto m. 10,00 DC Distacco dai confini minimo H/2 - assoluto m. 5,00 DS Distanza dalle strade minimo m. 5,00 è consentita la riduzione di tale distanza minima per il mantenimento di allineamenti preesistenti purché venga rispettato l'indice DF tra pareti finestrate di edifici antistanti. Parcheggio privato min.mq.1/mc.10 - ass.:posti/alloggi: 1/1 Area su strada Obbligo di sistemazione a verde Accessori ammessi, anche a confine se interrati ed anche fuori dal perimetro del fabbricato in elevazione. SUL max < 5 % SF

**Prezzo base d'asta: € 143.256,00**





**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 161/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 143.256,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 420, Sub. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	81,72 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Nelle stanze piu a est, angolo tinello/cucinino e locale pluriuso e nel bagno, vi è presenza di infiltrazioni. Lo stato generale dell' appartamento al PT è comunque mediocre escludendo la cucina attuale che sembrerebbe essere di recente fattura e con finiture rinnovate. L' apertura ed il locale caldaia stesso ricavato dal sottoscala, risulta al grezzo e privo di infisso.		
<b>Descrizione:</b>	Ci troviamo nel comune di Castelplanio (An) Loc. Macine Borgo Loreto, in zona periferica rispetto al centro della cittadina, sufficientemente servito sia da trasporti pubblici locali che da negozi al dettaglio, supermercati, scuole e zone a verde, mentre per i servizi pubblici si fa riferimento al centro della cittadina che dista circa 1km. Il cespite è sito in Via Maria Montessori n.19, ed è ubicato all' interno di un edificio di tipo villetta residenziale realizzata nel 1961. Il contesto è prettamente residenziale caratterizzato da edifici stessa tipologia, abitazioni singole, bifamiliari o plurifamiliari. L' edificio si sviluppa su tre livelli; al Piano Terra (sub.2) si trova un appartamento utilizzato esclusivamente a zona giorno, al Piano Primo (sub.4) raggiungibile dal disimpegno dell' appartamento al Piano Primo, si trova altro appartamento utilizzato esclusivamente come zona notte, una soffitta al Piano Secondo con accesso tramite scala dal Piano Primo, un garage al Piano Terra (sub.1) a cui si accede sia dall' interno dalla zona giorno che dall' esterno tramite la corte esclusiva che conduce anche all' ingresso di un locale ripostiglio (sub.3) ubicato sempre al Piano Terra nel prospetto posteriore. Il BENE N.1 oggetto di stima è un appartamento situato al Piano Terra (sub.2) che si raggiunge tramite corte esterna attraversando un portico aperto che conduce all' ingresso principale dell' edificio che conduce ad un disimpegno dove si trovano, la porta che si apre sul garage e la scala che conduce appartamento al P1; lo stesso è utilizzato a zona giorno ed è composto da un bagno con doccia, cucina abitabile, zona pranzo con ingresso ad un tinello-cucinino e un locale sala, nel sottoscala è stato ricavato anche un locale caldaia CT-lavanderia. Completano l' unità immobiliare anche una corte esterna a giardino. L' appartamento, necessita di manutenzione in quanto è presente umidità e infiltrazioni in alcune zone sui muri interni di perimetro e la tinteggiatura in tutta la casa risulta in condizioni mediocri tranne che nella cucina che risulta essere stata rinnovata recentemente.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L' immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dai figli.		

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 420, Sub. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	95,20 mq



<b>Stato conservativo:</b>	Gli ambienti al P1 risultano essere stati rinnovati recentemente e le finiture sono in discreto stato manutentivo escluso il bagno in disuso che sembra oggetto di infiltrazioni nella zona sopra la finestra, mentre il sottotetto risulta essere allo stato grezzo e privo di finiture e massetto. Non è presente l' infisso nell' apertura di ingresso che conduce alla zona notte.
<b>Descrizione:</b>	Ci troviamo nel comune di Castelplanio (An) Loc. Macine Borgo Loreto, in zona periferica rispetto al centro della cittadina, sufficientemente servito sia da trasporti pubblici locali che da negozi al dettaglio, supermercati, scuole e zone a verde, mentre per i servizi pubblici si fa riferimento al centro della cittadina che dista circa 1km. Il cespite è sito in Via Maria Montessori n.19, ed è ubicato all' interno di un edificio di tipo villetta residenziale realizzata nel 1961. Il contesto è prettamente residenziale caratterizzato da edifici stessa tipologia, abitazioni singole, bifamiliari o plurifamiliari. L' edificio si sviluppa su tre livelli; al Piano Terra (sub.2) si trova un appartamento utilizzato esclusivamente a zona giorno, al Piano Primo (sub.4) raggiungibile dal disimpegno dell' appartamento al Piano Primo, si trova altro appartamento utilizzato esclusivamente come zona notte, una soffitta al Piano Secondo con accesso tramite scala dal Piano Primo, un garage al Piano Terra (sub.1) a cui si accede sia dall' interno dalla zona giorno che dall' esterno tramite la corte esclusiva che conduce anche all' ingresso di un locale ripostiglio (sub.3) ubicato sempre al Piano Terra nel prospetto posteriore. Il BENE N.2 oggetto di stima è situato al Piano Primo (sub.4) che si raggiunge tramite la scala dall' appartamento Piano Terra; il Piano Primo è utilizzato solo ed esclusivamente a zona notte e a livello di impianti tecnologici, è collegato al PT, ed è così composto; ampio bagno, quattro camere da letto matrimoniali e altro locale wc attualmente dismesso, allo stesso livello inoltre è presente una porta che conduce ad un sottotetto tramite altra rampa di scale, lo stesso risulta allo stato grezzo e non abitabile con altezza media inferiore a 1,50 ml. Gli ambienti al P1 risultano essere stati rinnovati recentemente e le finiture sono in discreto stato manutentivo, mentre il sottotetto risulta essere allo stato grezzo e privo di finiture e massetto.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L' immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dai figli.

<b>Bene N° 3 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 420, Sub. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	9,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale risulta in discreto stato manutentivo.		
<b>Descrizione:</b>	Ci troviamo nel comune di Castelplanio (An) Loc. Macine Borgo Loreto, in zona periferica rispetto al centro della cittadina, sufficientemente servito sia da trasporti pubblici locali che da negozi al dettaglio, supermercati, scuole e zone a verde, mentre per i servizi pubblici si fa riferimento al centro della cittadina che dista circa 1km. Il cespite è sito in Via Maria Montessori n.19, ed è ubicato all' interno di un edificio di tipo villetta residenziale realizzata nel 1961. Il contesto è prettamente residenziale caratterizzato da edifici stessa tipologia, abitazioni singole, bifamiliari o plurifamiliari. L' edificio si sviluppa su tre livelli; al Piano Terra (sub.2) si trova un appartamento utilizzato esclusivamente a zona giorno, al Piano Primo (sub.4) raggiungibile dal disimpegno dell' appartamento al Piano Primo, si trova altro appartamento utilizzato esclusivamente come zona notte, una soffitta al Piano Secondo con accesso tramite scala dal Piano Primo, un garage al Piano Terra (sub.1) a cui si accede sia dall' interno dalla zona giorno che dall' esterno tramite la corte esclusiva che conduce anche all' ingresso di un locale ripostiglio (sub.3) ubicato sempre al Piano Terra nel prospetto posteriore. Il BENE N.3 oggetto di stima è situato al Piano Terra (sub.1) a cui si accede sia dalla Via Montessori che dalla corte tramite porta carrabile, sia dall' interno dell' appartamento al PT in corrispondenza delle scale per accedere al P1, tramite una porta. Il garage risulta provvisto di finiture e con presenza di impianti tecnologici.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



<b>Stato di occupazione:</b>	L' immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dai figli.
------------------------------	--

<b>Bene N° 4 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castelplanio (AN) - Via Maria Montessori n.19		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 420, Sub. 3, Categoria C2	<b>Superficie</b>	2,55 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale risulta in discreto stato manutentivo.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Ci troviamo nel comune di Castelplanio (An) Loc. Macine Borgo Loreto, in zona periferica rispetto al centro della cittadina, sufficientemente servito sia da trasporti pubblici locali che da negozi al dettaglio, supermercati, scuole e zone a verde, mentre per i servizi pubblici si fa riferimento al centro della cittadina che dista circa 1km. Il cespite è sito in Via Maria Montessori n.19, ed è ubicato all' interno di un edificio di tipo villetta residenziale realizzata nel 1961. Il contesto è prettamente residenziale caratterizzato da edifici stessa tipologia, abitazioni singole, bifamiliari o plurifamiliari. L' edificio si sviluppa su tre livelli; al Piano Terra (sub.2) si trova un appartamento utilizzato esclusivamente a zona giorno, al Piano Primo (sub.4) raggiungibile dal disimpegno dell' appartamento al Piano Primo, si trova altro appartamento utilizzato esclusivamente come zona notte, una soffitta al Piano Secondo con accesso tramite scala dal Piano Primo, un garage al Piano Terra (sub.1) a cui si accede sia dall' interno dalla zona giorno che dall' esterno tramite la corte esclusiva che conduce anche all' ingresso di un locale ripostiglio (sub.3) ubicato sempre al Piano Terra nel prospetto posteriore. Il BENE N.4 oggetto di stima in oggetto è situato al Piano Terra (sub.3) e si raggiunge tramite corte esterna ed è costituito da un locale unico destinato a ripostiglio, lo stesso risulta in condizioni discrete e si trova attaccato al confine con altra proprietà.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L' immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dai figli.		

