

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---

SEZIONE FALLIMENTARE



Perizia del C.T.U. Ing. Bendelari Christian, nel Fallimento 71/2013 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43.....	5
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43.....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43.....	6
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43.....	9
Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43.....	11
Stato conservativo.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43.....	12
Parti Comuni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43.....	12



<a href="#"><u>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43.....</u></a>	<a href="#"><u>13</u></a>
<a href="#"><u>Stato di occupazione.....</u></a>	<a href="#"><u>13</u></a>
<a href="#"><u>Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43.....</u></a>	<a href="#"><u>13</u></a>
<a href="#"><u>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43.....</u></a>	<a href="#"><u>13</u></a>
<a href="#"><u>Provenienze Ventennali.....</u></a>	<a href="#"><u>14</u></a>
<a href="#"><u>Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43.....</u></a>	<a href="#"><u>14</u></a>
<a href="#"><u>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43.....</u></a>	<a href="#"><u>14</u></a>
<a href="#"><u>Formalità pregiudizievoli.....</u></a>	<a href="#"><u>15</u></a>
<a href="#"><u>Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43.....</u></a>	<a href="#"><u>15</u></a>
<a href="#"><u>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43.....</u></a>	<a href="#"><u>17</u></a>
<a href="#"><u>Normativa urbanistica.....</u></a>	<a href="#"><u>19</u></a>
<a href="#"><u>Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43.....</u></a>	<a href="#"><u>19</u></a>
<a href="#"><u>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43.....</u></a>	<a href="#"><u>21</u></a>
<a href="#"><u>Regolarità edilizia.....</u></a>	<a href="#"><u>23</u></a>
<a href="#"><u>Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43.....</u></a>	<a href="#"><u>23</u></a>
<a href="#"><u>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43.....</u></a>	<a href="#"><u>25</u></a>
<a href="#"><u>Vincoli od oneri condominiali.....</u></a>	<a href="#"><u>26</u></a>
<a href="#"><u>Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43.....</u></a>	<a href="#"><u>26</u></a>
<a href="#"><u>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43.....</u></a>	<a href="#"><u>26</u></a>
<a href="#"><u>Stima / Formazione lotti.....</u></a>	<a href="#"><u>27</u></a>



## INCARICO

In data 17/11/2019, il sottoscritto Ing. Bendelari Christian, con studio in Via Lanzi, 4 - 60131 - Ancona (AN), email c.bendelari@gmail.com, Tel. 393 45 69 213, Fax 071 28 63 703, veniva nominato C.T.U. e accettava l'incarico.

## PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBIcato A FILOTTRANO (AN) - VIA G. SCHIAVONI, 43**

Il bene è costituito da locali adibiti a laboratorio artigianale, situati nel seminterrato di una palazzina plurifamiliare edificata negli anni'70 nella zona produttiva di Filottrano (AN).

I locali hanno due accessi:

un accesso principale, attraverso una piccola rampa che da su Via Schiavoni, in un tratto di strada asfaltata privata, individuata al catasto terreni al foglio 31 particelle 363 e 364, di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, soggetti terzi estranei al Fallimento.

In nessun atto o documento da me esaminato risulta esplicitata una servitù o un diritto di passaggio su questa strada privata per poter accedere all'immobile oggetto di stima.

Un accesso secondario che si raggiunge da un area comune a tutti i condomini, individuata al catasto terreni al foglio 31 particella 334 sub 13 scendendo una scala breve esterna.

A questa area comune si accede da un cancello che si affaccia ancora su Via Schiavoni, sullo stesso tratto di strada privata su cui da l'accesso principale.

L'immobile si trova in una zona produttiva dove sono presenti diverse fabbriche di tessuti ed abiti e nelle vicinanze esistono sia parcheggi privati che pubblici. Dista pochi minuti da un grande supermercato e dal centro di Filottrano, facilmente raggiungibile in auto.

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

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBIcata A FILOTTRANO (AN) - VIA G. SCHIAVONI, 43**

Il bene è costituito da un area urbana, utilizzata come giardino comune, al piano terra di una palazzina plurifamiliare degli anni'70 sita nella zona produttiva di Filottrano.



E' raggiungibile da un'area comune a tutti i condomini, individuata al catasto terreni al foglio 31 particella 334 sub 13.

A quest'area comune si accede da un cancello che si affaccia su Via Schiavoni, in un tratto di strada asfaltata privata, individuata al catasto terreni al foglio 31 particelle 363 e 364, di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, soggetti terzi estranei al Fallimento.

In nessun atto o documento da me esaminato risulta esplicitata una servitù o un diritto di passaggio su questa strada privata per poter accedere all'immobile oggetto di stima.

Tra l'area comune e l'area urbana non vi sono recinzioni, mentre sia l'area comune che l'area urbana sono recintate nei confini con le proprietà degli edifici confinanti, con una rete metallica.

Il bene, come già indicato, è utilizzato come giardino comune e sono presenti strutture come una piccola recinzione per orto o recinto animali di piccola taglia e giochi per bambini.

E' presente al suolo un manto erboso non regolare su cui esistono diverse piantumazioni: ulivi, abete, magnolia, pino marittimo, alberi da frutta.

L'immobile si trova in una zona produttiva dove sono presenti diverse fabbriche di tessuti ed abiti e nelle vicinanze esistono sia parcheggi privati che pubblici. Dista pochi minuti da un grande supermercato e dal centro di Filottrano, facilmente raggiungibile in auto.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA G. SCHIAVONI, 43**

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

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FILOTTRANO (AN) - VIA G. SCHIAVONI, 43**

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



## TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA G. SCHIAVONI, 43**

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

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



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

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

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FILOTTRANO (AN) - VIA G. SCHIAVONI, 43**

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

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

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

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

## CONFINI

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA G. SCHIAVONI, 43**

Il bene confina a Nord con Via Schiavoni su tratto privato di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Foglio 31 Particelle 363 e 364); ad Est con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Foglio 31 Particella 315 diversi Sub) e (Foglio 31 Particelle 351, 352, 353, 354); a Sud con Bene Comune Non Censibile (Sub 13); Ad ovest, nord-ovest con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Foglio 31 Particella 277); a Sud con Strada Provinciale 362.

Il laboratorio confina anche con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sito al piano Terra della stessa palazzina.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FILOTTRANO (AN) - VIA G. SCHIAVONI, 43**

Il bene confina a Nord con Bene Comune Non Censibile (Sub 13), comune ai proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

ad Est con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Foglio 31 Particella 353) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Foglio 31 Particella 354); a Sud con Strada Provinciale 362; ad ovest, nord-ovest con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Foglio 31 Particella 277).



## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA G. SCHIAVONI, 43**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	87,80 mq	108,00 mq	1,00	108,00 mq	2,35 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>108,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>108,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FILOTTRANO (AN) - VIA G. SCHIAVONI, 43**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Urbana	520,00 mq	520,00 mq	1,00	520,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>520,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>520,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA G. SCHIAVONI, 43**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/10/2003 al 31/10/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 31, Part. 334, Sub. 9 Categoria C3 Cl.3, Cons. 88 mq Rendita € 109,08 Piano S1
Dal 31/10/2006 al 23/02/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 31, Part. 334, Sub. 9 Categoria C3 Cl.3, Cons. 88 mq Rendita € 109,08 Piano S1
Dal 23/02/2011 al 05/12/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 31, Part. 334, Sub. 9 Categoria C3 Cl.3, Cons. 88 mq Rendita € 109,08 Piano S1
Dal 05/12/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 31, Part. 334, Sub. 9 Categoria C3 Cl.3, Cons. 88 mq Rendita € 109,08 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 03/02/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 31, Part. 334, Sub. 9 Categoria C3 Cl.3, Cons. 88 mq Superficie catastale 109 mq Rendita € 109,08 Piano S1



Per completare lo storico catastale relativo al BENE 1, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 31, Particelle 334 e Subalterno 9, per il periodo antecedente al 20/10/2003, si rimanda allo storico catastale degli immobili soppressi che ne hanno dato origine:



- Il 19 aprile 1975 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i terreni sezione D foglio 14 particelle 365-334-364-363 catasto terreni;

- Sempre nel 1975 sulle particelle 365 e 334 viene edificato l'immobile che comprende le unità immobiliari oggetto di stima, per cui queste particelle passano da catasto terreni a catasto fabbricati, mentre le particelle 364 e 363 rimangono fino ad oggi al catasto terreni non più al foglio 14 sezione D ma al foglio 31;

- il 31 dicembre 1987 la particella 365 foglio 31, precedentemente particella 365 sezione D foglio 14, viene soppressa perchè si unisce alla particella 334 foglio 31;

- il 30 settembre 1989 c'è una variazione di riferimento di mappa e si passa da sezione D foglio 14 particella 334 a foglio 31 particella 334 sub 1 laboratorio al piano sottostrada 1 e piano terra e sub 2 appartamento al piano Terra, primo e soffitta al piano secondo;

- il 18 giugno 1997 avviene la soppressione del foglio 31 particella 334 sub 1 e sub2 (Per variazione per ristrutturazione: frazionamento e fusione laboratorio ed abitazione) Questa soppressione ha originato e o variato foglio 31 particella 334 sub 3-4-5-6 :

- foglio 31 particella 334 sub 3 Laboratorio al piano Sottostrada 1
- foglio 31 particella 334 sub 4 Appartamento al piano Terra
- foglio 31 particella 334 sub 5 Appartamento al piano Primo
- foglio 31 particella 334 sub 6 Appartamento al piano Primo

- il 20 ottobre 2003 avviene la soppressione del foglio 31 particella 334 sub 3 (Per variazione per ristrutturazione: frazionamento e fusione laboratorio ed abitazione) Questa soppressione ha originato e o variato foglio 31 particella 334 sub 4-5-6-7-8-9-10-11-12:

- foglio 31 particella 334 sub 4 Appartamento al piano Terra
- foglio 31 particella 334 sub 5 Appartamento al piano Primo
- foglio 31 particella 334 sub 6 Appartamento al piano Primo
- foglio 31 particella 334 sub 7 Bene Comune Non Censibile (Corte, scale, portico) comune a tutti i sub
- foglio 31 particella 334 sub 8 Area Urbana
- foglio 31 particella 334 sub 9 Laboratorio al piano Sottostrada 1
- foglio 31 particella 334 sub 10 Appartamento al piano Terra
- foglio 31 particella 334 sub 11 Appartamento al piano Primo
- foglio 31 particella 334 sub 12 Appartamento al piano Secondo





• il 6 novembre 2006 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili al foglio 31 particella 334 sub 8-9

Successivamente il sub 7 è diventato sub 13 sempre B.C.N.C. corte scale e portico comune a tutti:

• foglio 31 particella 334 sub 13 Bene Comune Non Censibile (Corte, scale, portico) comune a tutti i sub



### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FILOTTRANO (AN) - VIA G. SCHIAVONI, 43**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 20/10/2003 al 31/10/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 334, Sub. 8 Categoria F1, Cons. 517 mq Piano T
Dal 31/10/2006 al 23/02/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 334, Sub. 8 Categoria F1, Cons. 517 mq Piano T
Dal 23/02/2011 al 05/12/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 334, Sub. 8 Categoria F1, Cons. 517 mq Piano T
Dal 05/12/2014 al 03/02/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 334, Sub. 8 Categoria F1, Cons. 517 mq Piano T

Per completare lo storico catastale relativo al BENE 1, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 31, Particelle 334 e Subalterno 8, per il periodo antecedente al 20/10/2003, si rimanda allo storico catastale degli immobili soppressi che ne hanno dato origine:

• Il 19 aprile 1975 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i terreni sezione D foglio 14 particelle 365-334-364-363 catasto terreni;

• Sempre nel 1975 sulle particelle 365 e 334 viene edificato l'immobile che comprende le unità immobiliari oggetto di stima, per cui queste particelle passano da catasto terreni a catasto fabbricati, mentre le particelle 364 e 363 rimangono fino ad oggi al catasto terreni non più al foglio 14 sezione D ma al foglio 31;

• il 31 dicembre 1987 la particella 365 foglio 31, precedentemente particella 365 sezione D foglio 14, viene soppressa perchè si unisce alla particella 334 foglio 31;



• il 30 settembre 1989 c'è una variazione di riferimento di mappa e si passa da sezione D foglio 14 particella 334 a foglio 31 particella 334 sub 1 laboratorio al piano sottostrada 1 e piano terra e sub 2 appartamento al piano Terra, primo e soffitta al piano secondo;

• il 18 giugno 1997 avviene la soppressione del foglio 31 particella 334 sub 1 e sub 2 (Per variazione per ristrutturazione: frazionamento e fusione laboratorio ed abitazione) Questa soppressione ha originato e o variato foglio 31 particella 334 sub 3-4-5-6 :

- foglio 31 particella 334 sub 3 Laboratorio al piano Sottostrada 1

- foglio 31 particella 334 sub 4 Appartamento al piano Terra

- foglio 31 particella 334 sub 5 Appartamento al piano Primo

- foglio 31 particella 334 sub 6 Appartamento al piano Primo

• il 20 ottobre 2003 avviene la soppressione del foglio 31 particella 334 sub 3 (Per variazione per ristrutturazione: frazionamento e fusione laboratorio ed abitazione) Questa soppressione ha originato e o variato foglio 31 particella 334 sub 4-5-6-7-8-9-10-11-12:

- foglio 31 particella 334 sub 4 Appartamento al piano Terra

- foglio 31 particella 334 sub 5 Appartamento al piano Primo

- foglio 31 particella 334 sub 6 Appartamento al piano Primo

- foglio 31 particella 334 sub 7 Bene Comune Non Censibile (Corte, scale, portico) comune a tutti i sub

- foglio 31 particella 334 sub 8 Area Urbana

- foglio 31 particella 334 sub 9 Laboratorio al piano Sottostrada 1

- foglio 31 particella 334 sub 10 Appartamento al piano Terra

- foglio 31 particella 334 sub 11 Appartamento al piano Primo

- foglio 31 particella 334 sub 12 Appartamento al piano Secondo

• il 6 novembre 2006 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili al foglio 31 particella 334 sub 8-9

Successivamente il sub 7 è diventato sub 13 sempre B.C.N.C. corte scale e portico comune a tutti:

• foglio 31 particella 334 sub 13 Bene Comune Non Censibile (Corte, scale, portico) comune a tutti i sub



## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA G. SCHIAVONI, 43**

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	334	9		C3	3	88 mq	109 mq	109,08 €	S1	

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FILOTTRANO (AN) - VIA G. SCHIAVONI, 43**

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	334	8		F1		517 mq			T	

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA G. SCHIAVONI, 43**

L'immobile è costituito da locali seminterrati costruiti nel 1976 ed utilizzati come magazzino e laboratorio per cui non particolarmente rifiniti. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco.

L'accesso principale sul lato Nord avviene da un tratto privato di Via Schiavoni, di proprietà di terzi estranei al fallimento e su cui non è esplicitato nessun diritto o servitù di passaggio è chiuso da una saracinesca in discreto stato di conservazione.

L'accesso secondario, sull'opposto lato Sud, è una porta finestra con infissi metallici e con un vetro mancante e sostituito con pannello in plexiglass trasparente.

Il soffitto, che ha altezza da solaio a pavimento tra i 2,35m e 2,30m, è lasciato al grezzo e sono a vista le tubature degli impianti idraulico e di scarico dell'appartamento sovrastante.

Il pavimento è in piastrelle di graniglia 20x20cm, da ripristinare dove si può.

E' presente impianto elettrico fuori traccia su tubi in plastica ed illuminazione a neon, non a norma e quindi completamente da rifare.

E' presente sia l'impianto idrico che di scarico e c'è un piccolo bagno con pareti piastrellat e sanitari datati e segnati da anni ed uso.

#### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FILOTTRANO (AN) - VIA G. SCHIAVONI, 43**

Il bene è attualmente utilizzato come giardino con accesso libero a tutti i condomini. E' presente un manto erboso ben conservato e curato, una struttura in legno di deposito attrezzi ed un piccolo recinto per orto o contenimento animali di piccola media taglia.

Esiste una recinzione a rete in metallo e pali su muro basso di confine, in buono stato di conservazione, con le proprietà confinanti e la Strada Provinciale 362.

Da notare che l'area urbana descritta in questo bene e l'aera comune da cui vi si accede (Foglio 31 subalterno 334 sub 13) costituiscono, di fatto, un unico giardino comune, sebbene le due aree siano facilmente distinguibili, con piantumazioni, prato ed arredi e giochi per bambini.

#### **PARTI COMUNI**

##### **BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA G. SCHIAVONI, 43**

Nell'elaborato planimetrico catastale risulta identificato il Sub 13, indicato come "Corte, scale e portico" come Beni Comuni Non Censibile, in comune tra il Bene N°1 e diversi altri sub.

##### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FILOTTRANO (AN) - VIA G. SCHIAVONI, 43**

Nell'elaborato planimetrico catastale risulta identificato il Sub 13, indicato come "Corte, scale e portico" come Beni Comuni Non Censibile, in comune tra il Bene N°1 e diversi altri sub.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

##### **BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA G. SCHIAVONI, 43**

L'immobile è stato costruiti nel 1976 nel seminterrato di una palazzina di 3 piani fuori terra, con struttura in muratura portante su fondazioni a pali.

Le pareti sono intonacate tinteggiate ed il solaio di copertura è in piano quota del piano terra. I solai sono di tipo S.I.C.A.P.

L'accesso principale sul lato Nord è chiuso da una saracinesca elettrica in discreto stato di conservazione da ripristinare nella parte elettrica.

L'accesso secondario sull'opposto lato Sud è accessibile da una porta finestra con infissi in metallo , scendendo due rampe di scale da un'area comune a tutti i condomini della palazzina, chiusa da un cancello condominiale.

Nel soffitto, che ha altezza da solaio a pavimento tra i 2,35m e 2,30m, sono a vista le tubature in plastica dell'impianto di scarico dell'appartamento sovrastante.

Il pavimento è in piastrelle di graniglia 20x20cm, da ripristinare dove si può.



E' presente impianto elettrico fuori traccia su tubi in plastica ed illuminazione a neon, non a norma e quindi completamente da rifare.

E' presente sia l'impianto idrico che di scarico e c'è un piccolo bagno con pareti piastrellate.



### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FILOTTRANO (AN) - VIA G. SCHIAVONI, 43**

L'area è costituita da un terreno con manto erboso su cui esistono diverse piantumazioni tra cui ulivi, abete, magnolia, pino marittimo, alberi da frutta e risulta recintata su tre lati, con muro di confine in mattoni o calcestruzzo la cui altezza è di circa cm 50 e su cui è posta una rete in metallo su pali.

Il lato Nord, confinante con Bene Comune Non Censibile (Foglio 31 subalterno 334 e Sub 13) che le da accesso, è lasciato senza recinzione.

Lungo i tre lati del muro di confine è presente una siepe alta su lato Est e bassa su lato sud a confine con la SP 362 ed Ovest.



### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA G. SCHIAVONI, 43**

L'immobile risulta occupato dai beni del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



#### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FILOTTRANO (AN) - VIA G. SCHIAVONI, 43**

L'area è allestita a giardino ed occupata da beni del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA G. SCHIAVONI, 43**

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 19/04/1975 al 07/11/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		Notaio Orlando Pucilli	16/04/1975	22346
				<b>Raccolta N°</b>
				1769
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		Ancona	19/04/1975	
				<b>Reg. part.</b>
				2844
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
		Ancona	19/04/1975	
				<b>Vol. N°</b>
Dal 07/11/2006 al 06/02/2021	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		Notaio Pietro Ciarletta	31/10/2006	10157
				<b>Raccolta N°</b>
				4155
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		Ancona	07/11/2006	
				<b>Reg. part.</b>
				16742
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
		Ancona	06/11/2006	
				<b>Vol. N°</b>
				8124

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FILOTTRANO (AN) - VIA G. SCHIAVONI, 43**

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 19/04/1975 al 06/11/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		Notaio Orlando Pucilli	16/04/1975	22346
				<b>Raccolta N°</b>
				1769
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		Ancona	19/04/1975	
				<b>Reg. part.</b>
				2844
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
		Ancona	19/04/1975	
				<b>Vol. N°</b>
Dal 06/11/2006 al 06/02/2021	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		Notaio Pietro Ciarletta	31/10/2006	10157
				<b>Raccolta N°</b>
				4155
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		Ancona	07/11/2006	
				<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
		Ancona	06/11/2006	
				<b>Vol. N°</b>
				8124

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA G. SCHIAVONI, 43**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 03/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 25/05/2004  
Reg. gen. 12126 - Reg. part. 2547  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 3,844 %  
Rogante: Notaio Pietro Ciarletta  
Data: 21/05/2002  
N° repertorio: 7539  
N° raccolta: 2846  
Note: Comunicazione n. 29 del 07/01/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/11/2008. Cancellazione totale eseguita in data 13/01/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 21/03/2005  
Reg. gen. 6562 - Reg. part. 1605  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 18.749,59  
Data: 23/11/2004  
Note: Annotazione n. 4393 del 02/10/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 07/11/2006  
Reg. gen. 28529 - Reg. part. 6761  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 30.000,00  
Percentuale interessi: 6,015 %  
Rogante: Notaio Pietro Ciarletta  
Data: 31/10/2006  
N° repertorio: 10158  
N° raccolta: 4156  
Note: Comunicazione n. 28 del 07/01/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/11/2008. Cancellazione totale eseguita in data 13/01/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis. D.Lgs 385/1993)
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Ancona il 24/10/2008

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Reg. gen. 25402 - Reg. part. 5710  
Importo: € 288.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 144.000,00  
Percentuale interessi: 7,003 %  
Rogante: Notaio Pietro Ciarletta  
Data: 21/10/2008  
N° repertorio: 11979  
N° raccolta: 5520



- **Ipoteca Legale** derivante da Ex Art. 77 DPR 602/1973  
Iscritto a Ancona il 19/05/2010  
Reg. gen. 10573 - Reg. part. 2472  
Importo: € 136.473,40  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 68.236,70  
Percentuale interessi: 6,836 %

#### **Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 15/07/2005  
Reg. gen. 17582 - Reg. part. 9802  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Annotazione n. 3775 del 05/09/2006 (CANCELLAZIONE)
- **Atto tra vivi - Compravendita**  
Trascritto a Ancona il 07/11/2006  
Reg. gen. 28528 - Reg. part. 16742  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Ancona il 14/03/2014  
Reg. gen. 3704 - Reg. part. 2722  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

E' presente nella visura ipotecale a soggetto la nota relativa alla sentenza dichiarativa di fallimento:

Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento

Trascritto a Ancona il 14/03/2014

Reg. gen. 3704 - Reg. part. 2722

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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





Tale nota non risulta però nelle visure ipotecali fatte sull'immobile in oggetto.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FILOTTRANO (AN) - VIA G. SCHIAVONI, 43**

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

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 25/05/2004  
Reg. gen. 12126 - Reg. part. 2547  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 3,844 %  
Rogante: Notaio Pietro Ciarletta  
Data: 21/05/2002  
N° repertorio: 7539  
N° raccolta: 2846  
Note: Comunicazione n. 29 del 07/01/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/11/2008. Cancellazione totale eseguita in data 13/01/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 21/03/2005  
Reg. gen. 6562 - Reg. part. 1605  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 18.749,59  
Data: 23/11/2004  
Note: Annotazione n. 4393 del 02/10/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 07/11/2006  
Reg. gen. 28529 - Reg. part. 6761  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 30.000,00  
Percentuale interessi: 6,015 %  
Rogante: Notaio Pietro Ciarletta  
Data: 31/10/2006  
N° repertorio: 10158  
N° raccolta: 4156  
Note: Comunicazione n. 28 del 07/01/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/11/2008. Cancellazione totale eseguita in data 13/01/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis. D.Lgs 385/1993)



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Ancona il 24/10/2008  
Reg. gen. 25402 - Reg. part. 5710  
Importo: € 288.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 144.000,00  
Percentuale interessi: 7,003 %  
Rogante: Notaio Pietro Ciarletta  
Data: 21/10/2008  
N° repertorio: 11979  
N° raccolta: 5520
- **Ipoteca legale** derivante da ex art. 77 D.P.R. 602/1973  
Iscritto a Ancona il 19/05/2010  
Reg. gen. 10573 - Reg. part. 2472  
Importo: € 136.473,40  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 68.236,70  
Percentuale interessi: 6,836 %

#### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 15/07/2005  
Reg. gen. 17582 - Reg. part. 9802  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Annotazione n. 3775 del 05/09/2006 (CANCELLAZIONE)
- **Atto tra vivi - Compravendita**  
Trascritto a Ancona il 07/11/2006  
Reg. gen. 28528 - Reg. part. 16742  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Ancona il 14/03/2014  
Reg. gen. 3704 - Reg. part. 2722  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

E' presente nella visura ipotecale a soggetto la nota relativa alla sentenza dichiarativa di fallimento:

Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento

Trascritto a Ancona il 14/03/2014

Reg. gen. 3704 - Reg. part. 2722

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Tale nota non risulta però nelle visure ipotecali fatte sull'immobile in oggetto.



## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA G. SCHIAVONI, 43**

L'immobile oggetto di questa perizia, secondo gli strumenti urbanistici del Comune di Filottrano, si trova in zona territoriale omogenea D1, che comprende gli insediamenti esistenti, prevalentemente

produttivi non agricoli, e singoli edifici isolati nella campagna.



La zona urbanistica D1 del Piano sono articolazione della zona territoriale omogenea D) di cui al D.I. n. 1444/1968 e ad esse si applica la norma di cui all'art. 21, comma 4, della L.R. n. 34/1992.

Dal Piano Regolatore possiamo estrapolare le indicazioni normative relative alla zona D1:

In assenza di piani di Attuazione, nelle zone D1e D1\* degli insediamenti esistenti, sono possibili i seguenti interventi:

- Intervento edilizio diretto
- Parametri urbanistici: IF = 3 mc/mq
- Categorie di intervento: Mo, Ms, R, Rc, Re, D, Ne.
- Standard: secondo usi presenti e secondo le quantità precisate nell'art. 16.11, Tab. 1
- H - Altezza max = 10,00 ml (escluse sovrastrutture, camini, silos, serbatoi ed attrezzature aeree varie)
- Dc - Distanza confini = 6,00 ml
- Df - Distanza fabbricati = 12,00 ml
- Ds - Distanza strade = rispetto delle distanze a seconda della classificazione della strada e se necessario arretramento degli edifici (previa demolizione).
- Nel rispetto dei parametri urbanistici indicati la superficie delle aree scoperte può essere ridotta a favore dell'ampliamento (A) e/o la sopraelevazione degli edifici di cui sono pertinenze.

Tramite lo sportello unico delle attività produttive possono essere autorizzati interventi di ampliamento e/o modifica degli edifici produttivi, legittimamente autorizzati o condonati.



La redazione di Piani Attuativi estesi, per quantità e qualità, a parti ampie e significative di tessuto urbano, conformi ai seguenti parametri e criteri, consente di utilizzare i parametri precedentemente elencati completandoli con ulteriori e più incisive possibilità.

- Per il recupero di aree a standard, non per nuove edificazioni, l'indice fondiario massimo può essere elevato fino a IF 4 mc/mq.
- Categorie di intervento: Mo, Ms, R, Rc, Re, D, Nc, Ru
- Standard: secondo le quantità precisate nell'art. 16.11, Tab. 1
- H - Altezza max = 10,00 ml
- Sc - Superficie coperta max = 5/10 SF
- Ds - Distanza strade = rispetto delle distanze a seconda della classificazione della strada e se necessario arretramento degli edifici (previa demolizione).
- Il piano attuativo stabilirà i distacchi tra gli edifici, dai confini e dalle strade nel rispetto del DI 1444/68.
- Le zone D1\* riguardano gli insediamenti esistenti dove e' consentita la sola destinazione d'uso di artigianato di servizio compatibile con la residenza.

Le zone urbanistiche D1 devono essere accompagnate da uno studio, così come definito dall'art. 47, volto ad inquadrare gli interventi nel contesto di pertinenza, e devono, comunque, tendere al raggiungimento di un assetto ambientale ed estetico congruente con gli obiettivi delle zone E1, E2, E3 contermini.

La ricostruzione del rapporto tra nucleo edilizio e territorio circostante potrà essere realizzata, a seconda della compromissione del rapporto, tramite fasce-filtro alberate e/o qualificando ulteriormente la destinazione agricola e/o migliorando la qualità dell'edificato. La realizzazione di qualsiasi manufatto dovrà

valutare la compatibilità della struttura stessa con la vegetazione circostante, al fine di non alterare l'equilibrio dell'ecosistema e il rapporto della risorsa botanico-vegetazionale con il paesaggio; a tal fine si prescrive di lasciare sempre una fascia di rispetto da valutare caso per caso attorno a ciascun

elemento "diffuso" per garantire un mantenimento delle condizioni stazionali preesistenti.

Indice di permeabilità dei suoli (Ps) = 20% della superficie fondiaria (Sf) scoperta; indice di piantumazione (Pi) = 1 pianta d'alto fusto ogni 200 m2 di superficie territoriale (St).

La distanza dalle strade pubbliche di nuovi manufatti ed edifici, la cui costruzione è ammessa dalle presenti norme, deve rispettare la distanza minima definita all'articolo 41.07.

Per ogni singola unità produttiva è ammessa la residenza per il custode o per il proprietario nella percentuale massima del 15% della SUL e fino ad un massimo di 150 mq. Sono inoltre ammessi, anche in edifici separati, con altezza massima di 6,5 metri alloggi collettivi destinati alla residenza temporanea dei propri dipendenti, dimensionati secondo quanto previsto all'art. 2 del D.M. 05 luglio 1975; tali nuove superfici sono in aggiunta a quelle stabilite per la specifica normativa di zona. Dovranno essere garantiti parcheggi indipendenti nella misura di almeno un posto auto per ogni addetto. L'Amministrazione Comunale, con apposito Regolamento, disciplinerà le modalità di accesso, assegnazione e gestione degli alloggi.

Gli usi devono essere sempre connessi ai relativi standard. L'assenza di aree per standard rende impossibile l'insediamento dell'attività.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FILOTTRANO (AN) - VIA G. SCHIAVONI, 43**

L'immobile oggetto di questa perizia, secondo gli strumenti urbanistici del Comune di Filottrano, si trova in zona territoriale omogenea D1, che comprende gli insediamenti esistenti, prevalentemente produttivi non agricoli, e singoli edifici isolati nella campagna.

La zona urbanistica D1 del Piano sono articolazione della zona territoriale omogenea D) di cui al D.I. n. 1444/1968 e ad esse si applica la norma di cui all'art. 21, comma 4, della L.R. n. 34/1992.

Dal Piano Regolatore possiamo estrapolare le indicazioni normative relative alla zona D1:

In assenza di piani di Attuazione, nelle zone D1e D1\* degli insediamenti esistenti, sono possibili i seguenti interventi:

- Intervento edilizio diretto
- Parametri urbanistici: IF = 3 mc/mq
- Categorie di intervento: Mo, Ms, R, Rc, Re, D, Ne.
- Standard: secondo usi presenti e secondo le quantità precisate nell'art. 16.11, Tab. 1
- H - Altezza max = 10,00 ml (escluse sovrastrutture, camini, silos, serbatoi ed attrezzature aeree varie)
- Dc - Distanza confini = 6,00 ml
- Df - Distanza fabbricati = 12,00 ml
- Ds - Distanza strade = rispetto delle distanze a seconda della classificazione della strada e se necessario arretramento degli edifici (previa demolizione).
- Nel rispetto dei parametri urbanistici indicati la superficie delle aree scoperte può essere ridotta a favore dell'ampliamento (A) e/o la sopraelevazione degli edifici di cui sono pertinenze.



Tramite lo sportello unico delle attività produttive possono essere autorizzati interventi di ampliamento e/o modifica degli edifici produttivi, legittimamente autorizzati o condonati.

La redazione di Piani Attuativi estesi, per quantità e qualità, a parti ampie e significative di tessuto urbano, conformi ai seguenti parametri e criteri, consente di utilizzare i parametri precedentemente elencati completandoli con ulteriori e più incisive possibilità.

- Per il recupero di aree a standard, non per nuove edificazioni, l'indice fondiario massimo può essere elevato fino a IF 4 mc/mq.
- Categorie di intervento: Mo, Ms, R, Rc, Re, D, Nc, Ru
- Standard: secondo le quantità precisate nell'art. 16.11, Tab. 1
- H - Altezza max = 10,00 ml
- Sc - Superficie coperta max = 5/10 SF
- Ds - Distanza strade = rispetto delle distanze a seconda della classificazione della strada e se necessario arretramento degli edifici (previa demolizione).
- Il piano attuativo stabilirà i distacchi tra gli edifici, dai confini e dalle strade nel rispetto del DI 1444/68.
- Le zone D1\* riguardano gli insediamenti esistenti dove e' consentita la sola destinazione d'uso di artigianato di servizio compatibile con la residenza.

Le zone urbanistiche D1 devono essere accompagnate da uno studio, così come definito dall'art. 47, volto ad inquadrare gli interventi nel contesto di pertinenza, e devono, comunque, tendere al raggiungimento di un assetto ambientale ed estetico congruente con gli obiettivi delle zone E1, E2, E3 contermini.

La ricostruzione del rapporto tra nucleo edilizio e territorio circostante potrà essere realizzata, a seconda della compromissione del rapporto, tramite fasce-filtro alberate e/o qualificando ulteriormente la destinazione agricola e/o migliorando la qualità dell'edificato. La realizzazione di qualsiasi manufatto dovrà

valutare la compatibilità della struttura stessa con la vegetazione circostante, al fine di non alterare l'equilibrio dell'ecosistema e il rapporto della risorsa botanico-vegetazionale con il paesaggio; a tal fine si prescrive di lasciare sempre una fascia di rispetto da valutare caso per caso attorno a ciascun elemento "diffuso" per garantire un mantenimento delle condizioni stazionali preesistenti.

Indice di permeabilità dei suoli (Ps) = 20% della superficie fondiaria (Sf) scoperta; indice di piantumazione (Pi) = 1 pianta d'alto fusto ogni 200 m2 di superficie territoriale (St).

La distanza dalle strade pubbliche di nuovi manufatti ed edifici, la cui costruzione è ammessa dalle presenti norme, deve rispettare la distanza minima definita all'articolo 41.07.

Per ogni singola unità produttiva è ammessa la residenza per il custode o per il proprietario nella percentuale massima del 15% della SUL e fino ad un massimo di 150 mq. Sono inoltre ammessi, anche in edifici separati, con altezza massima di 6,5 metri alloggi collettivi destinati alla residenza temporanea dei propri dipendenti, dimensionati secondo quanto previsto all'art. 2 del D.M. 05 luglio 1975; tali nuove superfici sono in aggiunta a quelle stabilite per la specifica normativa di zona. Dovranno essere garantiti parcheggi indipendenti nella misura di almeno un posto auto per ogni addetto. L'Amministrazione Comunale, con apposito Regolamento, disciplinerà le modalità di accesso, assegnazione e gestione degli alloggi.

Gli usi devono essere sempre connessi ai relativi standard. L'assenza di aree per standard rende impossibile l'insediamento dell'attività.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA G. SCHIAVONI, 43**

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

Il giorno 15 febbraio 2021 ho effettuato un accesso agli atti presso l'Ufficio S.U.E.P. del Comune di Filottrano (AN) ed ho trovato quattro pratiche edilizie riguardanti l'unità immobiliare oggetto di questa perizia presentate da Luigi Valeri.

La prima pratica è la N.108 del 1975 e riguarda l'edificazione della palazzina dove è situato l'immobile. In questa pratica ho rinvenuto:

- Nulla osta per esecuzione di lavori edili per "CASA URBANA" rilasciato dal Comune di Filottrano in data 11/06/1975 con protocollo N. 2188;
- Certificazione dell'Ufficio Sanitario del Comune di Filottrano che dichiara l'agibilità datato 2/11/1976 ed il certificato del Comune rilasciato il 2/12/1976 che dichiara che l'agibilità è stata rilasciata il 2/11/1976;
- Denuncia di opere edili per il progetto di una "COSTRUZIONE DI UNA NUOVA CASA DI CIVILE ABITAZIONE" presentata in data 29/03/1975 e protocollata al N. 2188 in data 02/04/1975.



La seconda pratica è la N.73 del 1977 e riguarda la realizzazione dei locali interrati della recinzione. in questa pratica ho rinvenuto:

- Nulla osta per esecuzione di lavori edili per la costruzione di "LOCALI INTERRATI E RECINZIONE" rilasciato dal Comune di Filottrano in data 24/06/1977 con protocollo N. 4284;

- Denuncia di opere edili per il progetto di una "RECINZIOE E LOCALI INTERRATI AD USO CANTINA O LOCALE DI DEPOSITO" presentata in data 26/04/1977 e protocollata al N. 4284 in data 30/04/1977.

La terza pratica è la N. 338 del 1987 e riguarda CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 0656873403/001 presentata il 30/04/1986 e protocollata al N. 4292. In questa pratica ho rinvenuto:

- Parere FAVOREVOLE rilasciato dal Comune di Filottrano (AN) in data 15/01/1987;

- Concessione edilizia in sanatoria per OPERE ABUSIVE DI CUI ALLA TIPOLOGIA 3 ANNO 1976 rilasciata dal Comune di Filottrano (AN) in data 15/01/1987. Il tecnico del comune che mi ha seguito dell'accesso agli atti mi ha indicato che tale tipologia di opere sono riferite ad ampliamenti e nel caso specifico da come indicato sul Modello 47/85-D presentato per sanatoria di opere ad uso non residenziale, riguardano locali "entro terra" per "Attività industriale o artigianale";

La quarta pratica è la N. 339 del 1987 e riguarda CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 0656873403/002 presentata il 30/04/1986 e protocollata al N. 42924. In questa pratica ho rinvenuto:

- Parere FAVOREVOLE rilasciato dal Comune di Filottrano (AN) in data 15/01/1987;

- Concessione edilizia in sanatoria per OPERE ABUSIVE DI CUI ALLA TIPOLOGIA 7 ANNO 1975 rilasciata dal Comune di Filottrano (AN) in data 15/01/1987.

- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà per istanza di condono edilizio per la richiesta di condono per OPERE ESTERNE DI CUI ALLA TIPOLOGIA 7 realizzate nel 1976 e COSTRUZIONE DI LOCALI ADIBITI AD ATTIVITA' ARTIGIANALE realizzate nel 1976, presentata in data 29/04/1986.





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

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



Non è presente certificato di AGIBILITA' in quanto, il tecnico del comune con cui mi sono confrontato nell'accesso agli atti, ha dichiarato che non era obbligatorio per queste tipologie di opere.



Lo stesso indicava che per le attuali normative edilizie, per locali adibiti ad attività artigianale, il certificato di AGIBILITA' è necessario, ma che con altezza media di metri 2,35 e per altre caratteristiche dei locali (assenza di finestre, mancanza di sufficienti sistemi di ventilazione...) anche richiedendolo con regolare S.C.I.A. senza opere, non verrebbe rilasciato.

Per cui allo stato di fatto l'immobile non è urbanisticamente in regola.

Suggeriva, come possibile soluzione, di effettuare il cambio di destinazione d'uso del bene da LABORATORIO a MAGAZZINO, con opportuna variazione catastale e deposito di relativa S.C.I.A. senza opere per cambio destinazione d'uso, presso 'Ufficio S.U.E.P. del Comune di Filottrano, pagando i dovuti diritti, ma senza sanzioni.



### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FILOTTRANO (AN) - VIA G. SCHIAVONI, 43**

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.

Il giorno 15 febbraio 2021 ho effettuato un accesso agli atti presso l'Ufficio S.U.E.P. del Comune di Filottrano (AN) ed ho trovato due pratiche edilizie riguardanti l'unità immobiliare oggetto di questa perizia presentate da Luigi Valeri.

La prima pratica è la N.108 del 1975 e riguarda l'edificazione della palazzina dove è situato l'immobile. In questa pratica ho rinvenuto:



- Nulla osta per esecuzione di lavori edili per "CASA URBANA" rilasciato dal Comune di Filottrano in data 11/06/1975 con protocollo N. 2188;



- Certificazione dell'Ufficio Sanitario del Comune di Filottrano che dichiara l'agibilità datato 2/11/1976 ed il certificato del Comune rilasciato il 2/12/1976 che dichiara che l'agibilità è stata rilasciata il 2/11/1976;

- Denuncia di opere edili per il progetto di una "COSTRUZIONE DI UNA NUOVA CASA DI CIVILE ABITAZIONE" presentata in data 29/03/1975 e protocollata al N. 2188 in data 02/04/1975.

La seconda pratica è la N.73 del 1977 e riguarda la realizzazione dei locali interrati de della recinzione. in questa pratica ho rinvenuto:

- Nulla osta per esecuzione di lavori edili per la costruzione di "LOCALI INTERRATI E RECINZIONE" rilasciato dal Comune di Filottrano in data 24/06/1977 con protocollo N. 4284;

- Denuncia di opere edili per il progetto di una "RECINZIOE E LOCALI INTERRATI AD USO CANTINA O LOCALE DI DEPOSITO" presentata in data 26/04/1977 e protocollata al N. 4284 in data 30/04/1977.



#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA G. SCHIAVONI, 43**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FILOTTRANO (AN) - VIA G. SCHIAVONI, 43**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, 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** - Laboratorio artigianale ubicato a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43

Il bene è costituito da locali adibiti a laboratorio artigianale, situati nel seminterrato di una palazzina plurifamiliare edificata negli anni '70 nella zona produttiva di Filottrano (AN). I locali hanno due accessi: un accesso principale, attraverso una piccola rampa che da su Via Schiavoni, in un tratto di strada asfaltata privata, individuata al catasto terreni al foglio 31 particelle 363 e 364, di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, soggetti terzi estranei al Fallimento. In nessun atto o documento da me esaminato risulta esplicitata una servitù o un diritto di passaggio su questa strada privata per poter accedere all'immobile oggetto di stima. Un accesso secondario che si raggiunge da un area comune a tutti i condomini, individuata al catasto terreni al foglio 31 particella 334 sub 13 scendendo una scala breve esterna. A questa area comune si accede da un cancello che si affaccia ancora su Via Schiavoni, sullo stesso tratto di strada privata su cui da l'accesso principale. L'immobile si trova in una zona produttiva dove sono presenti diverse fabbriche di tessuti ed abiti e nelle vicinanze esistono sia parcheggi privati che pubblici. Dista pochi minuti da un grande supermercato e dal centro di Filottrano, facilmente raggiungibile in auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 334, Sub. 9, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 27.000,00

E' stato utilizzato un metodo di stima comparativo.

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43

Il bene è costituito da un area urbana, utilizzata come giardino comune, al piano terra di una palazzina plurifamiliare degli anni '70 sita nella zona produttiva di Filottrano. E' raggiungibile da un'area comune a tutti i condomini, individuata al catasto terreni al foglio 31 particella 334 sub 13. A quest'area comune si accede da un cancello che si affaccia su Via Schiavoni, in un tratto di strada asfaltata privata, individuata al catasto terreni al foglio 31 particelle 363 e 364, di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, soggetti terzi estranei al Fallimento. In nessun atto o documento da me esaminato risulta esplicitata una servitù o un diritto di passaggio su questa strada privata per poter accedere all'immobile oggetto di stima. Tra l'area comune e l'area urbana non vi sono recinzioni, mentre sia l'area comune che l'area urbana sono recintate nei confini con le proprietà degli edifici confinanti, con una rete metallica. Il bene, come già indicato, è utilizzato come giardino comune e sono presenti strutture come una piccola recinzione per orto o recinto animali di piccola taglia e giochi per bambini. E' presente al suolo un manto erboso non regolare su cui esistono diverse piantumazioni: ulivi, abete,



magnolia, pino marittimo, alberi da frutta. L'immobile si trova in una zona produttiva dove sono presenti diverse fabbriche di tessuti ed abiti e nelle vicinanze esistono sia parcheggi privati che pubblici. Dista pochi minuti da un grande supermercato e dal centro di Filottrano, facilmente raggiungibile in auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 334, Sub. 8, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 7.800,00

E' stato utilizzato un metodo di stima comparativo, considerando però che poter accedere al bene in oggetto, occorre attraversare un area comune ai condomini dell'immobile a cui fa riferimento, attualmente utilizzata come giardino dai condomini stessi, con piantumazioni ed arredi. L'area stessa che costituisce oggetto di valutazione è attualmente utilizzata come estensione del suddetto giardino da tutti i condomini.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43	108,00 mq	250,00 €/mq	€ 27.000,00	100,00%	€ 27.000,00
Bene N° 2 - Area urbana Filottrano (AN) - Via G. Schiavoni, 43	520,00 mq	10,00 €/mq	€ 7.800,00	100,00%	€ 7.800,00
				Valore di stima:	€ 34.800,00

Valore di stima: € 34.800,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Bene N° 1 - Costo redazione pratiche ed oneri di regolarizzazione urbanistica di variazione catastale	4000,00	€
Bene N° 1 - Rifacimento e messa norma dell'impianto elettrico	1500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%

**Valore finale di stima: € 20.600,00**

Per effettuare le valutazioni in modo assolutamente equo ed in conformità con il proprio ruolo, il C.T.U. ha determinato il più probabile valore di vendita da attribuire agli immobili oggetto della stima seguendo i criteri stabiliti da "Basilea II" e "Basilea III", ovvero non prendendo in considerazione solo

valutazioni sintetiche ma ampliando l'analisi di mercato con atti notarili di vendite immobiliari con caratteristiche simili, con pubblicazioni del Consulente Immobiliare/Il Sole 24 ore, con consultazione delle banche dati ufficiali (OMI, Camera di Commercio di Ancona), etc., valutando inoltre le caratteristiche intrinseche degli immobili in esame, quali la panoramicità, la zona di ubicazione con vicinanza ai mercati ed alle zone commerciali, oltre alla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione e conservazione, le finiture, etc..

Ho considerato due costi necessari e che contribuiscono a deprezzare il valore di stima dell'immobile:

- Redazione e deposito pratiche per cambio destinazione d'uso da laboratorio (C/3) a magazzino (C/2) o box auto (C/6) presso Comune di Filottrano (AN) e presso Catasto Nazionale Fabbricati.

Sarà necessario presentare agli uffici S.U.E.P. del Comune di Filottrano (AN) una S.C.I.A. senza opere per cambio destinazione d'uso, per cui mi sono stati indicati, ad oggi, oneri per € 150,00 ed una DOCFA di variazione per cambio destinazione d'uso al Catasto Nazionale Fabbricati, con oneri sempre ad oggi pari ad € 50,00.

Indicativamente la parcella di un professionista, per redazione e deposito delle pratiche sia al comune che al Catasto Fabbricati, è valutabile attualmente in € 4.000,00 IVA inclusa.

- Rifacimento e messa a norma dell'impianto elettrico con costo indicativo di € 1.500,00 IVA inclusa.

I lavori indicati sono da considerarsi al momento attuale di stesura della presente perizia ed occorrerà attualizzarli al momento della vendita effettiva dei beni.

Considerando lo stato di conservazione dei Beni ho considerato almeno un'ulteriore svalutazione del 25% per ripristinarli e renderli utilizzabili.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, li 03/08/2021

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.  
Ing. Bendelari Christian

29 di 30



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Catastale per soggetto Francesco Valeri
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura Catastale Storico Sub 8
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura Catastale Storico Sub 9
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura Catastale Storico Sub 1
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura Catastale Storico Sub 2
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura Catastale Storico Sub 3
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visura Catastale Elaborato Planimetrico con Elenco Subalterni
- ✓ N° 8 Estratti di mappa - Visura Catastale Estratto di Mappa
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - Visura Catastale Planimetria Sub 9
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Visura Catastale Storico Foglio 31 Sub 363
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Visura Catastale Storico Foglio 31 Sub 364
- ✓ N° 12 Altri allegati - Visura Conservatoria per immobile Sub 8
- ✓ N° 13 Altri allegati - Visura Conservatoria per immobile Sub 9
- ✓ N° 14 Altri allegati - Visura Conservatoria Dettaglio Formalità
- ✓ N° 15 Altri allegati - Visura Conservatoria dettaglio Formalità RP2844 Anno 1975
- ✓ N° 16 Atto di provenienza - Atto notarile di Compravendita
- ✓ N° 17 Altri allegati - Comune di Filottrano - Pratiche Edilizie
- ✓ N° 18 Certificato destinazione urbanistica - Comune di Filottrano - Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ N° 19 Foto - Documentazione fotografica Sub 8
- ✓ N° 20 Foto - Documentazione fotografica Sub 9
- ✓ N° 21 Foto - Documentazione fotografica Esterno

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

