

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pigliapoco Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 205/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	15
Premessa.....	15
Descrizione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Mordini n. 61, piano 1	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Mordini n. 61, piano 2-3.....	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Battisti n. 90, piano S.....	17
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano 2	17
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano T	18
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S-T-1.....	18
Bene N° 7 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S.....	19
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano T.....	20
Bene N° 9 - Ufficio ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Martiri della Libertà n. 3, piano T	20
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 2.....	21
Bene N° 11 - Soffitta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 3	21
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano 1	22
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano T.....	22
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano S.....	23
Bene N° 15 - Ufficio ubicato a Osimo (AN) - Via Bachelet n.13, piano T	23
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Longo	24
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Osimo (AN) - Via Bachelet.....	24
Lotto 1	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità	25
Confini	25
Consistenza	25
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali	26
Patti	27
Stato conservativo	27
Parti Comuni.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali	28
Formalità pregiudizievoli	28
Normativa urbanistica	30
Regolarità edilizia	30

Vincoli od oneri condominiali.....	31
Lotto 2.....	31
Completezza documentazione ex art. 567.....	31
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Mordini n. 61, piano 2-3.....	31
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Battisti n. 90, piano S.....	31
Titolarità	31
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Mordini n. 61, piano 2-3.....	31
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Battisti n. 90, piano S.....	31
Confini	32
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Mordini n. 61, piano 2-3.....	32
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Battisti n. 90, piano S.....	32
Consistenza	32
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Mordini n. 61, piano 2-3.....	32
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Battisti n. 90, piano S.....	32
Cronistoria Dati Catastali.....	33
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Mordini n. 61, piano 2-3.....	33
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Battisti n. 90, piano S.....	33
Dati Catastali	33
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Mordini n. 61, piano 2-3.....	34
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Battisti n. 90, piano S.....	34
Patti	35
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Mordini n. 61, piano 2-3.....	35
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Battisti n. 90, piano S.....	35
Stato conservativo	35
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Mordini n. 61, piano 2-3.....	35
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Battisti n. 90, piano S.....	35
Parti Comuni.....	35
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Mordini n. 61, piano 2-3.....	35
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Battisti n. 90, piano S.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Mordini n. 61, piano 2-3.....	35
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Battisti n. 90, piano S.....	36
Stato di occupazione	36

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Mordini n. 61, piano 2-3	36
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Battisti n. 90, piano S.....	37
Provenienze Ventennali	37
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Mordini n. 61, piano 2-3	37
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Battisti n. 90, piano S.....	37
Formalità pregiudizievoli	38
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Mordini n. 61, piano 2-3	38
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Battisti n. 90, piano S.....	39
Normativa urbanistica	41
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Mordini n. 61, piano 2-3	41
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Battisti n. 90, piano S.....	41
Regolarità edilizia	41
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Mordini n. 61, piano 2-3	41
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Battisti n. 90, piano S.....	42
Vincoli od oneri condominiali.....	42
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Mordini n. 61, piano 2-3	42
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Battisti n. 90, piano S.....	42
Lotto 3	43
Completezza documentazione ex art. 567.....	43
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano 2	43
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano T	43
Titolarità	43
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano 2	43
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano T	43
Confini	44
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano 2	44
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano T	44
Consistenza	44
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano 2	44
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano T	45
Cronistoria Dati Catastali.....	45
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano 2	45

Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano T	46
Dati Catastali	47
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano 2	47
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano T	47
Patti	48
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano 2	48
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano T	48
Stato conservativo	48
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano 2	48
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano T	48
Parti Comuni	48
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano 2	48
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano T	48
Caratteristiche costruttive prevalenti	48
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano 2	48
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano T	49
Stato di occupazione	49
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano 2	49
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano T	50
Provenienze Ventennali	50
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano 2	50
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano T	50
Formalità pregiudizievoli	51
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano 2	51
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano T	52
Normativa urbanistica	53
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano 2	54
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano T	54
Regolarità edilizia	54
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano 2	54
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano T	55
Vincoli od oneri condominiali	55



Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano 2	55
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano T	55
Lotto 4	55
Completezza documentazione ex art. 567	56
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S-T-1.....	56
Bene N° 7 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S.....	56
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano T.....	56
Titolarità	56
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S-T-1.....	56
Bene N° 7 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S.....	56
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano T.....	57
Confini	57
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S-T-1.....	57
Bene N° 7 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S.....	57
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano T.....	58
Consistenza	58
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S-T-1.....	58
Bene N° 7 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S.....	58
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano T.....	58
Cronistoria Dati Catastali.....	59
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S-T-1.....	59
Bene N° 7 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S.....	59
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano T.....	60
Dati Catastali	61
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S-T-1.....	61
Bene N° 7 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S.....	61
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano T.....	62
Patti	62
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S-T-1.....	62
Bene N° 7 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S.....	62
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano T.....	62
Stato conservativo	62

Bene N° 6 - Villetta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S-T-1.....	62
Bene N° 7 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S.....	63
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano T.....	63
Parti Comuni.....	63
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S-T-1.....	63
Bene N° 7 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S.....	63
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano T.....	63
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	63
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S-T-1.....	63
Bene N° 7 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S.....	64
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano T.....	64
Stato di occupazione.....	64
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S-T-1.....	64
Bene N° 7 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S.....	64
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano T.....	64
Provenienze Ventennali.....	65
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S-T-1.....	65
Bene N° 7 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S.....	66
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano T.....	67
Formalità pregiudizievoli.....	68
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S-T-1.....	68
Bene N° 7 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S.....	70
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano T.....	71
Normativa urbanistica.....	72
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S-T-1.....	72
Bene N° 7 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S.....	73
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano T.....	73
Regolarità edilizia.....	73
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S-T-1.....	73
Bene N° 7 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S.....	74
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano T.....	74

Vincoli od oneri condominiali.....	75
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S-T-1.....	75
Bene N° 7 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S.....	75
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano T.....	75
Lotto 5.....	76
Completezza documentazione ex art. 567.....	76
Titolarità.....	76
Confini.....	76
Consistenza.....	76
Cronistoria Dati Catastali.....	77
Dati Catastali.....	77
Patti.....	78
Stato conservativo.....	78
Parti Comuni.....	78
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	78
Stato di occupazione.....	78
Provenienze Ventennali.....	79
Formalità pregiudizievoli.....	79
Normativa urbanistica.....	81
Regolarità edilizia.....	81
Vincoli od oneri condominiali.....	82
Lotto 6.....	82
Completezza documentazione ex art. 567.....	82
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 2.....	82
Bene N° 11 - Soffitta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 3.....	82
Titolarità.....	82
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 2.....	82
Bene N° 11 - Soffitta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 3.....	83
Confini.....	83
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 2.....	83
Bene N° 11 - Soffitta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 3.....	83
Consistenza.....	83
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 2.....	83
Bene N° 11 - Soffitta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 3.....	84
Cronistoria Dati Catastali.....	84

Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 2.....	84
Bene N° 11 - Soffitta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 3.....	85
Dati Catastali	86
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 2.....	86
Bene N° 11 - Soffitta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 3.....	86
Patti	87
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 2.....	87
Bene N° 11 - Soffitta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 3.....	87
Stato conservativo	87
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 2.....	87
Bene N° 11 - Soffitta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 3.....	87
Parti Comuni.....	87
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 2.....	87
Bene N° 11 - Soffitta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 3.....	88
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	88
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 2.....	88
Bene N° 11 - Soffitta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 3.....	88
Stato di occupazione	89
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 2.....	89
Bene N° 11 - Soffitta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 3.....	89
Provenienze Ventennali	89
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 2.....	89
Bene N° 11 - Soffitta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 3.....	90
Formalità pregiudizievoli	91
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 2.....	91
Bene N° 11 - Soffitta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 3.....	92
Normativa urbanistica	94
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 2.....	94
Bene N° 11 - Soffitta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 3.....	94
Regolarità edilizia	95
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 2.....	95
Bene N° 11 - Soffitta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 3.....	95



Vincoli od oneri condominiali.....	96
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 2.....	96
Bene N° 11 - Soffitta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 3.....	96
Lotto 7.....	96
Completezza documentazione ex art. 567.....	96
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano 1.....	96
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano T.....	96
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano S.....	97
Titolarità.....	97
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano 1.....	97
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano T.....	97
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano S.....	97
Confini.....	98
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano 1.....	98
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano T.....	98
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano S.....	98
Consistenza.....	98
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano 1.....	98
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano T.....	99
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano S.....	99
Cronistoria Dati Catastali.....	99
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano 1.....	99
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano T.....	100
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano S.....	100
Dati Catastali.....	101
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano 1.....	101
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano T.....	102
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano S.....	102
Patti.....	103
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano 1.....	103
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano T.....	103
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano S.....	103

Stato conservativo.....	103
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano 1.....	103
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano T.....	103
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano S.....	103
Parti Comuni.....	103
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano 1.....	103
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano T.....	103
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano S.....	103
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	103
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano 1.....	104
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano T.....	104
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano S.....	104
Stato di occupazione.....	104
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano 1.....	104
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano T.....	105
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano S.....	105
Provenienze Ventennali.....	106
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano 1.....	106
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano T.....	107
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano S.....	108
Formalità pregiudizievoli.....	108
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano 1.....	109
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano T.....	110
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano S.....	111
Normativa urbanistica.....	112
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano 1.....	112
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano T.....	113
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano S.....	113
Regolarità edilizia.....	113
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano 1.....	113
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano T.....	114
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano S.....	114

Vincoli od oneri condominiali.....	115
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano 1.....	115
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano T.....	115
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano S.....	115
Lotto 8.....	116
Completezza documentazione ex art. 567.....	116
Titolarità.....	116
Confini.....	116
Consistenza.....	117
Cronistoria Dati Catastali.....	117
Dati Catastali.....	118
Patti.....	118
Stato conservativo.....	118
Parti Comuni.....	118
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	118
Stato di occupazione.....	119
Provenienze Ventennali.....	119
Formalità pregiudizievoli.....	120
Normativa urbanistica.....	121
Regolarità edilizia.....	121
Vincoli od oneri condominiali.....	122
Lotto 9.....	122
Completezza documentazione ex art. 567.....	122
Titolarità.....	122
Confini.....	123
Consistenza.....	123
Cronistoria Dati Catastali.....	123
Dati Catastali.....	124
Patti.....	124
Stato conservativo.....	124
Parti Comuni.....	124
Servitù, censo, livello, usi civici.....	125
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	125
Stato di occupazione.....	125
Provenienze Ventennali.....	125
Formalità pregiudizievoli.....	126
Normativa urbanistica.....	127

Regolarità edilizia.....	127
Lotto 10.....	127
Completezza documentazione ex art. 567.....	128
Titolarità.....	128
Confini.....	129
Consistenza.....	129
Cronistoria Dati Catastali.....	129
Dati Catastali.....	129
Patti.....	130
Stato conservativo.....	130
Parti Comuni.....	130
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	130
Stato di occupazione.....	130
Provenienze Ventennali.....	130
Formalità pregiudizievoli.....	131
Normativa urbanistica.....	132
Regolarità edilizia.....	132
Stima / Formazione lotti.....	133
Lotto 1	133
Lotto 2	134
Lotto 3	135
Lotto 4	137
Lotto 5	139
Lotto 6	140
Lotto 7	142
Lotto 8	144
Lotto 9	145
Lotto 10	146
Riepilogo bando d'asta.....	153
Lotto 1	153
Lotto 2	153
Lotto 3	154
Lotto 4	155
Lotto 5	157
Lotto 6	157
Lotto 7	158
Lotto 8	160
Lotto 9	160



Lotto 10	161
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 205/2023 del R.G.E.	162
Lotto 1	162
Lotto 2	162
Lotto 3	163
Lotto 4	164
Lotto 5	166
Lotto 6	167
Lotto 7	168
Lotto 8	169
Lotto 9	170
Lotto 10	170

All'udienza del 24/11/2023, il sottoscritto Ing. Pigliapoco Fabrizio, con studio in Via Del Traffico, 11 - 60100 - Ancona (AN), email ing.fabriziopigliapoco@gmail.com, PEC fabrizio.pigliapoco@ingpec.eu, Tel. 071 52536, Fax 071 52536, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Mordini n. 61, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Mordini n. 61, piano 2-3
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Battisti n. 90, piano S
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano 2
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano T
- **Bene N° 6** - Villetta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S-T-1
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano T
- **Bene N° 9** - Ufficio ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Martiri della Libertà n. 3, piano T
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 2
- **Bene N° 11** - Soffitta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 3
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano 1
- **Bene N° 13** - Cantina ubicata a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano T
- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano S
- **Bene N° 15** - Ufficio ubicato a Osimo (AN) - Via Bachelet n.13, piano T
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Longo
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Osimo (AN) - Via Bachelet

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA MORDINI N. 61, PIANO 1

Diritto di usufrutto per la quota di 1/1 di un appartamento al piano primo di una palazzina di tre piani fuori terra e due piani seminterrati in Castelfidardo. In particolare, l'appartamento oggetto di esecuzione si

raggiunge entrando dal portone di Via Mordini, al civico n. 61, attraversando un ingresso comune al piano terra e salendo le scale comuni fino al piano primo. Nessuna numerazione interna è stata rilevata vicino alla porta di ingresso dell'appartamento. L'appartamento al piano primo si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola ed un bagno.

Da quanto riferito dall'ufficio tecnico comunale il fabbricato risulta costruito prima dell'anno 1950. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 239-94 prot. n. 4723/94 per il progetto di restauro e risanamento conservativo relativo al fabbricato sito in Via Mordini-Battisti, ma, da quanto riportato nella relazione tecnica e nell'elaborato grafico depositati, tale concessione non si riferisce all'appartamento, ma solo ai piani terra e seminterrato del fabbricato. L'appartamento è in buono stato di conservazione; dispone di citofono, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario ed è termoa autonomo con caldaia murale a gas posta all'interno della cucina. Non è stato rinvenuto l'impianto di condizionamento.

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 CASTELFIDARDO (AN) - VIA MORDINI N. 61, PIANO 2-3

Intera proprietà di un appartamento di civile abitazione al piano secondo e terzo di una palazzina di tre piani fuori terra e due piani seminterrati in Castelfidardo. In particolare, l'appartamento oggetto di esecuzione si raggiunge entrando dal portone di Via Mordini, al civico n. 61, attraversando un ingresso comune al piano terra e salendo le scale comuni fino al piano secondo. Nessuna numerazione interna è stata rilevata vicino alla porta di ingresso dell'appartamento. L'appartamento al piano secondo si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola ed un bagno. Le camere hanno accesso ad un balcone che si affaccia su via Cesare Battisti.

Pertinenza non comunicante con l'appartamento è la soffitta al piano terzo a cui si accede uscendo dall'appartamento e salendo la scala a chiocciola posta sul pianerottolo delle scale condominiali.

Da quanto riferito dall'ufficio tecnico comunale il fabbricato risulta costruito prima dell'anno 1950. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 239-94 prot. n. 4723/94 per il progetto di restauro e risanamento conservativo relativo al fabbricato sito in Via Mordini-Battisti, ma, da quanto riportato nella relazione tecnica e nell'elaborato grafico depositati, tale concessione non si riferisce all'appartamento, ma solo ai piani terra e seminterrato del fabbricato. L'appartamento è in buono stato di conservazione; dispone di citofono, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario ed è termoa autonomo con caldaia murale a gas posta all'interno della cucina. E' stato rinvenuto l'impianto di condizionamento con l'unità esterna posta sul balcone. La soffitta è in buono stato di conservazione e dispone di impianto elettrico.

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 CASTELFIDARDO (AN) - VIA BATTISTI N. 90, PIANO S

Intera proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato di una palazzina sita in Castelfidardo; al locale autorimessa si accede da Via Cesare Battisti; a fianco della porta di ingresso è riportato il numero civico 90 che, nel tempo, è scolorito ed è quasi illeggibile.

Da quanto riferito dall'ufficio tecnico comunale il fabbricato risulta costruito prima dell'anno 1950. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 239-94 prot. n. 4723/94 per il progetto di restauro e risanamento conservativo relativo al fabbricato sito in Via Mordini-Battisti; da quanto riportato nella relazione tecnica e nell'elaborato grafico depositati, tale concessione si riferisce anche all'autorimessa di cui si sta trattando. L'autorimessa è stata lasciata "al grezzo"; i muri in laterizio ed il soffitto non sono né intonacati né tinteggiati, a terra manca il pavimento e mancano gli impianti (sono presenti solo dei cavi provvisori dell'impianto elettrico). Il solaio è in latero-cemento. Subito sotto al soffitto, adiacente alla parete Est, è visibile il tubo di raccolta degli scarichi provenienti dai piani superiori.

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° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA ISONZO N. 2B, PIANO 2

Intera proprietà di un appartamento di civile abitazione al piano secondo di una palazzina di tre piani fuori terra in Castelfidardo. In particolare, l'appartamento oggetto di esecuzione si raggiunge entrando da via Isonzo, attraversando un'area urbana esterna in parte occupata da parcheggi, arrivando fino al civico n. 2B, attraversando un camminamento comune al piano terra e salendo le scale comuni esterne fino al pianerottolo al piano secondo. Nessuna numerazione interna è stata rilevata vicino alla porta di ingresso dell'appartamento. L'appartamento al piano secondo si compone di cucina-soggiorno, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola ed un bagno.

Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 53/2002 del 21-03-2002, pratica edilizia n. 251/2001, per il progetto di ristrutturazione dell'ex fabbrica "Morbidoni" con realizzazione di appartamenti di civile abitazione. Alla suddetta concessione è seguita la concessione edilizia in variante del 28-11-2002, pratica edilizia n. 476/2002; nella relazione tecnica allegata alla predetta variante si precisa che l'edificio oggetto di intervento di ristrutturazione è stato costruito nel 1953; con delibera del Consiglio Comunale n° 71 del 16.07.02 è stata approvata la variazione delle norme tecniche di attuazione della scheda n° 2 del PRG (art. 29 NTA degli edifici in zone produttive del centro urbano) e tale approvazione ha di fatto reso compatibile la tipologia d'intervento proposta al Piano Regolatore Generale. Successivamente è stata depositata ulteriore variante con la Denuncia di Inizio Attività n. 141-2003 Prot. n. 13583-2003 del 18-06-2003, si precisa che nella planimetria allegata alla suddetta DIA sono evidenziati le aree destinate a parcheggio, distinguendo quelle ad uso pubblico da quelle private. L'autorizzazione di agibilità dell'appartamento è stata rilasciata dal Funzionario responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfidardo il 23-09-2003.

L'appartamento è in buono stato di conservazione; dispone di citofono, impianto elettrico, impianto idrico-

sanitario ed è termoautonomo con caldaia murale a gas posta all'interno del bagno. Non c'è l'impianto di condizionamento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA ISONZO N. 2B, PIANO T

Proprietà per la quota di 2/16 di un'area urbana esterna in buona parte occupata da parcheggi in Castelfidardo. In particolare, l'area in esame si raggiunge entrando da via Isonzo, attraversando altra area urbana per la manovra dei veicoli.

Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 53/2002 del 21-03-2002, pratica edilizia n. 251/2001, per il progetto di ristrutturazione dell'ex fabbrica "Morbidoni" con realizzazione di appartamenti di civile abitazione. Alla suddetta concessione è seguita la concessione edilizia in variante del 28-11-2002, pratica edilizia n. 476/2002. Successivamente è stata depositata ulteriore variante con la Denuncia di Inizio Attività n. 141-2003 Prot. n. 13583-2003 del 18-06-2003, si precisa che nella planimetria allegata alla suddetta DIA sono evidenziati le aree destinate a parcheggio, che comprendono anche l'area oggetto di stima, distinguendo quelle ad uso pubblico da quelle private.

Nella planimetria catastale e sul posto tale suddivisione non è evidenziata; nei pressi dell'area privata, è affisso, soltanto, il segnale di parcheggio riservato ai condomini.

L'area a parcheggio è in un mediocre stato di conservazione con l'asfalto che presenta buche e lesioni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO S-T-1

Usufrutto per la quota di 1/2 di un villino che si sviluppa su tre piani, seminterrato, terra e primo in Castelfidardo. In particolare, il villino si trova in Via Redipuglia al civico n. 17 e si raggiunge dall'ingresso pedonale attraversando la corte comune (sub 1). Ai lati dell'ingresso pedonale ci sono due ingressi carrabili; uno, subito a fianco dell'ingresso pedonale, permette l'ingresso alla corte (sub 1), l'altro permette l'accesso ad altra parte della corte (particella 2203) dove si trovano dei posti auto coperti da tettoia. Il villino si compone al piano terra di ingresso, soggiorno, cucina, wc, studio, disimpegno, bagno e camera matrimoniale; al piano primo si trovano un soppalco, un wc e una cameretta con accesso ad una terrazza; al piano seminterrato si trovano un

locale lavanderia-stireria, un wc, un disimpegno e un locale tecnico dove si trova la caldaia per il riscaldamento e dove si trova la centrale aspirante dell'impianto di aspirazione delle polveri centralizzato. Ci sono due scale interne; una che collega piano terra e piano primo e una che collega piano terra e piano seminterrato. Pertinenza esclusiva del villino è il terrazzo al piano primo ed il portico al piano terra prospiciente il soggiorno e la camera matrimoniale.

Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 27 del 9-03-1998, pratica edilizia n. 970549, per la costruzione di un nuovo edificio residenziale unifamiliare. Alla suddetta concessione è seguita la concessione edilizia in variante del 12-05-1998, pratica edilizia n. 980110. Successivamente è stata depositata ulteriore variante con la Denuncia di Inizio Attività n. 212-1999 Prot. n. 23270 del 24-09-1999. L'autorizzazione di abitabilità dell'edificio è stata rilasciata dal Funzionario responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfidardo il 2-12-1999.

Il villino è in ottimo stato di conservazione; dispone di videocitofono, impianto elettrico, impianto di allarme, impianto idrico-sanitario, impianto di aspirazione polveri centralizzato con centrale aspirante posta nel locale tecnico al piano seminterrato ed è termoa autonomo con caldaia murale a gas posta all'interno del locale tecnico. E' stato rinvenuto l'impianto di condizionamento all'interno della cameretta al piano primo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO S

Usufrutto per la quota di 1/2 di una autorimessa al piano seminterrato di un villino in Castelfidardo in Via Redipuglia al civico n. 17; l'autorimessa si raggiunge all'esterno dall'ingresso pedonale attraversando la corte comune (sub 1) o dall'ingresso carrabile che si trova subito a fianco dell'ingresso pedonale. Dall'interno del villino, l'autorimessa si raggiunge scendendo le scale che collegano piano terra e seminterrato. Dagli arredi risulta che il locale autorimessa è utilizzato come taverna con cucina.

L'autorimessa è stata costruita contestualmente al villino; pertanto, anche ad essa vanno riferite le pratiche edilizie del villino: la concessione edilizia n. 27 del 9-03-1998, pratica edilizia n. 970549, per la costruzione di un nuovo edificio residenziale unifamiliare; la concessione edilizia in variante del 12-05-1998, pratica edilizia n. 980110; l'ulteriore variante con la Denuncia di Inizio Attività n. 212-1999 Prot. n. 23270 del 24-09-1999. L'autorizzazione di abitabilità dell'edificio è stata rilasciata dal Funzionario responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfidardo il 2-12-1999.

L'autorimessa è in ottimo stato di conservazione; dispone di impianto elettrico e di impianto idrico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO T

Usufrutto per la quota di 1/2 di una autorimessa esterna realizzata con tettoia in legno poggiante su pilastri in mattoni, posta nella corte (particella 2203) di un villino in Castelfidardo in Via Redipuglia al civico n. 17; l'autorimessa si raggiunge dall'ingresso pedonale attraversando la corte comune (sub 1) e poi la corte adiacente (particella 2203) o dall'ingresso carrabile che permette l'accesso diretto alla particella 2203.

L'autorimessa non è stata costruita contestualmente al villino (anni 1998 e 1999) in quanto di essa non c'è traccia all'interno delle pratiche edilizie del villino; come pure, negli archivi comunali non è stata rinvenuta alcuna pratica successiva come farebbe supporre l'accatastamento che è stato presentato nel 2006.

L'autorimessa è in ottimo stato di conservazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 9 - UFFICIO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ N. 3, PIANO T

Proprietà per la quota di 1/2 di un ufficio al piano terra di una palazzina pluripiano in Castelfidardo. In particolare, l'ufficio oggetto di esecuzione si raggiunge da via Martiri della Libertà, attraversando una corte, un ingresso e un camminamento comune al piano terra. Nessuna numerazione è stata rilevata vicino alla porta di ingresso dell'ufficio. L'ufficio al piano terra si compone di ingresso, due wc, un disimpegno e sei stanze per uffici.

Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 3/1957 del 02-03-1957, per la costruzione di un fabbricato per uffici e abitazione. Alla suddetta concessione è seguita la concessione edilizia in variante n. 46/1990 del 5-03-1990 per lavori di manutenzione straordinaria. In seguito, è stata rilasciata la concessione edilizia n. 44/1991 del 4-03-1991 per frazionamento di unità immobiliare. L'autorizzazione di agibilità è stata rilasciata il 23-09-1991. Successivamente il 21-06-1993 è stata depositata una relazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 28-02-1985 n. 47 per l'esecuzione di opere interne all'unità immobiliare oggetto di trattazione; si precisa che in merito il parere sanitario è rimasto in sospeso.

L'ufficio è in ottimo stato di conservazione; dispone di citofono, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario ed è termoautonomo con caldaia murale a gas posta all'interno del wc. L'ufficio è dotato di impianto di condizionamento realizzato con split interni e unità esterne.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA GRAMSCI N. 3, PIANO 2

Quota di proprietà per 2/8 di un appartamento di civile abitazione al piano secondo di una palazzina di tre piani fuori terra in Castelfidardo. In particolare, l'appartamento oggetto di esecuzione si raggiunge entrando dal portone di Via Gramsci, al civico n. 3, attraversando un ingresso comune al piano terra e salendo le scale comuni fino al piano secondo. Nessuna numerazione interna è stata rilevata vicino alla porta di ingresso dell'appartamento. L'appartamento al piano secondo si compone di soggiorno, cucina, cucinino, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, ripostiglio ed un bagno. Una camera e la cucina hanno accesso ad un ampio terrazzo.

Pertinenza non comunicante con l'appartamento è la soffitta al piano terzo a cui si accede uscendo dall'appartamento e salendo la scala a chiocciola posta sul pianerottolo delle scale condominiali; la soffitta sarà oggetto di separata trattazione.

Negli archivi comunali è stata rinvenuta solo la comunicazione di inizio lavori n. 157/2012 per lavori di manutenzione straordinaria in attività edilizia libera che hanno interessato le finiture esterne del fabbricato. L'appartamento è in buono stato di conservazione; dispone di citofono, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario ed è termoautonomo con caldaia murale a gas posta all'interno del cucinino. E' stato rinvenuto l'impianto di condizionamento con l'unità esterna posta sul terrazzo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 11 - SOFFITTA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA GRAMSCI N. 3, PIANO 3

Quota di proprietà per 2/8 di una soffitta al piano terzo di una palazzina di tre piani fuori terra in Castelfidardo. In particolare, la soffitta si raggiunge entrando dal portone di Via Gramsci, al civico n. 3, attraversando un ingresso comune al piano terra e salendo le scale comuni fino al piano secondo. Dal pianerottolo al piano secondo si raggiunge il piano terzo salendo una scala a chiocciola fino all'ingresso della soffitta.

Negli archivi comunali è stata rinvenuta solo la comunicazione di inizio lavori n. 157/2012 per lavori di manutenzione straordinaria in attività edilizia libera che hanno interessato le finiture esterne del fabbricato. La soffitta è in buono stato di conservazione; dispone di impianto elettrico, di impianto idrico-sanitario ed è riscaldata da un caminetto a legna in posizione centrale. Non è stato rinvenuto alcun impianto di condizionamento. Dalla soffitta si accede ad un piccolo terrazzo esterno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO 1

Quota di usufrutto per 385/1000 di un appartamento di civile abitazione al piano primo di una palazzina di quattro piani fuori terra e due piani seminterrati in Numana. In particolare, l'appartamento oggetto di esecuzione si raggiunge salendo la scala esterna ed entrando dal portone di Via Pascoli, al civico n. 1, attraversando poi un ingresso e corridoio comune al piano terra, salendo le scale comuni fino al piano primo e attraversando un altro corridoio comune. Dall'ingresso al piano terra c'è anche la possibilità di prendere l'ascensore condominiale. Nessuna numerazione interna è stata rilevata vicino alla porta di ingresso dell'appartamento. L'appartamento al piano primo si compone di cucina/soggiorno, camera matrimoniale con cabina armadio ed un bagno privo di affaccio esterno. La camera e la cucina/soggiorno hanno accesso ad un terrazzo che si affaccia su via Pascoli.

Pertinenze non comunicanti con l'appartamento sono una cantina ed un posto auto che saranno oggetto di separata trattazione.

Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 60/2002 prot. n. 17696/02 del 20/01/2003 per la ristrutturazione e cambio d'uso di un immobile destinato ad hotel. Poi è stato rilasciato il Permesso di costruire in variante n. 60a/2002 prot. n. 3585 del 26-04-2004. Poi è stata presentata la DIA prot. n. 770 del 20-01-2005 per la seconda variante ed infine la DIA del 2-03-2006 per la terza variante. La richiesta di agibilità è stata depositata in Comune il 5-05-2006 ed accettata per il principio del silenzio assenso.

L'appartamento è in ottimo stato di conservazione; dispone di video-citofono, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario ed è termoautonomo con caldaia murale a gas posta all'interno di un mobile della cucina. E' stato rinvenuto l'impianto di condizionamento con l'unità esterna posta sul terrazzo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO T

Quota di usufrutto per 385/1000 di una cantina al piano terra di Via La Fenice di una palazzina di quattro piani fuori terra e due piani seminterrati in Numana. In particolare, la cantina oggetto di esecuzione si raggiunge dall'esterno da Via La Fenice, attraversando parte di un'area comune di manovra del parcheggio esterno ed entrando nello spazio di manovra comune interno alla palazzina attraverso un cancello in ferro, oppure dall'interno, entrando dal portone su Via Pascoli e scendendo le scale condominiali.

Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 60/2002 prot. n. 17696/02 del 20/01/2003 per la ristrutturazione e cambio d'uso di un immobile destinato ad hotel. Poi è stato rilasciato il Permesso di costruire in variante n. 60a/2002 prot. n. 3585 del 26-04-2004. Poi è stata presentata la DIA prot. n. 770 del 20-01-2005 per la seconda variante ed infine la DIA del 2-03-2006 per la terza variante. La richiesta di agibilità è stata depositata in Comune il 5-05-2006 ed accettata per il principio del silenzio assenso.

La cantina è in buono stato di conservazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO S

Quota di usufrutto per 385/1000 di un posto auto al piano primo sottostrada di Via La Fenice di una palazzina di quattro piani fuori terra e due piani seminterrati in Numana. In particolare, il posto auto oggetto di esecuzione si raggiunge o a piedi dall'esterno da Via La Fenice, attraversando parte di un'area comune di manovra del parcheggio esterno e scendendo le scale esterne, oppure con l'auto, sempre dall'esterno da Via La Fenice scendendo la rampa di accesso al garage seminterrato.

Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 60/2002 prot. n. 17696/02 del 20/01/2003 per la ristrutturazione e cambio d'uso di un immobile destinato ad hotel. Poi è stato rilasciato il Permesso di costruire in variante n. 60a/2002 prot. n. 3585 del 26-04-2004. Poi è stata presentata la DIA prot. n. 770 del 20-01-2005 per la seconda variante ed infine la DIA del 2-03-2006 per la terza variante. La richiesta di agibilità è stata depositata in Comune il 10-10-2006 ed accettata per il principio del silenzio assenso.

Il posto auto è in buono stato di conservazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 15 - UFFICIO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA BACHELET N.13, PIANO T

Proprietà per la quota di 6/18 di un ufficio al piano terra di una palazzina di due piani in Osimo. In particolare, l'ufficio oggetto di esecuzione si raggiunge da via Bachelet, attraversando una corte e un camminamento comune al piano terra. Vicino alla porta di ingresso dell'ufficio è riportato il numero civico 13. L'ufficio al piano terra si compone di un salone, due uffici, un locale cassette di sicurezza, un locale tecnico, un disimpegno, un anti-bagno e due bagni.

Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 114 del 4-06-1999, per la costruzione di un fabbricato ad uso depositi artigianali/industriali. E' stata poi rilasciata l'autorizzazione n. 225 del 25-09-1999 per la voltura della predetta concessione a favore della società dell'esecutato. Sono poi seguite la concessione edilizia in variante n. 321 del 7-09-2000, la concessione edilizia in variante n. 387 del 29-10-2001, la DIA in variante n. 257 del 15-11-2001 e la DIA in variante n. 54 del 20-03-2002.

L'autorizzazione di agibilità è la n. 2002/81 ed è stata rilasciata il 12-12-2002.

Successivamente il locatario (filiale bancaria) ha presentato la CILA 31-2018, prot. gen. 16502 del 22-06-2018 per lavori di manutenzione straordinaria.

L'ufficio è in ottimo stato di conservazione; dispone di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e di unità motocondensante esterna per la climatizzazione della filiale.

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° 16 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA LONGO

Quota di proprietà per 1/4 di un terreno di 97 mq nel Comune di Castelfidardo. Il terreno è in realtà una porzione di Via Longo, quindi una porzione di una pubblica via che non è stata mai ceduta al Comune. Da quanto riportato nel Certificato di destinazione urbanistica, l'area distinta al Catasto al foglio n.19, mappale n. 447 ha destinazione FI1 - Infrastrutture viarie (Art. 49 delle N.T.A. del P.R.G.) ed è destinata alla viabilità esistente. Inoltre, da quanto confermato dal Responsabile del settore Urbanistica, Edilizia privata e Ambiente del Comune di Castelfidardo, per l'area in oggetto, è stata già avviata la procedura con la quale il Comune acquisisce gratuitamente al demanio stradale la proprietà di aree che, pur essendo ancora formalmente intestate a soggetti privati, sono in realtà destinate ad uso pubblico ininterrottamente da oltre 20 anni.

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° 17 - TERRENO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA BACHELET

Quota di proprietà per 1/21 di un terreno di 664 mq nel Comune di Castelfidardo. Il terreno è in realtà una strada che è, nel primo tratto con ingresso da Via Bachelet, non asfaltata, mentre è asfaltata nella restante parte che esce su Via di Jesi. Da quanto riportato nel Certificato di destinazione urbanistica, l'area distinta al Catasto al foglio n. 93, mappale n. 193 è appartenente alla zona "D1 - Zone artigianali-produttive di completamento" normata all'Art. 15.1 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Mordini n. 61, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con proprietà **** Omissis **** stessa proprietà, salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	71,00 mq	87,00 mq	1	87,00 mq	2,70 m	primo
Totale superficie convenzionale:				87,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/1995 al 22/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 161, Sub. 10 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 309,87 Piano 1 Graffato no
Dal 22/10/1998 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 161, Sub. 10 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 309,87 Piano 1 Graffato no
Dal 09/11/2015 al 12/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 161, Sub. 10 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 86 mq Totale escluse aree scoperte: 86 mq Rendita € 309,87 Piano 1 Graffato no

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	161	10		A3	4	5 vani	Totale: 86 mq Totale escluse aree scoperte: 86 mq	309,87 €	1	no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Tra le parti comuni si rilevano un ingresso comune al piano terra e le scale condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è esposto verso l'esterno sul lato a Nord su via Mordini, dove si affacciano soggiorno e cucina e sul lato Sud su Via Battisti dove si affacciano le due camere.

L'altezza interna utile dell'appartamento è di 2,70 m.

La struttura portante dell'edificio è in muratura con solai in latero-cemento.

La copertura dello stabile, con una tipologia a capanna (p=18%), è protetta con coppi in laterizio e per la raccolta ed il convogliamento delle acque meteoriche sono stati utilizzati pluviali e discendenti in rame.

Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate, le pareti del bagno e della cucina hanno un rivestimento in piastrelle di ceramica, con dimensioni di cm 20x20 quelle del bagno e dimensioni di cm 10x10 quelle della cucina.

I pavimenti interni sono in piastrelle di gres porcellanato.

La porta di ingresso dell'appartamento è di tipo blindato. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi delle finestre sono con telaio in legno e vetro camera in buono stato di manutenzione. Le finestre sono oscurate con persiane in legno.

L'appartamento è in buono stato di conservazione; dispone di citofono, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario ed è termoa autonomo con caldaia murale a gas posta all'interno della cucina. Non è stato rinvenuto l'impianto di condizionamento.

Tra le dotazioni condominiali si rilevano un ingresso comune al piano terra e le scale condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/05/2023
- Scadenza contratto: 21/05/2027
- Scadenza disdetta: 21/11/2026

Canone mensile: € 450,00

L'abitazione è occupata dal Sig. Cami Hider, con contratto di locazione stipulato il 22-05-2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 24-05-2023 al n. 002841 serie 3T, con durata dal 22-05-2023 al 21-05-2027 e importo del canone di 5400,00 euro annui da corrispondere in n. 12 rate mensili di 450,00 euro ciascuna entro il giorno 10 di ogni mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1993 al 22/10/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Borrelli	08/04/1993	13870	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Ancona	05/05/1993		4760
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/10/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Borrelli	22/10/1998	22931	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Ancona	29/10/1998		10659
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 20/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Ancona
Iscritto a Ancona il 30/08/2012
Reg. gen. - - Reg. part. 2441
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Note: Grava su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Ancona
Iscritto a Ancona il 16/09/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 2422
Importo: € 459.667,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su maggior consistenza.

Trascrizioni

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**
Trascritto a Ancona il 17/12/2008
Reg. gen. - - Reg. part. 17981
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Detto atto è annotato con atto del 28/01/2022 al n. 327 di inefficacia totale.
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Ancona il 16/11/2012
Reg. gen. - - Reg. part. 14389
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Ancona il 06/12/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 12750
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Revoca atti soggetti a trascrizione.
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Ancona il 06/12/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 12746
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Dichiarazione di nullità di atti.
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Ancona il 21/09/2023
Reg. gen. - - Reg. part. 14353
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Ancona il 18/10/2023

Reg. gen. - - Reg. part. 11080

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Si chiede la revoca nei confronti di Unicredit spa dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 10/12/2008.

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente PRG individua l'area su cui sorge la palazzina come appartenente alla zona "A1 - Centro storico originario". Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con Delibera C.C. n°75 del 15/06/2000) nonché del Piano del Colore (approvato con Delibera C.C. n°51 del 20/04/1999).

Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui ai punti a) (manutenzione ordinaria), b) (manutenzione straordinaria) e c) (restauro e risanamento conservativo) dell'art.31 L.N.457/78.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da quanto riferito dall'ufficio tecnico comunale il fabbricato risulta costruito prima dell'anno 1950. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 239-94 prot. n. 4723/94 per il progetto di restauro e risanamento conservativo relativo al fabbricato sito in Via Mordini-Battisti, ma, da quanto riportato nella relazione tecnica e nell'elaborato grafico depositati, tale concessione non si riferisce all'appartamento, ma solo ai piani terra e seminterrato del fabbricato. Dato che il fabbricato fa parte del Centro storico di Castelfidardo e l'origine del centro abitato è molto antica (risale all'anno 1139), vista anche la tipologia costruttiva del fabbricato, con ogni probabilità l'immobile è stato costruito prima della Legge Urbanistica n. 1150 del 17-08-1942 che all'art. 31 prevede il rilascio della Licenza di costruzione. Pertanto, si ritiene che la costruzione dell'immobile sia regolare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Alla presente perizia viene allegato l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal tecnico abilitato Geom. Mattia Bartolini il 18-05-2023 e con validità fino al 18-05-2033.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Da quanto riferito in sede di sopralluogo, non c'è l'amministratore del condominio.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Mordini n. 61, piano 2-3
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Battisti n. 90, piano S

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA MORDINI N. 61, PIANO 2-3

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA BATTISTI N. 90, PIANO S

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA MORDINI N. 61, PIANO 2-3

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 CASTELFIDARDO (AN) - VIA BATTISTI N. 90, PIANO S

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° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA MORDINI N. 61, PIANO 2-3

L'appartamento confina con proprietà **** Omissis **** stessa proprietà, salvo altri e più esatti confini.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA BATTISTI N. 90, PIANO S

Il locale garage confina con proprietà **** Omissis **** stessa proprietà, salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA MORDINI N. 61, PIANO 2-3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	71,00 mq	87,00 mq	1	87,00 mq	2,75 m	secondo
Balcone scoperto	8,40 mq	8,40 mq	0,25	2,10 mq	0,00 m	secondo
Soffitta	95,00 mq	102,00 mq	0,33	33,66 mq	2,15 m	terzo
Totale superficie convenzionale:				122,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA BATTISTI N. 90, PIANO S

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	63,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	2,45 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				82,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA MORDINI N. 61, PIANO 2-3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/1995 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 161, Sub. 11 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 340,86 Piano 2-3 Graffato no
Dal 09/11/2015 al 12/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 161, Sub. 11 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale: 115 mq Totale escluse aree scoperte: 112 mq Rendita € 340,86 Piano 2-3 Graffato no

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA BATTISTI N. 90, PIANO S

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/1995 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 161, Sub. 6 Categoria C6 Cl.4, Cons. 63 mq Rendita € 100,86 Piano T Graffato no
Dal 09/11/2015 al 12/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 161, Sub. 6 Categoria C6 Cl.4, Cons. 63 mq Superficie catastale Totale: 77 mq Rendita € 100,86 Piano T Graffato no

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA MORDINI N. 61, PIANO 2-3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	161	11		A3	4	5,5 vani	Totale: 115 mq Totale escluse aree scoperte: 112 mq	340,86 €	2-3	no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per l'abitazione.

Sono state riscontrate, però, alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale della soffitta. Esistono due divisori che limitano il pianerottolo di arrivo della scala e su ogni divisorio si apre una porta di accesso alla soffitta; il pianerottolo ha una lunghezza di circa 1,77 m e larghezza di circa 1 m. Inoltre, l'apertura che si apre sul muro di spina della soffitta è spostata rispetto alla rappresentazione catastale. Si ritiene che tali modifiche, non variando il numero di vani (vano scala e vano soffitta) e la loro funzionalità, possano essere ricondotte alle "lievi modifiche interne" di cui alla Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio per cui non è necessaria la denuncia di variazione catastale presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA BATTISTI N. 90, PIANO S

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	161	6		C6	4	63 mq	Totale: 77 mq	100,86 €	T	no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

PATTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA MORDINI N. 61, PIANO 2-3

Non risultano patti.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA BATTISTI N. 90, PIANO S

Non risultano patti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA MORDINI N. 61, PIANO 2-3

L'appartamento e la soffitta sono in buono stato di conservazione.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA BATTISTI N. 90, PIANO S

L'autorimessa è stata lasciata "al grezzo"; i muri in laterizio ed il soffitto non sono né intonacati né tinteggiati, a terra manca il pavimento e mancano gli impianti (sono presenti solo dei cavi provvisori dell'impianto elettrico). Il solaio è in latero-cemento. Subito sotto al soffitto, adiacente alla parete Est, è visibile il tubo di raccolta degli scarichi provenienti dai piani superiori.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA MORDINI N. 61, PIANO 2-3

Tra le parti comuni si rilevano un ingresso comune al piano terra e le scale condominiali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA BATTISTI N. 90, PIANO S

L'autorimessa ha accesso solo da Via Cesare Battisti e non ha parti in comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA MORDINI N. 61, PIANO 2-3

L'appartamento è esposto verso l'esterno sul lato a Nord su via Mordini, dove si affacciano soggiorno e cucina e sul lato Sud su Via Battisti dove si affacciano le due camere.

L'altezza interna utile dell'appartamento è di 2,75 m.

La struttura portante dell'edificio è in muratura con solai in latero-cemento.

La copertura dello stabile, con una tipologia a capanna (p=18%), è protetta con coppi in laterizio e per la raccolta ed il convogliamento delle acque meteoriche sono stati utilizzati pluviali e discendenti in rame.

Le balaustre esterne sono in acciaio verniciato.

Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate, le pareti del bagno e della cucina hanno un rivestimento in piastrelle di ceramica, con dimensioni di cm 20x20 quelle del bagno e dimensioni di cm 10x10 quelle della cucina.

I pavimenti interni sono in piastrelle di gres porcellanato.

La porta di ingresso dell'appartamento è di tipo blindato. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi delle finestre sono con telaio in legno e vetro camera in buono stato di manutenzione. Le finestre sono oscurate con persiane in legno.

L'appartamento è in buono stato di conservazione; dispone di citofono, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario ed è termoautonomo con caldaia murale a gas posta all'interno della cucina. E' stato rinvenuto l'impianto di condizionamento con l'unità esterna posta sul balcone. La soffitta è in buono stato di conservazione e dispone di impianto elettrico. Il tetto è realizzato con travi in legno, listelli in legno, piastrelle in cotto e, come detto, il manto di copertura è realizzato con coppi in laterizio. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. L'altezza in corrispondenza del colmo è di circa 2,15 m; l'altezza in corrispondenza dell'intersezione della falda con la parete Nord è di circa 1,25 m; l'altezza in corrispondenza dell'intersezione dell'altra falda con la parete Sud è di circa 1,05 m.

I pavimenti interni della soffitta sono in piastrelle di gres porcellanato. La porta di ingresso della soffitta è in legno tamburato. Gli infissi delle finestre sono con telaio in legno e vetro camera in buono stato di manutenzione.

Tra le dotazioni condominiali si rilevano un ingresso comune al piano terra e le scale condominiali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA BATTISTI N. 90, PIANO S

Il locale autorimessa ha una parete controterra sul lato Nord e ingresso da Via Cesare Battisti sul lato Sud. L'altezza interna utile è di 2,45 m.

L'autorimessa è stata lasciata "al grezzo"; i muri in laterizio ed il soffitto non sono né intonacati né tinteggiati, a terra manca il pavimento e mancano gli impianti (sono presenti solo dei cavi provvisori dell'impianto elettrico). Il solaio è in latero-cemento. Subito sotto al soffitto, adiacente alla parete Est, è visibile il tubo di raccolta degli scarichi provenienti dai piani superiori.

La porta di accesso del garage è in lamiera di acciaio verniciato con sopraluce a mezzaluna in ferro battuto verniciato che lascia passare luce ed aria.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA MORDINI N. 61, PIANO 2-3

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/05/2022
- Scadenza contratto: 30/04/2025
- Scadenza disdetta: 30/10/2024

Canoni di locazione

L'abitazione è occupata dal Sig. **** Omissis **** con contratto di locazione stipulato il 19-05-2022 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 15-05-2022 al n. 002500 serie 3T, con durata dal 01-05-2022 al 30-04-2025 e importo del canone di 5400,00 euro annui da corrispondere in n. 12 rate mensili di 450,00 euro ciascuna entro il giorno 5 di ogni mese.

Si fa presente che il contratto riporta gli estremi catastali non corretti.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA BATTISTI N. 90, PIANO S

L'immobile risulta libero

Il sub 6 che individua l'autorimessa non è richiamato nel contratto di locazione con il Sig. Cami Hider, stipulato il 22-05-2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 24-05-2023 al n. 002841 serie 3T, con durata dal 22-05-2023 al 21-05-2027 e importo del canone di 5400,00 euro annui da corrispondere in n. 12 rate mensili di 450,00 euro ciascuna entro il giorno 10 di ogni mese.

Il sub 6 non è neanche richiamato nel contratto di locazione con il Sig. Gisca Calin, stipulato il 19-05-2022 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 15-05-2022 al n. 002500 serie 3T, con durata dal 01-05-2022 al 30-04-2025 e importo del canone di 5400,00 euro annui da corrispondere in n. 12 rate mensili di 450,00 euro ciascuna entro il giorno 5 di ogni mese.

Pertanto risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA MORDINI N. 61, PIANO 2-3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1993	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Borrelli	08/04/1993	13870	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzie del Territorio Ancona	05/05/1993		4760
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA BATTISTI N. 90, PIANO S

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1993	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Borrelli	08/04/1993	13870	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Ancona	05/05/1993		4760
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA MORDINI N. 61, PIANO 2-3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 09/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Osimo
Iscritto a Ancona il 06/04/2012
Reg. gen. - - Reg. part. 891
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Ancona
Iscritto a Ancona il 30/08/2012
Reg. gen. - - Reg. part. 2441
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Note: Grava su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Ancona
Iscritto a Ancona il 16/09/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 2422
Importo: € 459.667,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su maggior consistenza.

Trascrizioni

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**

Trascritto a Ancona il 17/12/2008

Reg. gen. - - Reg. part. 17981

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

Contro **** Omissis ****

Note: Detto atto è annotato con atto del 28/01/2022 al n. 327 di inefficacia totale.

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Ancona il 16/11/2012

Reg. gen. - - Reg. part. 14389

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

Contro **** Omissis ****

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Ancona il 06/12/2013

Reg. gen. - - Reg. part. 12750

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Revoca atti soggetti a trascrizione.

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Ancona il 06/12/2013

Reg. gen. - - Reg. part. 12746

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Dichiarazione di nullità di atti.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Ancona il 21/09/2023

Reg. gen. - - Reg. part. 14353

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Ancona il 18/10/2023

Reg. gen. - - Reg. part. 11080

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Si chiede la revoca nei confronti di Unicredit spa dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 10/12/2008.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA BATTISTI N. 90, PIANO S

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 20/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Osimo

Iscritto a Ancona il 06/04/2012

Reg. gen. - - Reg. part. 891

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Ancona

Iscritto a Ancona il 30/08/2012

Reg. gen. - - Reg. part. 2441

Importo: € 400.000,00

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

Note: Grava su maggior consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Ancona

Iscritto a Ancona il 16/09/2013

Reg. gen. - - Reg. part. 2422

Importo: € 459.667,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.

Trascrizioni

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**

Trascritto a Ancona il 17/12/2008

Reg. gen. - - Reg. part. 17981

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

Contro **** Omissis ****

Note: Detto atto è annotato con atto del 28/01/2022 al n. 327 di inefficacia totale.

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Ancona il 16/11/2012

Reg. gen. - - Reg. part. 14389

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

Contro **** Omissis ****

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Ancona il 06/12/2013

Reg. gen. - - Reg. part. 12750

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Revoca atti soggetti a trascrizione.

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Ancona il 06/12/2013

Reg. gen. - - Reg. part. 12746

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Dichiarazione di nullità di atti.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Ancona il 21/09/2023

Reg. gen. - - Reg. part. 14353

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Ancona il 18/10/2023

Reg. gen. - - Reg. part. 11080

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Si chiede la revoca nei confronti di Unicredit spa dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 10/12/2008.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA MORDINI N. 61, PIANO 2-3

Il vigente PRG individua l'area su cui sorge la palazzina come appartenente alla zona "A1 - Centro storico originario". Nell'azzoneamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con Delibera C.C. n°75 del 15/06/2000) nonché del Piano del Colore (approvato con Delibera C.C. n°51 del 20/04/1999).

Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui ai punti a) (manutenzione ordinaria), b) (manutenzione straordinaria) e c) (restauro e risanamento conservativo) dell'art.31 L.N.457/78.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA BATTISTI N. 90, PIANO S

Il vigente PRG individua l'area su cui sorge la palazzina come appartenente alla zona "A1 - Centro storico originario". Nell'azzoneamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con Delibera C.C. n°75 del 15/06/2000) nonché del Piano del Colore (approvato con Delibera C.C. n°51 del 20/04/1999).

Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui ai punti a) (manutenzione ordinaria), b) (manutenzione straordinaria) e c) (restauro e risanamento conservativo) dell'art.31 L.N.457/78.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA MORDINI N. 61, PIANO 2-3

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da quanto riferito dall'ufficio tecnico comunale il fabbricato risulta costruito prima dell'anno 1950. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 239-94 prot. n. 4723/94 per il progetto di restauro e risanamento conservativo relativo al fabbricato sito in Via Mordini-Battisti, ma, da quanto riportato nella relazione tecnica e nell'elaborato grafico depositati, tale concessione non si riferisce all'appartamento, ma solo ai piani terra e seminterrato del fabbricato. Dato che il fabbricato fa parte del Centro storico di Castelfidardo e l'origine del centro abitato è molto antica (risale all'anno 1139), vista anche la tipologia costruttiva del fabbricato, con ogni probabilità l'immobile è stato costruito prima della Legge Urbanistica n. 1150 del 17-08-1942 che all'art. 31 prevede il rilascio della Licenza di costruzione. Pertanto, si ritiene che la costruzione dell'immobile sia regolare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Alla presente perizia viene allegato l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal tecnico abilitato Arch. Luca Fioranelli il 28-04-2022 e con validità fino al 28-04-2032.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA BATTISTI N. 90, PIANO S

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da quanto riferito dall'ufficio tecnico comunale il fabbricato risulta costruito prima dell'anno 1950. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 239-94 prot. n. 4723/94 per il progetto di restauro e risanamento conservativo relativo al fabbricato sito in Via Mordini-Battisti; da quanto riportato nella relazione tecnica e nell'elaborato grafico depositati, tale concessione si riferisce anche all'autorimessa di cui si sta trattando.

Dato che il fabbricato fa parte del Centro storico di Castelfidardo e l'origine del centro abitato è molto antica (risale all'anno 1139), vista anche la tipologia costruttiva del fabbricato, con ogni probabilità l'immobile è stato costruito prima della Legge Urbanistica n. 1150 del 17-08-1942 che all'art. 31 prevede il rilascio della Licenza di costruzione. Pertanto, si ritiene che la costruzione dell'immobile sia regolare.

Sono state riscontrate, però, alcune difformità circa la suddivisione interna dell'autorimessa, tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione dell'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia n. 239-94.

Ai sensi del DPR 380/2001 così come modificato dal Decreto Legge n. 69/2024, convertito nella legge 24 luglio 2024, n.105 in vigore dal 28 luglio 2024, per la regolarizzazione di tali difformità è necessaria la presentazione in Comune, previa verifica di conformità alla disciplina urbanistica attuale ed edilizia al momento dell'intervento, di una SCIA in sanatoria; i costi della pratica sono valutabili in circa 1.500,00 € per il tecnico che dovrà essere incaricato e 1.032,00 € per la sanzione di cui all'art. 37 del DPR 380/2001 per un totale di circa 2.532,00 €. Tali costi verranno detratti dal prezzo di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA MORDINI N. 61, PIANO 2-3

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

Da quanto riferito in sede di sopralluogo, non c'è l'amministratore del condominio.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA BATTISTI N. 90, PIANO S

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

Da quanto riferito in sede di sopralluogo, non c'è l'amministratore del condominio.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano 2
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA ISONZO N. 2B, PIANO 2

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

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA ISONZO N. 2B, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA ISONZO N. 2B, PIANO 2

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° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA ISONZO N. 2B, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/16)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/8)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/8)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/16)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/16)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/8)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/16)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/16)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/16)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/16)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/16)

CONFINI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA ISONZO N. 2B, PIANO 2

L'appartamento confina con proprietà **** Omissis **** salvo altri e più esatti confini.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA ISONZO N. 2B, PIANO T

L'area confina con proprietà **** Omissis **** camminamento comune, salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA ISONZO N. 2B, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,77 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA ISONZO N. 2B, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Area urbana	165,00 mq	165,00 mq	1	165,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				165,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				165,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA ISONZO N. 2B, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1994 al 20/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 237 Categoria C3 Cl.4, Cons. 382 mq Rendita € 907,52 Piano S1-T-1 Graffato no
Dal 20/12/1999 al 14/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 237 Categoria C3 Cl.4, Cons. 382 mq Rendita € 907,52 Piano S1-T-1 Graffato no
Dal 14/11/2001 al 28/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 237, Sub. 1 e 2 Categoria C3 Cl.4, Cons. 382 mq Rendita € 907,52 Piano S1-T-1 Graffato no
Dal 28/02/2002 al 13/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 237, Sub. 1 e 2 Categoria C3 Cl.4, Cons. 382 mq Rendita € 907,52 Piano S1-T-1 Graffato no
Dal 13/05/2003 al 15/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 237, Sub. 22 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 216,91 Piano 1 Graffato no
Dal 15/12/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 237, Sub. 22

		Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 216,91 Piano 1 Graffato no
Dal 09/11/2015 al 12/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 237, Sub. 22 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 59 mq Totale escluse aree scoperte: 59 mq Rendita € 216,91 Piano 1 Graffato no

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA ISONZO N. 2B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1994 al 20/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 237 Categoria C3 Cl.4, Cons. 382 mq Rendita € 907,52 Piano S1-T-1 Graffato no
Dal 20/12/1999 al 14/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 237 Categoria C3 Cl.4, Cons. 382 mq Rendita € 907,52 Piano S1-T-1 Graffato no
Dal 14/11/2001 al 28/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 237, Sub. 3 Categoria F1, Cons. 165 mq Piano T Graffato no
Dal 28/02/2002 al 18/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 237, Sub. 3 Categoria F1, Cons. 165 mq Piano T Graffato no
Dal 18/07/2003 al 15/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 237, Sub. 3 Categoria F1, Cons. 165 mq Piano T Graffato no
Dal 15/12/2003 al 24/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 237, Sub. 3 Categoria F1, Cons. 165 mq Piano T Graffato no
Dal 24/11/2004 al 29/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 237, Sub. 3 Categoria F1, Cons. 165 mq Piano T

		Graffato no
Dal 29/11/2022 al 12/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 237, Sub. 3 Categoria F1, Cons. 165 mq Piano T Graffato no

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA ISONZO N. 2B, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	237	22		A3	4	3,5 vani	Totale: 59 mq Totale escluse aree scoperte: 59 mq	216,91 €	1	no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA ISONZO N. 2B, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	237	3		F1		165 mq			T	no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

PATTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA ISONZO N. 2B, PIANO 2

Non risultano patti.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA ISONZO N. 2B, PIANO T

Non risultano patti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA ISONZO N. 2B, PIANO 2

L'appartamento è in buono stato di conservazione.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA ISONZO N. 2B, PIANO T

L'area a parcheggio è in un mediocre stato di conservazione con l'asfalto che presenta buche e lesioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA ISONZO N. 2B, PIANO 2

Tra le parti comuni si rilevano un camminamento comune al piano terra, le scale comuni esterne ed il pianerottolo al piano secondo.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA ISONZO N. 2B, PIANO T

Si precisa, ancora una volta, che l'area esterna oggetto di esame è in parte ad uso pubblico e in parte privata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA ISONZO N. 2B, PIANO 2

L'appartamento è esposto verso l'esterno sul lato a Nord, dove si affacciano le due camere e sul lato Sud dove si affaccia la cucina-soggiorno.

L'altezza interna utile minima misurata nel bagno è di 2,77 m, per la presenza di un controsoffitto. Da quanto riportato nelle tavole di progetto, l'altezza netta tra il pavimento ed soffitto è di 3,40 m.

La struttura è in parte in muratura di mattoni pieni e parte in c.a .

Le pareti esterne sono intonacate; la copertura è piana, terrazzata.



Il camminamento esterno è pavimentato con mattonelle di gres porcellanato.

L'accesso all'appartamento è possibile attraverso la scala esterna realizzata con struttura in acciaio zincato con pedate in pietra e parapetto in tubolari di acciaio zincato e verniciato.

Le balaustre esterne del pianerottolo sono in acciaio zincato e verniciato.

Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate, le pareti del bagno e della cucina hanno un rivestimento in piastrelle di ceramica, con dimensioni di cm 20x20 quelle del bagno e dimensioni di cm 10x10 quelle della cucina.

I pavimenti interni sono in piastrelle di gres porcellanato.

La porta di ingresso dell'appartamento è di tipo blindato. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi delle finestre sono con telaio in legno e vetro camera in buono stato di manutenzione. Le finestre sono oscurate con tapparelle in pvc.

L'appartamento è in buono stato di conservazione; dispone di citofono, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario ed è termoautonomo con caldaia murale a gas posta all'interno del bagno. Non c'è l'impianto di condizionamento. Il bagno, non dotato di finestre, è munito di impianto per l'estrazione forzata dell'aria.

Tra le dotazioni condominiali si rilevano un camminamento comune al piano terra, le scale comuni esterne ed il pianerottolo al piano secondo.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA ISONZO N. 2B, PIANO T

L'area esterna è in buona parte occupata da parcheggi in parte ad uso pubblico e in parte privati. Nella planimetria catastale e sul posto tale suddivisione non è evidenziata; c'è soltanto, affisso nei pressi dell'area privata, il segnale di parcheggio riservato ai condomini.

L'area a parcheggio è in un mediocre stato di conservazione con l'asfalto che presenta buche e lesioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA ISONZO N. 2B, PIANO 2

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/10/2022
- Scadenza contratto: 12/10/2026
- Scadenza disdetta: 12/04/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

L'abitazione è occupata dal Sig. **** Omissis **** con contratto di locazione stipulato il 13-10-2022 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 17-10-2022 al n. 005854 serie 3T, con durata dal 12-10-2022 al 12-10-2026 e importo del canone di 3600,00 euro annui da corrispondere in n. 12 rate mensili di 300,00 euro ciascuna entro il giorno 10 di ogni mese.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA ISONZO N. 2B, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA ISONZO N. 2B, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Borrelli	15/12/2003	29023/10258	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Ancona	24/12/2003		17326
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA ISONZO N. 2B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Borrelli	15/12/2003	29023/10258	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Ancona	24/12/2003		17326
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA ISONZO N. 2B, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 20/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Ancona
Iscritto a Ancona il 30/08/2012
Reg. gen. - - Reg. part. 2441
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Note: Grava su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Ancona
Iscritto a Ancona il 16/09/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 2422
Importo: € 459.667,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su maggior consistenza.

Trascrizioni

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**
Trascritto a Ancona il 17/12/2008
Reg. gen. - - Reg. part. 17981
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Detto atto è annotato con atto del 28/01/2022 al n. 327 di inefficacia totale.
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Ancona il 16/11/2012
Reg. gen. - - Reg. part. 14389
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Ancona il 06/12/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 12750
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Revoca atti soggetti a trascrizione.
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Ancona il 06/12/2013

Reg. gen. - - Reg. part. 12746
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Dichiarazione di nullità di atti.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Ancona il 21/09/2023
Reg. gen. - - Reg. part. 14353

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Ancona il 18/10/2023
Reg. gen. - - Reg. part. 11080

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Si chiede la revoca nei confronti di Unicredit spa dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 10/12/2008.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA ISONZO N. 2B, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 20/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Osimo

Iscritto a Ancona il 06/04/2012

Reg. gen. - - Reg. part. 891

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Teramo

Iscritto a Ancona il 25/05/2012

Reg. gen. - - Reg. part. 1392

Importo: € 580.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Ancona

Iscritto a Ancona il 30/08/2012

Reg. gen. - - Reg. part. 2441

Importo: € 400.000,00

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

Note: Grava su maggior consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Ancona

Iscritto a Ancona il 16/09/2013

Reg. gen. - - Reg. part. 2422

Importo: € 459.667,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su maggior consistenza.

Trascrizioni

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**
Trascritto a Ancona il 17/12/2008
Reg. gen. - - Reg. part. 17981
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Detto atto è annotato con atto del 28/01/2022 al n. 327 di inefficacia totale.
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Ancona il 16/11/2012
Reg. gen. - - Reg. part. 14389
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Ancona il 06/12/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 12750
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Revoca atti soggetti a trascrizione.
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Ancona il 06/12/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 12746
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Dichiarazione di nullità di atti.
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Ancona il 03/11/2014
Reg. gen. - - Reg. part. 12386
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Ancona il 21/09/2023
Reg. gen. - - Reg. part. 14353
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su maggior consistenza.
- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Ancona il 18/10/2023
Reg. gen. - - Reg. part. 11080
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Si chiede la revoca nei confronti di Unicredit spa dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 10/12/2008.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA ISONZO N. 2B, PIANO 2

Il vigente PRG individua l'area su cui sorge la palazzina come appartenente alla zona "D.u - Zone di origine produttiva del centro urbano" normata all'Art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG.

All'art. 26 delle NTA vigenti, per gli azzonamenti, si rimanda all'art.80 zone produttive del centro urbano (previgente art.29).

Con delibera del Consiglio Comunale n° 71 del 16.07.02 è stata approvata la variazione delle norme tecniche di attuazione della scheda n° 2 del PRG (art. 29 delle NTA degli edifici in zone produttive del centro urbano) e tale approvazione ha di fatto reso compatibile la tipologia d'intervento di ristrutturazione con cambio d'uso al Piano Regolatore Generale.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA ISONZO N. 2B, PIANO T

Il vigente PRG individua l'area su cui sorge l'area esterna in esame come appartenente alla zona "D.u - Zone di origine produttiva del centro urbano" normata all'Art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA ISONZO N. 2B, PIANO 2

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 53/2002 del 21-03-2002, pratica edilizia n. 251/2001, per il progetto di ristrutturazione dell'ex fabbrica "Morbidoni" con realizzazione di appartamenti di civile abitazione. Alla suddetta concessione è seguita la concessione edilizia in variante del 28-11-2002, pratica edilizia n. 476/2002; nella relazione tecnica allegata alla predetta variante si precisa che l'edificio oggetto di intervento di ristrutturazione è stato costruito nel 1953; con delibera del Consiglio Comunale n° 71 del 16.07.02 è stata approvata la variazione delle norme tecniche di attuazione della scheda n° 2 del PRG (art. 29 NTA degli edifici in zone produttive del centro urbano) e tale approvazione ha di fatto reso compatibile la tipologia d'intervento proposta al Piano Regolatore Generale. Successivamente è stata depositata ulteriore variante con la Denuncia di Inizio Attività n. 141-2003 Prot. n. 13583-2003 del 18-06-2003, si precisa che nella planimetria allegata alla suddetta DIA sono evidenziati le aree destinate a parcheggio, distinguendo quelle ad uso pubblico da quelle private. L'autorizzazione di agibilità dell'appartamento è stata rilasciata da Funzionario responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfidardo il 23-09-2003.

L'immobile è regolare e non sono state riscontrate difformità tra la situazione reale, il progetto depositato e la rappresentazione catastale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Alla presente perizia viene allegato l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal tecnico abilitato Geom. Santini Denny il 7-10-2016 e con validità fino al 6-10-2026.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA ISONZO N. 2B, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 53/2002 del 21-03-2002, pratica edilizia n. 251/2001, per il progetto di ristrutturazione dell'ex fabbrica "Morbidoni" con realizzazione di appartamenti di civile abitazione. Alla suddetta concessione è seguita la concessione edilizia in variante del 28-11-2002, pratica edilizia n. 476/2002. Successivamente è stata depositata ulteriore variante con la Denuncia di Inizio Attività n. 141-2003 Prot. n. 13583-2003 del 18-06-2003, si precisa che nella planimetria allegata alla suddetta DIA sono evidenziati le aree destinate a parcheggio, che comprendono anche l'area oggetto di stima, distinguendo quelle ad uso pubblico da quelle private.

L'immobile è regolare e non sono state riscontrate difformità tra la situazione reale, il progetto depositato e la rappresentazione catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA ISONZO N. 2B, PIANO 2

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

Da quanto riferito in sede di sopralluogo, non c'è l'amministratore del condominio e le spese condominiali sono solo quelle relative al passo carraio e all'illuminazione esterna.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA ISONZO N. 2B, PIANO T

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

Da quanto riferito in sede di sopralluogo, non c'è l'amministratore del condominio e le spese condominiali sono solo quelle relative al passo carraio e all'illuminazione esterna.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Villetta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S-T-1
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO S-T-1

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

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO S

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

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO S-T-1

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO S



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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

CONFINI

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO S-T-1

Il villino confina con corte comune, stessa proprietà, salvo altri e più esatti confini.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO S

Il locale autorimessa confina con corte comune, stessa proprietà, salvo altri e più esatti confini.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO T

L'area dove si trova l'autorimessa confina con proprietà Comune di Castelfidardo, stessa proprietà, salvo altri e più esatti confini

CONSISTENZA

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO S-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Villino	198,00 mq	220,00 mq	1	220,00 mq	2,80 m	terra e primo
Villino	42,00 mq	47,00 mq	0,50	23,50 mq	2,70 m	seminterrato
Soppalco praticabile	21,00 mq	21,00 mq	0,30	6,30 mq	2,50 m	primo
Terrazza	5,50 mq	5,50 mq	0,45	2,48 mq	2,80 m	primo
portico	35,00 mq	35,00 mq	0,30	10,50 mq	3,50 m	terra
Totale superficie convenzionale:				262,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				262,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO S

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	36,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	2,70 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				44,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO T

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

Posto auto coperto	39,00 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	1,88 m	terra
Cortile	802,00 mq	802,00 mq	0,18	144,36 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				183,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				183,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO S-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/1999 al 31/01/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1825, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 12 vani Rendita € 1.115,55 Piano S1-T-1 Graffato no
Dal 31/01/2000 al 16/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1825, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 12 vani Rendita € 1.115,55 Piano S1-T-1 Graffato no
Dal 16/05/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1825, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 12 vani Rendita € 1.115,55 Piano S1-T-1 Graffato no
Dal 09/11/2015 al 12/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1825, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 12 vani Superficie catastale Totale: 286 mq Totale escluse aree scoperte: 273 mq Rendita € 1.115,55 Piano S1-T-1 Graffato si

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO S

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/1999 al 31/01/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1825, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 36 mq Rendita € 68,79 Piano S1 Graffato no
Dal 31/01/2000 al 16/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1825, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 36 mq Rendita € 68,79 Piano S1 Graffato no
Dal 16/05/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1825, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 36 mq Rendita € 68,79 Piano S1 Graffato no
Dal 09/11/2015 al 12/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1825, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 36 mq Superficie catastale Totale: 43 mq Rendita € 68,79 Piano S1 Graffato si

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/09/2006 al 16/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 2203 Categoria C6 Cl.5, Cons. 38 mq Rendita € 72,61 Piano T Graffato no
Dal 16/05/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 2203 Categoria C6 Cl.5, Cons. 38 mq Rendita € 72,61 Piano T Graffato no
Dal 09/11/2015 al 12/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 2203 Categoria C6 Cl.5, Cons. 38 mq Superficie catastale Totale: 58 mq Rendita € 72,61 Piano T

ASTE GIUDIZIARIE®	Graffato no
-------------------	-------------

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO S-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1825	2		A7	1	12 vani	Totale: 286 mq Totale escluse aree scoperte: 273 mq	1115,55 €	S1-T-1	si

Corrispondenza catastale

Esiste una difformità tra lo stato di luoghi, la rappresentazione catastale e il progetto depositato; nella camera matrimoniale al piano terra c'è una parete divisoria che non è riportata né nella planimetria catastale né nell'ultimo progetto depositato.

Ai sensi del DPR 380/2001 così come modificato dal Decreto Legge n. 69/2024, convertito nella legge 24 luglio 2024, n.105 in vigore dal 28 luglio 2024, per la regolarizzazione di tali difformità è necessaria la presentazione in Comune, previa verifica di conformità alla disciplina urbanistica attuale ed edilizia al momento dell'intervento, di una SCIA in sanatoria; i costi della pratica sono valutabili in circa 1.500,00 € per il tecnico che dovrà essere incaricato e 1.032,00 € per la sanzione di cui all'art. 37 del DPR 380/2001 per un totale di circa 2.532,00 €. E' necessaria, inoltre, una successiva denuncia di variazione catastale presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio per un costo di circa 1.000,00 €. Il totale dei costi di regolarizzazione è di circa 3.532,00 €. Tali costi verranno detratti dal prezzo di stima.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO S

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

ASTE GIUDIZIARIE®	26	1825	3		C6	3	36 mq	Totale: 43 mq	68,79 €	S1	si
-------------------	----	------	---	--	----	---	-------	------------------	---------	----	----

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	2203			C6	5	38 mq	Totale: 58 mq	72,61 €	T	no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

PATTI

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO S-T-1

Non risultano patti.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO S

Non risultano patti.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO T

Non risultano patti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO S-T-1

Il villino è in ottimo stato di conservazione.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO S

L'autorimessa è in ottimo stato di conservazione; i muri sono intonacati e tinteggiati; il pavimento è in gres porcellanato; dispone di impianto elettrico e di impianto idrico.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO T

L'autorimessa è in ottimo stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO S-T-1

Il villino è circondato da una corte (sub 1) identificata catastalmente come bene comune non censibile; come tale, la corte non ha una capacità reddituale autonoma e la sua valutazione viene considerata in quota parte nel valore attribuito al villino.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO S

L'autorimessa è circondata da una corte (sub 1) identificata catastalmente come bene comune non censibile; come tale, la corte non ha una capacità reddituale autonoma e la sua valutazione viene considerata in quota parte nel valore attribuito all'autorimessa.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO T

L'autorimessa non ha parti in comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO S-T-1

Il villino è esposto verso l'esterno su tutti i lati; a Nord si affacciano lo studio e i bagni e sul lato Sud le camere; il soggiorno è esposto all'esterno su tre lati, Nord, Ovest e Sud.

L'altezza interna utile del piano terra e del piano primo è di 2,80 m; il piano seminterrato è alto 2,70 m.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato in opera con solai in latero-cemento.

I tamponamenti sono con doppia parete in laterizio con interposto strato di coibentazione; le pareti esterne ed i cornicioni sono realizzati con mattoni faccia a vista. Il manto di copertura è in coppi in laterizio. I canali di gronda e i discendenti sono in rame.

Le balaustre ed i cancelli esterni sono in acciaio verniciato.

Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate, le pareti dei bagni e della cucina hanno un rivestimento in piastrelle di ceramica.

I pavimenti interni sono in parquet tranne che nei bagni e nei locali al piano seminterrato dove sono in gres porcellanato.

La porta di ingresso e quelle interne sono in legno. Gli infissi delle finestre sono con telaio in legno e vetro camera in buono stato di manutenzione. Le finestre sono oscurate con persiane in legno.



Il villino è in ottimo stato di conservazione; dispone di videocitofono, impianto elettrico, impianto di allarme, impianto idrico-sanitario, impianto di aspirazione polveri centralizzato con centrale aspirante posta nel locale tecnico al piano seminterrato ed è termoautonomo con caldaia murale a gas posta all'interno del locale tecnico. E' stato rinvenuto l'impianto di condizionamento all'interno della cameretta al piano primo.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO S

Il locale autorimessa ha una parete controterra sul lato Ovest e ingresso sul lato Sud. L'altezza interna utile è di 2,70 m.

La struttura portante è in cemento armato in opera con solai in latero-cemento.

I tamponamenti sono con doppia parete in laterizio con interposto strato di coibentazione; le pareti esterne sono realizzate con mattoni faccia a vista.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Dagli arredi risulta che il locale autorimessa è utilizzato come taverna con cucina e la parete della cucina ha un rivestimento in piastrelle di ceramica. Il pavimento è in gres porcellanato.

Il locale autorimessa dispone di impianto elettrico e di impianto idrico.

La porta di accesso è in legno. Gli infissi delle finestre sono con telaio in legno e vetro camera in buono stato di manutenzione. Le finestre sono oscurate con persiane in legno.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO T

L'autorimessa aperta solo dal lato Sud, in quanto sugli altri tre lati è circondata da una siepe. L'altezza è di 1,88 m. L'autorimessa è realizzata con tettoia in legno poggiate su otto pilastri circolari in mattoni. Si trova all'interno di una corte in parte pavimentata in blocchetti di porfido. Il pavimento dei posti auto è, anche esso, in blocchetti di porfido.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO S-T-1

L'abitazione è occupata dall'esecutato e dal coniuge.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO S

Il locale autorimessa è occupato dall'esecutato e dal coniuge.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO T

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO S-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Borrelli	26/02/1998	22195	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Ancona	28/02/1998		2010
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/01/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Borrelli	31/01/2000	24575	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Ancona	11/02/2000		1756
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2008	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Borrelli	16/05/2008	33919	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Ancona	23/05/2008		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2008	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Borrelli	16/05/2008	33919	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Ancona	25/05/2008		7491
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO S

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Borrelli	26/02/1998	22195	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Ancona	28/02/1998		2010
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/01/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Borrelli	31/01/2000	24575	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Ancona	11/02/2000	1756	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 16/05/2008	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Borrelli	16/05/2008	33919	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Ancona	23/05/2008		7940
		Registrazione			
Dal 16/05/2008	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Borrelli	16/05/2008	33919	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Ancona	23/05/2008		7941
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Borrelli	26/02/1998	22195	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Ancona	28/02/1998		2010
		Registrazione			
Dal 31/01/2000	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Borrelli	31/01/2000	24575	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Ancona	11/02/2000		1756
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2008	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Borrelli	16/05/2008	33919	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Ancona	23/05/2008		7941
		Registrazione			
Dal 16/05/2008	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Borrelli	16/05/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Ancona	23/05/2008		7940
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO S-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 20/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Ancona
Iscritto a Ancona il 30/08/2012
Reg. gen. - - Reg. part. 2441
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Note: Grava su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Ancona
Iscritto a Ancona il 16/09/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 2422
Importo: € 459.667,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su maggior consistenza.

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**
Trascritto a Ancona il 17/12/2008
Reg. gen. - - Reg. part. 17981
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Detto atto è annotato con atto del 28/01/2022 al n. 327 di inefficacia totale.
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Ancona il 16/11/2012
Reg. gen. - - Reg. part. 14389
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Ancona il 06/12/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 12750
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Revoca atti soggetti a trascrizione.
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Ancona il 06/12/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 12746
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Dichiarazione di nullità di atti.
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Ancona il 21/09/2023
Reg. gen. - - Reg. part. 14353
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su maggior consistenza.
- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Ancona il 18/10/2023
Reg. gen. - - Reg. part. 11080



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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Si chiede la revoca nei confronti di Unicredit spa dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 10/12/2008.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO S

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 20/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Ancona

Iscritto a Ancona il 30/08/2012

Reg. gen. - - Reg. part. 2441

Importo: € 400.000,00

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

Note: Grava su maggior consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Ancona

Iscritto a Ancona il 16/09/2013

Reg. gen. - - Reg. part. 2422

Importo: € 459.667,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.

Trascrizioni

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**

Trascritto a Ancona il 17/12/2008

Reg. gen. - - Reg. part. 17981

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

Contro **** Omissis ****

Note: Detto atto è annotato con atto del 28/01/2022 al n. 327 di inefficacia totale.

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Ancona il 16/11/2012

Reg. gen. - - Reg. part. 14389

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

Contro **** Omissis ****

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Ancona il 06/12/2013

Reg. gen. - - Reg. part. 12750

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Revoca atti soggetti a trascrizione.

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Ancona il 06/12/2013

Reg. gen. - - Reg. part. 12746

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Dichiarazione di nullità di atti.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Ancona il 21/09/2023

Reg. gen. - - Reg. part. 14353

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Ancona il 18/10/2023

Reg. gen. - - Reg. part. 11080

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Si chiede la revoca nei confronti di Unicredit spa dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 10/12/2008.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 20/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Ancona

Iscritto a Ancona il 30/08/2012

Reg. gen. - - Reg. part. 2441

Importo: € 400.000,00

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

Note: Grava su maggior consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Ancona

Iscritto a Ancona il 16/09/2013

Reg. gen. - - Reg. part. 2422

Importo: € 459.667,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.

Trascrizioni

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**

Trascritto a Ancona il 17/12/2008

Reg. gen. - - Reg. part. 17981

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

Contro **** Omissis ****

Note: Detto atto è annotato con atto del 28/01/2022 al n. 327 di inefficacia totale.

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Ancona il 16/11/2012

Reg. gen. - - Reg. part. 14389
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Ancona il 06/12/2013

Reg. gen. - - Reg. part. 12750

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Revoca atti soggetti a trascrizione.

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Ancona il 06/12/2013

Reg. gen. - - Reg. part. 12746

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Dichiarazione di nullità di atti.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Ancona il 21/09/2023

Reg. gen. - - Reg. part. 14353

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Ancona il 18/10/2023

Reg. gen. - - Reg. part. 11080

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Si chiede la revoca nei confronti di Unicredit spa dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 10/12/2008.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO S-T-1

Il vigente PRG individua l'area su cui sorge la palazzina come appartenente alla zona B2g. La zona "B2 - Tessuto residenziale con impianto urbanistico concluso" è normata all'art. 18 della NTA che prevede le seguenti categorie di intervento:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Modifiche interne
- Restauro
- Risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Demolizione e ricostruzione
- Demolizione
- Nuova edificazione

Per le aree indicate in cartografia con B2g, per gli aspetti geomorfologici, si applica anche quanto riportato all'art. 83 ter dove vengono richiamate le previsioni urbanistiche per cui sono necessarie le verifiche di stabilità del versante e la quota di giacenza dei corpi idrici interrati.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO S

Il vigente PRG individua l'area su cui sorge l'autorimessa come appartenente alla zona B2g. La zona "B2 - Tessuto residenziale con impianto urbanistico concluso" è normata all'art. 18 della NTA che prevede le seguenti categorie di intervento:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Modifiche interne
- Restauro
- Risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Demolizione e ricostruzione
- Demolizione
- Nuova edificazione

Per le aree indicate in cartografia con B2g, per gli aspetti geomorfologici, si applica anche quanto riportato all'art. 83 ter dove vengono richiamate le previsioni urbanistiche per cui sono necessarie le verifiche di stabilità del versante e la quota di giacenza dei corpi idrici interrati.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO T

Il vigente PRG individua l'area su cui sorge l'autorimessa come appartenente alla zona B2g. La zona "B2 - Tessuto residenziale con impianto urbanistico concluso" è normata all'art. 18 della NTA che prevede le seguenti categorie di intervento:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Modifiche interne
- Restauro
- Risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Demolizione e ricostruzione
- Demolizione
- Nuova edificazione

Per le aree indicate in cartografia con B2g, per gli aspetti geomorfologici, si applica anche quanto riportato all'art. 83 ter dove vengono richiamate le previsioni urbanistiche per cui sono necessarie le verifiche di stabilità del versante e la quota di giacenza dei corpi idrici interrati.

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO S-T-1**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 27 del 9-03-1998, pratica edilizia n. 970549, per la costruzione di un nuovo edificio residenziale unifamiliare. Alla suddetta concessione è seguita la

concessione edilizia in variante del 12-05-1998, pratica edilizia n. 980110. Successivamente è stata depositata ulteriore variante con la Denuncia di Inizio Attività n. 212-1999 Prot. n. 23270 del 24-09-1999. L'autorizzazione di abitabilità dell'edificio è stata rilasciata dal Funzionario responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfidardo il 2-12-1999.

Pertanto, si ritiene che la costruzione dell'immobile sia regolare.

Esiste una difformità tra lo stato di luoghi, la rappresentazione catastale e il progetto depositato; nella camera matrimoniale al piano terra c'è una parete divisoria che non è riportata né nella planimetria catastale né nell'ultimo progetto depositato.

Ai sensi del DPR 380/2001 così come modificato dal Decreto Legge n. 69/2024, convertito nella legge 24 luglio 2024, n.105 in vigore dal 28 luglio 2024, per la regolarizzazione di tali difformità è necessaria la presentazione in Comune, previa verifica di conformità alla disciplina urbanistica attuale ed edilizia al momento dell'intervento, di una SCIA in sanatoria; i costi della pratica sono valutabili in circa 1.500,00 € per il tecnico che dovrà essere incaricato e 1.032,00 € per la sanzione di cui all'art. 37 del DPR 380/2001 per un totale di circa 2.532,00 €. E' necessaria, inoltre, una successiva denuncia di variazione catastale presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio per un costo di circa 1.000,00 €. Il totale dei costi di regolarizzazione è di circa 3.532,00 €. Tali costi verranno detratti dal prezzo di stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Alla presente perizia viene allegato l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal sottoscritto.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO S

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'autorimessa è stata costruita contestualmente al villino; pertanto, anche ad essa vanno riferite le pratiche edilizie del villino: la concessione edilizia n. 27 del 9-03-1998, pratica edilizia n. 970549, per la costruzione di un nuovo edificio residenziale unifamiliare; la concessione edilizia in variante del 12-05-1998, pratica edilizia n. 980110; l'ulteriore variante con la Denuncia di Inizio Attività n. 212-1999 Prot. n. 23270 del 24-09-1999. L'autorizzazione di abitabilità dell'edificio è stata rilasciata dal Funzionario responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfidardo il 2-12-1999.

Pertanto, si ritiene che la costruzione dell'immobile sia regolare.

Inoltre, non esistono difformità tra lo stato di luoghi, la rappresentazione catastale e il progetto depositato.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO T

L'autorimessa non è stata costruita contestualmente al villino (anni 1998 e 1999) in quanto di essa non c'è traccia all'interno delle pratiche edilizie del villino; come pure, negli archivi comunali non è stata rinvenuta alcuna pratica successiva, come farebbe supporre l'accatastamento che è stato presentato nel 2006. Invece, per la costruzione della tettoia per posti auto è necessario il Permesso di Costruire, perché la funzione della struttura è fissa, non temporanea, incide sull'assetto del territorio e crea una superficie coperta in modo stabile e permanente.

L'autorimessa non rientra tra le opere edilizie minori per le quali serve un diverso titolo abilitativo, in quanto la superficie coperta massima supera il limite previsto dal Regolamento per le opere edilizie minori del Comune di Castelfidardo che è pari a mq. 20,00 per unità immobiliare.

Lo stesso Regolamento sopracitato specifica che: "I manufatti con diversa destinazione d'uso o materiali diversi da quelli indicati nel presente regolamento o con caratteristiche dimensionali superiori, rientrano nella tipologia di cui all'art. 3, comma 1, lettera e.6) del D.P.R. 06/06/2001, n.380 e s.m.i., pertanto soggetti al regime del Permesso di Costruire."

La tettoia è pertanto abusiva e non è sanabile in quanto non rispetta la distanza minima di cinque metri dal confine.

Non essendo possibile per l'aggiudicatario presentare istanza di condono, vengono quantificati i costi di demolizione in Euro 4.000,00. Tali costi verranno detratti dal prezzo di stima.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO S-T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO S

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA REDIPUGLIA N. 17, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Ufficio ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Martiri della Libertà n. 3, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'ufficio confina con area comune, salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	213,00 mq	231,00 mq	1	231,00 mq	3,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				231,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				231,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/11/1990 al 04/02/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 148, Sub. 9 Categoria A10 Piano T Graffato no
Dal 04/02/1993 al 09/05/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 148, Sub. 9 Categoria A10 Piano T Graffato no
Dal 09/05/1994 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 148, Sub. 9 Categoria A10 Cl.U, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.258,86 Piano T Graffato no
Dal 16/10/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 148, Sub. 9 Categoria A10 Cl.U, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.258,86 Piano T Graffato no
Dal 09/11/2015 al 12/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 148, Sub. 9 Categoria A10 Cl.U, Cons. 7,5 vani Superficie catastale Totale: 230 mq Rendita € 1.258,86 Piano T Graffato no

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	148	9		A10	U	7,5 vani	Totale: 230 mq	1258,86 €	T	no

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

PATTI

Non risultano patti.

L'ufficio è in ottimo stato di conservazione

PARTI COMUNI

Tra le parti comuni si rilevano una corte, l'ingresso ed il camminamento comuni al piano terra.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'ufficio è esposto verso l'esterno sui lati Nord, Sud ed Est, dove si trovano le varie stanze. Un wc ha affaccio sul lato Sud, mentre l'altro è privo di affaccio. Il disimpegno è baricentrico rispetto alle stanze per uffici. L'ingresso è sul lato Sud.

L'altezza interna è di 3,00 m. La struttura è realizzata con telai in c.a. Le pareti esterne sono intonacate.

L'accesso all'ufficio avviene tramite camminamento esterno realizzato con struttura in c.a.; il camminamento è pavimentato con mattonelle di gres porcellanato.

Le pareti interne dell'ufficio sono intonacate e tinteggiate, le pareti dei wc hanno un rivestimento in piastrelle di ceramica, con dimensioni di cm 20x20.

I pavimenti interni sono in piastrelle di gres porcellanato.

La porta di ingresso dell'ufficio è con telaio in acciaio verniciato e vetro a specchio. Le porte interne sono in legno, alcune con vetro. Gli infissi delle finestre sono con telaio di alluminio e vetro camera in buono stato di manutenzione. Le finestre sono oscurate solo internamente con tende a bande verticali.

L'ufficio è in ottimo stato di conservazione; dispone di citofono, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario ed è termoa autonomo con caldaia murale a gas posta all'interno del wc. L'ufficio è dotato di impianto di condizionamento realizzato con split interni e unità esterne.

Tra le dotazioni condominiali si rilevano una corte, l'ingresso ed il camminamento comuni al piano terra.

STATO DI OCCUPAZIONE

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



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 30/04/2026
- Scadenza disdetta: 30/04/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.000,00

L'ufficio è occupato dalla società **** Omissis ****, con contratto di locazione stipulato il 30-04-2014 con durata di anni 6 con inizio dal 1-05-2014 e termine al 30-04-2020, tacitamente rinnovabile di sei anni in sei anni se non viene comunicata disdetta; l'importo originario del canone di 14.400,00 euro annui è stato ridotto a far data dal 1-11-2018 a 12.000,00 euro annui con comunicazione all'Agenzia delle Entrate registrata il 16-01-2019 al n. 86 serie 3; il canone è da corrispondere in n. 12 rate mensili di 1.000,00 euro ciascuna entro il giorno 5 di ogni mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/02/1993	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Borrelli	04/02/1993	13518	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Ancona	03/03/1993		2342
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 20/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Osimo
Iscritto a Ancona il 06/04/2012
Reg. gen. - - Reg. part. 891
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Ancona
Iscritto a Ancona il 30/08/2012
Reg. gen. - - Reg. part. 2441
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Note: Grava su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Ancona
Iscritto a Ancona il 16/09/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 2422
Importo: € 459.667,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su maggior consistenza.

Trascrizioni

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**
Trascritto a Ancona il 17/12/2008
Reg. gen. - - Reg. part. 17981
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Detto atto è annotato con atto del 28/01/2022 al n. 327 di inefficacia totale.
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Ancona il 16/11/2012
Reg. gen. - - Reg. part. 14389
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Ancona il 06/12/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 12746
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Dichiarazione di nullità di atti.
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Ancona il 06/12/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 12750
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Revoca atti soggetti a trascrizione.
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Ancona il 21/09/2023
Reg. gen. - - Reg. part. 14353
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Ancona il 18/10/2023

Reg. gen. - - Reg. part. 11080

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Si chiede la revoca nei confronti di Unicredit spa dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 10/12/2008.

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente PRG individua l'area su cui sorge la palazzina come appartenente alla zona "B1 - Tessuto residenziale con impianto urbanistico incompleto" normata all'Art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG.

Le categorie di intervento ammesse in questa zona sono:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Modifiche interne
- Restauro
- Risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Demolizione e ricostruzione
- Demolizione
- Nuova edificazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 3/1957 del 02-03-1957, per la costruzione di un fabbricato per uffici e abitazione. Alla suddetta concessione è seguita la concessione edilizia in variante n. 46/1990 del 5-03-1990 per lavori di manutenzione straordinaria. In seguito, è stata rilasciata la concessione edilizia n. 44/1991 del 4-03-1991 per frazionamento di unità immobiliare. L'autorizzazione di agibilità è stata rilasciata il 23-09-1991. Successivamente il 21-06-1993 è stata depositata una relazione ai sensi dell'art. 26 ai sensi della Legge 28-02-1985 n. 47 per l'esecuzione di opere interne all'unità immobiliare oggetto di trattazione; si precisa che in merito il parere sanitario è rimasto in sospeso.

L'immobile è regolare, ma sono state riscontrate difformità tra la situazione reale ed il progetto depositato. Si notano alcune differenze con l'ultima planimetria depositata il 21-06-1993 dove non è riportato il wc privo di affaccio verso l'esterno e lo spostamento di una tramezzatura interna.

Ai sensi del DPR 380/2001 così come modificato dal Decreto Legge n. 69/2024, convertito nella legge 24 luglio 2024, n.105 in vigore dal 28 luglio 2024, per la regolarizzazione di tali difformità è necessaria la presentazione in Comune, previa verifica di conformità alla disciplina urbanistica attuale ed edilizia al momento dell'intervento, di una SCIA in sanatoria; i costi della pratica sono valutabili in circa 1.500,00 € per il tecnico che dovrà essere incaricato e 1.032,00 € per la sanzione di cui all'art. 37 del DPR 380/2001 per un totale di circa 2.532,00 €. Tali costi verranno detratti dal prezzo di stima.

Alla presente perizia viene allegato l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal sottoscritto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio è amministrato da **** Omissis **** di Osimo che ha fornito le informazioni seguenti:
i millesimi dell'esecutato del condominio di Castelfidardo Via Martiri della libertà n. 3 sono: 33,69 e l'esecutato ha regolarmente saldato tutte le quote di sua competenza sino al 31.12.2023; la quota per il 2024 ancora da saldare ammonta a € 159,85 (319,69:2); non sono stati ancora deliberati lavori straordinari, è in corso la ricerca di una ditta per la sistemazione della parete lato Pizzeria.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 2
- **Bene N° 11** - Soffitta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA GRAMSCI N. 3, PIANO 2

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

BENE N° 11 - SOFFITTA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA GRAMSCI N. 3, PIANO 3

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

TITOLARITÀ

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA GRAMSCI N. 3, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/8)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 3/8)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/8)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/8)

BENE N° 11 - SOFFITTA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA GRAMSCI N. 3, PIANO 3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/8)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 3/8)

- **** Omissis **** (Proprietà 3/8)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/8)

CONFINI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA GRAMSCI N. 3, PIANO 2

L'appartamento confina con Proprietà **** Omissis **** stessa proprietà, salvo altri e più esatti confini.

BENE N° 11 - SOFFITTA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA GRAMSCI N. 3, PIANO 3

La soffitta confina con Proprietà **** Omissis **** stessa proprietà, salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA GRAMSCI N. 3, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	89,00 mq	103,00 mq	1	103,00 mq	3,00 m	secondo

Terrazza	48,00 mq	48,00 mq	0,15	7,20 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				110,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 11 - SOFFITTA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA GRAMSCI N. 3, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	98,00 mq	103,00 mq	1	103,00 mq	2,15 m	terzo
Terrazza	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	terzo
Totale superficie convenzionale:				105,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA GRAMSCI N. 3, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/09/1989	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 11, Part. 112, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 0,46 Piano 2 Graffato no
Dal 30/09/1989 al 01/01/1992	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 112, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 0,46 Piano 2 Graffato no
Dal 01/01/1992 al 25/05/2009	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 112, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 309,87 Piano 2 Graffato no

Dal 25/05/2009 al 29/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 112, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 309,87 Piano 2 Graffato no
Dal 29/04/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 112, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 309,87 Piano 2 Graffato no
Dal 09/11/2015 al 12/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 112, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 113 mq Totale escluse aree scoperte: 103 mq Rendita € 309,87 Piano 2 Graffato no

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 11 - SOFFITTA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA GRAMSCI N. 3, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 11, Part. 112, Sub. 4 Categoria C2 Cl.3, Cons. 101 mq Rendita € 0,34 Piano 3 Graffato no
Dal 30/09/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 112, Sub. 4 Categoria C2 Cl.3, Cons. 101 mq Rendita € 0,34 Piano 3 Graffato no
Dal 01/01/1992 al 25/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 112, Sub. 4 Categoria C2 Cl.3, Cons. 101 mq Rendita € 219,08 Piano 3 Graffato no
Dal 25/05/2009 al 29/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 112, Sub. 4 Categoria C2 Cl.3, Cons. 101 mq Rendita € 219,08 Piano 3 Graffato no

Dal 29/04/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 112, Sub. 4 Categoria C2 Cl.3, Cons. 101 mq Rendita € 219,08 Piano 3 Graffato no
Dal 09/11/2015 al 12/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 112, Sub. 4 Categoria C2 Cl.3, Cons. 101 mq Superficie catastale Totale: 105 mq Rendita € 219,08 Piano 3 Graffato no

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA GRAMSCI N. 3, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	112	3		A2	4	6 vani	Totale: 113 mq Totale escluse aree scoperte: 103 mq	309,87 €	2	no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 11 - SOFFITTA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA GRAMSCI N. 3, PIANO 3

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

ASTE GIUDIZIARIE®	20	112	4		C2	3	101 mq	Totale: 105 mq	219,08 €	3	no
-------------------	----	-----	---	--	----	---	--------	-------------------	----------	---	----

Corrispondenza catastale

Sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale.

Infatti all'interno della soffitta, in posizione centrale rispetto alla parete Nord, c'è un piccolo bagno di dimensioni di 1,60 m di larghezza e 2,50 m di profondità che non è riportato in planimetria catastale.

Ai sensi del DPR 380/2001 così come modificato dal Decreto Legge n. 69/2024, convertito nella legge 24 luglio 2024, n.105 in vigore dal 28 luglio 2024, per la regolarizzazione di tali difformità è necessaria la presentazione in Comune, previa verifica di conformità alla disciplina urbanistica attuale ed edilizia al momento dell'intervento, di una SCIA in sanatoria; i costi della pratica sono valutabili in circa 1.500,00 € per il tecnico che dovrà essere incaricato e 1.032,00 € per la sanzione di cui all'art. 37 del DPR 380/2001 per un totale di circa 2.532,00 €. E' necessaria, inoltre, una successiva denuncia di variazione catastale presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio per un costo di circa 1.000,00 €. Il totale dei costi di regolarizzazione è di circa 3.532,00 €. Tali costi verranno detratti dal prezzo di stima.

PATTI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA GRAMSCI N. 3, PIANO 2

Non risultano patti.

BENE N° 11 - SOFFITTA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA GRAMSCI N. 3, PIANO 3

Non risultano patti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA GRAMSCI N. 3, PIANO 2

L'appartamento è in buono stato di conservazione.

BENE N° 11 - SOFFITTA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA GRAMSCI N. 3, PIANO 3

La soffitta è in buono stato di conservazione; dispone impianto elettrico, idrico-sanitario ed è riscaldata da un caminetto a legna in posizione centrale. Non è stato rinvenuto alcun impianto di condizionamento.

PARTI COMUNI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA GRAMSCI N. 3, PIANO 2

Tra le parti comuni si rilevano un ingresso comune al piano terra e le scale condominiali.

BENE N° 11 - SOFFITTA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA GRAMSCI N. 3, PIANO 3

Tra le parti comuni si rilevano un ingresso comune al piano terra e le scale condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA GRAMSCI N. 3, PIANO 2

L'appartamento è esposto verso l'esterno sul lato a Nord su via Gramsci, dove si affacciano soggiorno, bagno e una camera e sul lato Sud dove si affacciano l'altra camera, la cucina ed il cucinino. La camera esposta a Sud e la cucina hanno accesso ad un ampio terrazzo.

L'altezza interna utile dell'appartamento è di 3,00 m.

La struttura portante dell'edificio è con telai in calcestruzzo armato e con solai in latero-cemento.

La copertura dello stabile è protetta con coppi in laterizio e per la raccolta ed il convogliamento delle acque meteoriche sono stati utilizzati pluviali e discendenti in rame.

Le balaustre esterne sono in acciaio verniciato.

Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate, le pareti del bagno e della cucina hanno un rivestimento in piastrelle di ceramica, fino ad un'altezza di 2,10 m nel bagno e fino ad un'altezza di 1,75 m in cucina.

I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica.

La porta di ingresso dell'appartamento è di tipo blindato. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi delle finestre sono con telaio in alluminio e vetro camera in buono stato di manutenzione. Le finestre sono oscurate con persiane in alluminio verniciato.

L'appartamento è in buono stato di conservazione; dispone di citofono, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario ed è termoautonomo con caldaia murale a gas posta all'interno del cucinino. E' stato rinvenuto l'impianto di condizionamento con l'unità esterna posta sul terrazzo.

Tra le dotazioni condominiali si rilevano un ingresso comune al piano terra e le scale condominiali.

BENE N° 11 - SOFFITTA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA GRAMSCI N. 3, PIANO 3

La soffitta è esposta verso l'esterno sul lato a Sud dove si trovano il piccolo terrazzo e due finestre.

L'altezza in corrispondenza del colmo è di circa 2,15 cm; l'altezza in corrispondenza dell'intersezione della falda con la parete Sud è di circa 1,20 m; l'altezza in corrispondenza dell'intersezione dell'altra falda con la parete Nord è di circa 0,80 m.

La struttura è realizzata con telai in calcestruzzo armato e con solaio in latero-cemento.

La copertura è a doppia falda, protetta con coppi in laterizio e per la raccolta ed il convogliamento delle acque meteoriche sono stati utilizzati pluviali e discendenti in rame.

I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica.

Gli infissi delle finestre sono con telaio in legno e vetro singolo in discreto stato di manutenzione. Le finestre sono oscurate con persiane in alluminio verniciato.

La soffitta è in buono stato di conservazione; dispone impianto elettrico, impianto idrico-sanitario ed è riscaldata da un caminetto a legna in posizione centrale. Non è stato rinvenuto alcun impianto di condizionamento. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA GRAMSCI N. 3, PIANO 2

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/04/2022
- Scadenza contratto: 31/03/2025
- Scadenza disdetta: 30/09/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

L'abitazione è occupata dal Sig. **** Omissis **** con contratto di locazione stipulato il 1-04-2022 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 20-04-2022 al n. 002075 serie 3T, con durata dal 01-04-2022 al 31-03-2025 e importo del canone di 5400,00 euro annui da corrispondere in n. 12 rate mensili di 450,00 euro ciascuna entro il giorno 5 di ogni mese.

BENE N° 11 - SOFFITTA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA GRAMSCI N. 3, PIANO 3

L'immobile risulta libero

Il sub 4 che individua la soffitta non è richiamato nel contratto di locazione con il Sig. **** Omissis **** stipulato il 1-04-2022 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 20-04-2022 al n. 002075 serie 3T, con durata dal 01-04-2022 al 31-03-2025 e importo del canone di 5400,00 euro annui da corrispondere in n. 12 rate mensili di 450,00 euro ciascuna entro il giorno 5 di ogni mese. Pertanto è libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA GRAMSCI N. 3, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/02/1977	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Salvatore	08/02/1977	25317/2303	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/02/1977		1599
		Registrazione			
Dal 25/05/2009	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/05/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Ancona	15/10/2010		13036
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ancona	31/03/2010	533	9990

BENE N° 11 - SOFFITTA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA GRAMSCI N. 3, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/02/1977	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Salvatore	08/02/1977	25317/2303	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio Ancona	11/02/1977		1599
		Registrazione			
Dal 25/05/2009	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/05/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

ASTE GIUDIZIARIE®

		Agenzia del Territorio Ancona	15/10/2010			13036
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Ancona	31/03/2010	533	9990	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA GRAMSCI N. 3, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 20/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Osimo
Iscritto a Ancona il 06/04/2012
Reg. gen. - - Reg. part. 891
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Teramo
Iscritto a Ancona il 25/05/2012
Reg. gen. - - Reg. part. 1392
Importo: € 580.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Ancona
Iscritto a Ancona il 30/08/2012
Reg. gen. - - Reg. part. 2441
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Note: Grava su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Ancona
Iscritto a Ancona il 16/09/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 2422
Importo: € 459.667,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su maggior consistenza.

Trascrizioni

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**
Trascritto a Ancona il 17/12/2008

Reg. gen. - - Reg. part. 17981
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Detto atto è annotato con atto del 28/01/2022 al n. 327 di inefficacia totale.

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Ancona il 16/11/2012

Reg. gen. - - Reg. part. 14389

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

Contro **** Omissis ****

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Ancona il 06/12/2013

Reg. gen. - - Reg. part. 12750

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Revoca atti soggetti a trascrizione.

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Ancona il 06/12/2013

Reg. gen. - - Reg. part. 12746

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Dichiarazione di nullità di atti.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Ancona il 03/11/2014

Reg. gen. - - Reg. part. 12386

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Ancona il 05/10/2018

Reg. gen. - - Reg. part. 13196

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Divisione giudiziale.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Ancona il 21/09/2023

Reg. gen. - - Reg. part. 14353

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Ancona il 18/10/2023

Reg. gen. - - Reg. part. 11080

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Si chiede la revoca nei confronti di Unicredit spa dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 10/12/2008.

BENE N° 11 - SOFFITTA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA GRAMSCI N. 3, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 20/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Osimo
Iscritto a Ancona il 06/04/2012
Reg. gen. - - Reg. part. 891
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Teramo
Iscritto a Ancona il 25/05/2012
Reg. gen. - - Reg. part. 1392
Importo: € 580.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Ancona
Iscritto a Ancona il 30/08/2012
Reg. gen. - - Reg. part. 2441
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Note: Grava su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Ancona
Iscritto a Ancona il 16/09/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 2422
Importo: € 459.667,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su maggior consistenza.

Trascrizioni

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**
Trascritto a Ancona il 17/12/2008
Reg. gen. - - Reg. part. 17981
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Detto atto è annotato con atto del 28/01/2022 al n. 327 di inefficacia totale.
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Ancona il 16/11/2012
Reg. gen. - - Reg. part. 14389
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Ancona il 06/12/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 12750

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Revoca atti soggetti a trascrizione.

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Ancona il 06/12/2013

Reg. gen. - - Reg. part. 12746

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Dichiarazione di nullità di atti.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Ancona il 03/11/2014

Reg. gen. - - Reg. part. 12386

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Ancona il 05/10/2018

Reg. gen. - - Reg. part. 13196

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Divisione giudiziale.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Ancona il 21/09/2023

Reg. gen. - - Reg. part. 14353

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Ancona il 18/10/2023

Reg. gen. - - Reg. part. 11080

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Si chiede la revoca nei confronti di Unicredit spa dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 10/12/2008.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA GRAMSCI N. 3, PIANO 2

Il vigente PRG individua l'area su cui sorge la palazzina come appartenente alla zona "A1 - Centro storico originario". Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con Delibera C.C. n°75 del 15/06/2000) nonché del Piano del Colore (approvato con Delibera C.C. n°51 del 20/04/1999).

Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui ai punti a) (manutenzione ordinaria), b) (manutenzione straordinaria) e c) (restauro e risanamento conservativo) dell'art.31 L.N.457/78.

BENE N° 11 - SOFFITTA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA GRAMSCI N. 3, PIANO 3

Il vigente PRG individua l'area su cui sorge la palazzina come appartenente alla zona "A1 - Centro storico originario". Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con Delibera C.C. n°75 del 15/06/2000) nonché del Piano del Colore (approvato con Delibera C.C. n°51 del 20/04/1999).

Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui ai punti a) (manutenzione ordinaria), b) (manutenzione straordinaria) e c) (restauro e risanamento conservativo) dell'art.31 L.N.457/78.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA GRAMSCI N. 3, PIANO 2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Negli archivi comunali è stata rinvenuta solo la comunicazione di inizio lavori n. 157/2012 per lavori di manutenzione straordinaria in attività edilizia libera che hanno interessato le finiture esterne del fabbricato. Dato che il fabbricato fa parte del Centro storico di Castelfidardo e l'origine del centro abitato è molto antica (risale all'anno 1139), vista anche la tipologia costruttiva del fabbricato, con ogni probabilità l'immobile è stato costruito prima della Legge Urbanistica n. 1150 del 17-08-1942 che all'art. 31 prevede il rilascio della Licenza di costruzione. Pertanto, si ritiene che la costruzione dell'immobile sia regolare.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Alla presente perizia viene allegato l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal sottoscritto.

BENE N° 11 - SOFFITTA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA GRAMSCI N. 3, PIANO 3

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Negli archivi comunali è stata rinvenuta solo la comunicazione di inizio lavori n. 157/2012 per lavori di manutenzione straordinaria in attività edilizia libera che hanno interessato le finiture esterne del fabbricato. Dato che il fabbricato fa parte del Centro storico di Castelfidardo e l'origine del centro abitato è molto antica (risale all'anno 1139), vista anche la tipologia costruttiva del fabbricato, con ogni probabilità l'immobile è stato costruito prima della Legge Urbanistica n. 1150 del 17-08-1942 che all'art. 31 prevede il rilascio della Licenza di costruzione. Pertanto, si ritiene che la costruzione dell'immobile sia regolare, ma con interventi effettuati successivamente all'accatastamento del 1976 che non sono stati denunciati.

Infatti all'interno della soffitta, in posizione centrale rispetto alla parete Nord, c'è un piccolo bagno di dimensioni di 1,60 m di larghezza e 2,50 m di profondità che non è riportato in planimetria catastale.

Ai sensi del DPR 380/2001 così come modificato dal Decreto Legge n. 69/2024, convertito nella legge 24 luglio 2024, n.105 in vigore dal 28 luglio 2024, per la regolarizzazione di tali difformità è necessaria la presentazione in Comune, previa verifica di conformità alla disciplina urbanistica attuale ed edilizia al momento dell'intervento, di una SCIA in sanatoria; i costi della pratica sono valutabili in circa 1.500,00 € per il tecnico che dovrà essere incaricato e 1.032,00 € per la sanzione di cui all'art. 37 del DPR 380/2001 per un totale di circa 2.532,00 €. E' necessaria, inoltre, una successiva denuncia di variazione catastale presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio per un costo di circa 1.000,00 €. Il totale dei costi di regolarizzazione è di circa 3.532,00 €. Tali costi verranno detratti dal prezzo di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA GRAMSCI N. 3, PIANO 2

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

Da quanto riferito in sede di sopralluogo, non c'è l'amministratore del condominio.

BENE N° 11 - SOFFITTA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA GRAMSCI N. 3, PIANO 3

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

Da quanto riferito in sede di sopralluogo, non c'è l'amministratore del condominio.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano 1
- **Bene N° 13** - Cantina ubicata a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano T
- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano S

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO 1

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

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO T

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

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO S

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

TITOLARITÀ

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 385/1000)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 385/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 615/1000)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 385/1000)

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 385/1000)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 385/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 615/1000)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 385/1000)

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO S

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 385/1000)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 385/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 615/1000)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 385/1000)

CONFINI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO 1

L'appartamento confina con proprietà **** Omissis **** corridoio comune, salvo altri e più esatti confini.

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO T

Il locale cantina confina con proprietà **** Omissis **** spazio di manovra comune, salvo altri e più esatti confini.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO S

Il posto auto confina con proprietà **** Omissis **** spazio di manovra comune, salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	44,00 mq	46,00 mq	1	46,00 mq	3,20 m	primo
Terrazza	34,00 mq	34,00 mq	0,15	5,10 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				51,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cantina	5,00 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	2,08 m	terra
Totale superficie convenzionale:				6,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO S

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	primo sottostrada
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/04/2006 al 22/11/2006	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 168, Sub. 93 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 296,96 Piano 1 Graffato no
Dal 22/11/2006 al 09/05/2008	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 168, Sub. 93 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 296,96 Piano 1 Graffato no
Dal 09/05/2008 al 09/11/2015	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 168, Sub. 93 Categoria A2

		Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 296,96 Piano 1 Graffato no
Dal 09/11/2015 al 12/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 168, Sub. 93 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale Totale: 54 mq Totale escluse aree scoperte: 46 mq Rendita € 296,96 Piano 1 Graffato no

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/04/2006 al 22/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 168, Sub. 71 Categoria C2 Cl.7, Cons. 4 mq Rendita € 11,98 Piano T Graffato no
Dal 22/11/2006 al 09/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 168, Sub. 71 Categoria C2 Cl.7, Cons. 4 mq Rendita € 11,98 Piano T Graffato no
Dal 09/05/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 168, Sub. 71 Categoria C2 Cl.7, Cons. 4 mq Rendita € 11,98 Piano T Graffato no
Dal 09/11/2015 al 12/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 168, Sub. 71 Categoria C2 Cl.7, Cons. 4 mq Superficie catastale Totale: 6 mq Rendita € 11,98 Piano T Graffato no

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO S

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/04/2006 al 22/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 168, Sub. 31

		Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 mq Rendita € 58,26 Piano S1 Graffato no
Dal 22/11/2006 al 09/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 168, Sub. 31 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 mq Rendita € 58,26 Piano S1 Graffato no
Dal 09/05/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 168, Sub. 31 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 mq Rendita € 58,26 Piano S1 Graffato no
Dal 09/11/2015 al 12/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 168, Sub. 31 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 mq Rendita € 58,26 Piano S1 Graffato no

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	168	93		A2	3	2,5 vani	Totale: 54 mq Totale escluse aree scoperte: 46 mq	296,96 €	1	no

Corrispondenza catastale

L'unica difformità riscontrata tra lo stato dei luoghi, la rappresentazione catastale e la rappresentazione presente nell'ultima variante depositata in Comune è la cabina armadio in camera realizzata con pareti in cartongesso.

Ai sensi del DPR 380/2001 così come modificato dal Decreto Legge n. 69/2024, convertito nella legge 24 luglio 2024, n.105 in vigore dal 28 luglio 2024, per la regolarizzazione di tali difformità è necessaria la presentazione in Comune, previa verifica di conformità alla disciplina urbanistica attuale ed edilizia al momento dell'intervento, di una SCIA in sanatoria; i costi della pratica sono valutabili in circa 1.500,00 € per il tecnico che dovrà essere incaricato e 1.032,00 € per la sanzione di cui all'art. 37 del DPR 380/2001 per un totale di circa 2.532,00 €. E' necessaria, inoltre, una successiva denuncia di variazione catastale presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio per un costo di circa 1.000,00 €. Il totale dei costi di regolarizzazione è di circa 3.532,00 €. Tali costi verranno detratti dal prezzo di stima.

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	168	71		C2	7	4 mq	Totale: 6 mq	11,98 €	T	no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO S

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	168	31		C6	3	12 mq		58,26 €	S1	no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

PATTI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO 1

Non risultano patti.

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO T

Non risultano patti.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO S

Non risultano patti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO 1

L'appartamento è in ottimo stato di conservazione.

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO T

La cantina è in buono stato di conservazione.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO S

Il posto auto è in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO 1

Tra le parti comuni si rilevano la scala esterna, la scala interna, i corridoi per raggiungere le abitazioni e l'ascensore.

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO T

La cantina ha in comune lo spazio di manovra interno ed esterno e le scale di accesso ad essa.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO S

Il posto auto ha in comune l'area di manovra del parcheggio esterno, le scale esterne e la rampa di accesso al garage seminterrato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO 1

L'appartamento è esposto verso l'esterno sul lato a Nord-Ovest su via Pascoli, dove si affacciano cucina-soggiorno e camera e sul lato Sud-Ovest su Via La Fenice dove si affaccia la camera.

L'altezza interna utile dell'appartamento è di 3,20 m.

La struttura portante dell'edificio è in telai in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento.

La copertura dello stabile è a padiglione e per la raccolta ed il convogliamento delle acque meteoriche sono stati utilizzati pluviali e discendenti in rame.

Le balaustre esterne sono in acciaio verniciato.

Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate, le pareti del bagno e della cucina hanno un rivestimento in piastrelle di ceramica.

I pavimenti interni sono in piastrelle di gres porcellanato.

La porta di ingresso dell'appartamento è di tipo blindato. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi delle finestre sono con telaio in legno e vetro camera in buono stato di manutenzione. Le finestre sono oscurate con persiane in legno.

L'appartamento è in ottimo stato di conservazione; dispone di video-citofono, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario ed è termoa autonomo con caldaia murale a gas posta all'interno di un mobile della cucina. E' stato rinvenuto l'impianto di condizionamento con l'unità esterna posta sul terrazzo.

Tra le dotazioni condominiali si rilevano la scala esterna, la scala interna, i corridoi per raggiungere le abitazioni e l'ascensore.

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO T

La cantina ha una parete esterna esposta sul lato Sud-Est. L'altezza interna utile della cantina è di 2,08 m. La cantina è all'interno di un edificio con struttura portante in telai in calcestruzzo armato e con solai in latero-cemento. Le pareti interne della cantina sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti interni sono in piastrelle di gres porcellanato.

La porta di ingresso della cantina è in lamiera zincata. Per entrare nella cantina bisogna scendere due gradini.

La cantina è in buono stato di conservazione.

Tra le dotazioni condominiali si rilevano lo spazio di manovra interno ed esterno e le scale di accesso alla cantina.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO S

Il posto auto è all'interno di un parcheggio seminterrato con struttura portante in telai in calcestruzzo armato e con solai prefabbricati. I pavimenti interni sono di tipo industriale in calcestruzzo con spolvero di quarzo. Il cancello di ingresso al parcheggio è in acciaio verniciato.

Il posto auto è in buono stato di conservazione.

Tra le dotazioni condominiali si rilevano l'area di manovra del parcheggio esterno, le scale esterne e la rampa di accesso al garage seminterrato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO 1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 30/11/2024
- Scadenza disdetta: 30/09/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

L'abitazione è occupata dalla società **** Omissis **** con contratto di locazione stipulato il 15-11-2022, con durata dal 01-12-2022 al 30-11-2024 e importo del canone di 4.200,00 euro annui da corrispondere in n. 12 rate mensili di 350,00 euro ciascuna entro il giorno 5 di ogni mese.

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO T

L'immobile risulta libero

Il sub 71 che individua la cantina non è richiamato nel contratto di locazione con la società **** Omissis **** stipulato il 15-11-2022, con durata dal 01-12-2022 al 30-11-2024 e importo del canone di 4.200,00 euro annui da corrispondere in n. 12 rate mensili di 350,00 euro ciascuna entro il giorno 5 di ogni mese.

Pertanto risulta libero.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO S

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 30/11/2024
- Scadenza disdetta: 30/09/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

Il posto auto è occupato dalla **** Omissis **** con contratto di locazione (che comprende anche l'appartamento al piano primo) stipulato il 15-11-2022, con durata dal 01-12-2022 al 30-11-2024 e importo del canone di 4.200,00 euro annui da corrispondere in n. 12 rate mensili di 350,00 euro ciascuna entro il giorno 5 di ogni mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Borrelli	31/10/2002	27753	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio	05/11/2002		14305
		Registrazione			
Dal 22/11/2006	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Borrelli	22/11/2006	32390	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 09/05/2008	**** Omissis ****	Agenzia del Territorio Ancona	29/11/2006		17819
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Borrelli	09/05/2008	33899	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Ancona	14/05/2008		7457
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Borrelli	31/10/2002	27753	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Ancona	05/11/2002		14305
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/11/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Borrelli	22/11/2006	32390	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Ancona	29/11/2006		17819
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/2008	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Borrelli	09/05/2008	33899	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Ancona	14/05/2008		7457
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO S

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Borrelli	31/10/2002	27753	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Ancona	05/11/2002		14305
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/11/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Borrelli	22/11/2006	32390	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Ancona	29/11/2006		17819
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/2008	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Borrelli	09/05/2008	33899	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Ancona	14/05/2008		7457
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 20/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Ancona
Iscritto a Ancona il 30/08/2012
Reg. gen. - - Reg. part. 2441
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Note: Grava su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Ancona
Iscritto a Ancona il 16/09/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 2422
Importo: € 459.667,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su maggior consistenza.

Trascrizioni

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**
Trascritto a Ancona il 17/12/2008
Reg. gen. - - Reg. part. 17981
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Detto atto è annotato con atto del 28/01/2022 al n. 327 di inefficacia totale.
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Ancona il 16/11/2012
Reg. gen. - - Reg. part. 14389
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Ancona il 06/12/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 12750
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Revoca atti soggetti a trascrizione.
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Ancona il 06/12/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 12746
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Dichiarazione di nullità di atti.
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Ancona il 21/09/2023
Reg. gen. - - Reg. part. 14353
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Ancona il 18/10/2023

Reg. gen. - - Reg. part. 11080

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Si chiede la revoca nei confronti di Unicredit spa dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 10/12/2008.

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 20/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Ancona

Iscritto a Ancona il 30/08/2012

Reg. gen. - - Reg. part. 2441

Importo: € 400.000,00

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

Note: Grava su maggior consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Ancona

Iscritto a Ancona il 16/09/2013

Reg. gen. - - Reg. part. 2422

Importo: € 459.667,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.

Trascrizioni

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**

Trascritto a Ancona il 17/12/2008

Reg. gen. - - Reg. part. 17981

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

Contro **** Omissis ****

Note: Detto atto è annotato con atto del 28/01/2022 al n. 327 di inefficacia totale.

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Ancona il 16/11/2012

Reg. gen. - - Reg. part. 14389

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

Contro **** Omissis ****

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Ancona il 06/12/2013

Reg. gen. - - Reg. part. 12750

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Revoca atti soggetti a trascrizione.

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Ancona il 06/12/2013

Reg. gen. - - Reg. part. 12746

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Dichiarazione di nullità di atti.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Ancona il 21/09/2023

Reg. gen. - - Reg. part. 14353

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Ancona il 18/10/2023

Reg. gen. - - Reg. part. 11080

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Si chiede la revoca nei confronti di Unicredit spa dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 10/12/2008.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO S

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 20/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Ancona

Iscritto a Ancona il 30/08/2012

Reg. gen. - - Reg. part. 2441

Importo: € 400.000,00

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

Note: Grava su maggior consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Ancona

Iscritto a Ancona il 16/09/2013

Reg. gen. - - Reg. part. 2422

Importo: € 459.667,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.

Trascrizioni

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**

Trascritto a Ancona il 17/12/2008

Reg. gen. - - Reg. part. 17981

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

Contro **** Omissis ****

Note: Detto atto è annotato con atto del 28/01/2022 al n. 327 di inefficacia totale.

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Ancona il 16/11/2012

Reg. gen. - - Reg. part. 14389

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

Contro **** Omissis ****

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Ancona il 06/12/2013

Reg. gen. - - Reg. part. 12750

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Revoca atti soggetti a trascrizione.

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Ancona il 06/12/2013

Reg. gen. - - Reg. part. 12746

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Dichiarazione di nullità di atti.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Ancona il 21/09/2023

Reg. gen. - - Reg. part. 14353

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Ancona il 18/10/2023

Reg. gen. - - Reg. part. 11080

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Si chiede la revoca nei confronti di Unicredit spa dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 10/12/2008.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO 1

Il vigente PRG individua l'area su cui sorge la palazzina come appartenente alla sottozona "A3 - Edilizia di sostituzione" normata all'art. 21 della NTA.

Le sottozone A3 comprendono parti del centro storico in cui tessuto urbano originale ha subito interventi di sostituzione.

Le destinazioni d'uso previste sono quelle all'art. 18 Zone A.

In assenza di Piano Particolareggiato o Piano di Recupero all'interno delle aree A3 sono ammessi esclusivamente interventi di:

-manutenzione ordinaria

-manutenzione straordinaria

-restauro e risanamento conservativo

Con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero sono ammessi i seguenti interventi:

-ristrutturazione edilizia

Strumenti di intervento:

-Intervento edilizio diretto con idoneo atto abilitativo.

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO T

Il vigente PRG individua l'area su cui sorge la palazzina come appartenente alla sottozona "A3 - Edilizia di sostituzione" normata all'art. 21 della NTA.

Le sottozone A3 comprendono parti del centro storico in cui tessuto urbano originale ha subito interventi di sostituzione.

Le destinazioni d'uso previste sono quelle all'art. 18 Zone A.

In assenza di Piano Particolareggiato o Piano di Recupero all'interno delle aree A3 sono ammessi esclusivamente interventi di:

-manutenzione ordinaria

-manutenzione straordinaria

-restauro e risanamento conservativo

Con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero sono ammessi i seguenti interventi:

-ristrutturazione edilizia

Strumenti di intervento:

-Intervento edilizio diretto con idoneo atto abilitativo.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO S

Il vigente PRG individua l'area su cui sorge la palazzina come appartenente alla sottozona "A3 - Edilizia di sostituzione" normata all'art. 21 della NTA.

Le sottozone A3 comprendono parti del centro storico in cui tessuto urbano originale ha subito interventi di sostituzione.

Le destinazioni d'uso previste sono quelle all'art. 18 Zone A.

In assenza di Piano Particolareggiato o Piano di Recupero all'interno delle aree A3 sono ammessi esclusivamente interventi di:

-manutenzione ordinaria

-manutenzione straordinaria

-restauro e risanamento conservativo

Con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero sono ammessi i seguenti interventi:

-ristrutturazione edilizia

Strumenti di intervento:

-Intervento edilizio diretto con idoneo atto abilitativo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO 1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 60/2002 prot. n. 17696/02 del 20/01/2003 per la ristrutturazione e cambio d'uso di un immobile destinato ad hotel. Poi è stato rilasciato il Permesso di costruire in variante n. 60a/2002 prot. n. 3585 del 26-04-2004. Poi è stata presentata la DIA prot. n. 770 del 20-01-2005 per la seconda variante ed infine la DIA del 2-03-2006 per la terza variante. La richiesta di agibilità

è stata depositata in Comune il 5-05-2006 ed accettata per il principio del silenzio assenso.

Pertanto, si ritiene che la costruzione dell'immobile sia regolare.

L'unica difformità riscontrata tra lo stato dei luoghi, la rappresentazione catastale e la rappresentazione presente nell'ultima variante depositata in Comune è la cabina armadio in camera realizzata con pareti in cartongesso.

Ai sensi del DPR 380/2001 così come modificato dal Decreto Legge n. 69/2024, convertito nella legge 24 luglio 2024, n.105 in vigore dal 28 luglio 2024, per la regolarizzazione di tali difformità è necessaria la presentazione in Comune, previa verifica di conformità alla disciplina urbanistica attuale ed edilizia al momento dell'intervento, di una SCIA in sanatoria; i costi della pratica sono valutabili in circa 1.500,00 € per il tecnico che dovrà essere incaricato e 1.032,00 € per la sanzione di cui all'art. 37 del DPR 380/2001 per un totale di circa 2.532,00 €. E' necessaria, inoltre, una successiva denuncia di variazione catastale presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio per un costo di circa 1.000,00 €. Il totale dei costi di regolarizzazione è di circa 3.532,00 €. Tali costi verranno detratti dal prezzo di stima.

Alla presente perizia viene allegato l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal tecnico abilitato Geom. Danny Santini il 3-11-2015 e con validità fino al 2-11-2025.

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 60/2002 prot. n. 17696/02 del 20/01/2003 per la ristrutturazione e cambio d'uso di un immobile destinato ad hotel. Poi è stato rilasciato il Permesso di costruire in variante n. 60a/2002 prot. n. 3585 del 26-04-2004. Poi è stata presentata la DIA prot. n. 770 del 20-01-2005 per la seconda variante ed infine la DIA del 2-03-2006 per la terza variante. La richiesta di agibilità è stata depositata in Comune il 5-05-2006 ed accettata per il principio del silenzio assenso.

Non sono state riscontrate difformità a tra lo stato dei luoghi, la rappresentazione catastale e la rappresentazione presente nell'ultima variante depositata in Comune. Pertanto, l'immobile è urbanisticamente e catastalmente regolare.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO S

Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 60/2002 prot. n. 17696/02 del 20/01/2003 per la ristrutturazione e cambio d'uso di un immobile destinato ad hotel. Poi è stato rilasciato il Permesso di costruire in variante n. 60a/2002 prot. n. 3585 del 26-04-2004. Poi è stata presentata la DIA prot. n. 770 del 20-01-2005 per la seconda variante ed infine la DIA del 2-03-2006 per la terza variante. La richiesta di agibilità è stata depositata in Comune il 10-10-2006 ed accettata per il principio del silenzio assenso.

Non sono state riscontrate difformità a tra lo stato dei luoghi, la rappresentazione catastale e la rappresentazione presente nell'ultima variante depositata in Comune.

Pertanto, l'immobile è urbanisticamente e catastalmente regolare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio è amministrato da **** Omissis **** di Numana che ha fornito le informazioni seguenti:

millesimi appartamento 24,39
millesimi cantina 1,69
millesimi posto auto coperto 4,40

Le spese ordinarie ammontano a circa 550/650,00 euro annuali.
Non sono state deliberate spese straordinarie.
Le spese sono state sempre regolarmente pagate.
Non esistono cause in corso.

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio è amministrato da **** Omissis **** di Numana che ha fornito le informazioni seguenti:

millesimi appartamento 24,39
millesimi cantina 1,69
millesimi posto auto coperto 4,40

Le spese ordinarie ammontano a circa 550/650,00 euro annuali.
Non sono state deliberate spese straordinarie.
Le spese sono state sempre regolarmente pagate.
Non esistono cause in corso.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A NUMANA (AN) - VIA PASCOLI N. 1, PIANO S

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio è amministrato da **** Omissis **** di Numana che ha fornito le informazioni seguenti:

millesimi appartamento 24,39

millesimi cantina 1,69
millesimi posto auto coperto 4,40

Le spese ordinarie ammontano a circa 550/650,00 euro annuali.
Non sono state deliberate spese straordinarie.
Le spese sono state sempre regolarmente pagate.
Non esistono cause in corso.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Ufficio ubicato a Osimo (AN) - Via Bachelet n.13, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 6/18)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 6/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 6/18)

CONFINI

L'ufficio confina con proprietà **** Omissis **** corte comune, salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	165,00 mq	169,00 mq	1	169,00 mq	2,95 m	terra
Totale superficie convenzionale:				169,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				169,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/2001 al 25/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 246, Sub. 9 Categoria A10 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 1.693,98 Piano T Graffato no
Dal 25/03/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 246, Sub. 9 Categoria A10 Cl.1, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.588,10 Piano T Graffato no
Dal 13/05/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 246, Sub. 9 Categoria A10 Cl.1, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.588,10 Piano T Graffato no
Dal 09/11/2015 al 17/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 246, Sub. 9 Categoria A10 Cl.1, Cons. 7,5 vani Superficie catastale Totale: 166 mq Rendita € 1.588,10 Piano T Graffato no
Dal 17/10/2018 al 12/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 246, Sub. 9 Categoria A10 Cl.1, Cons. 7,5 vani Superficie catastale Totale: 169 mq Rendita € 1.588,10

ASTE GIUDIZIARIE®	Piano T Graffato no
-------------------	------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	93	246	9		A10	1	7,5 vani	Totale: 169 mq	1588,1 €	T	no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

PATTI

Non risultano patti.

STATO CONSERVATIVO

L'ufficio è in ottimo stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Tra le parti comuni si rilevano la corte ed il camminamento comuni al piano terra.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'ufficio è esposto verso l'esterno sui lati Nord-Ovest, Sud-Est e Sud-Ovest. Un bagno ha affaccio sul lato Sud-Est, mentre l'altro, senza finestra, è privo di affaccio. L'ingresso è sul lato Nord-Ovest.

L'altezza del locale è di 4,00 m, ma, per la presenza di controsoffitto, l'altezza interna massima è di 2,95 m. La struttura è realizzata con telai in c.a. Le pareti esterne sono prefabbricate con finitura a graniglia.

L'accesso all'ufficio avviene tramite camminamento esterno; il camminamento è pavimentato con mattonelle di gres.

Le pareti interne dell'ufficio sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti interni sono in piastrelle di gres porcellanato.

La porta di ingresso dell'ufficio è con telaio in acciaio verniciato e vetro di sicurezza stratificato. Le porte interne degli uffici sono in alluminio e vetro. Gli infissi delle finestre sono con telaio in acciaio verniciato e vetro di sicurezza stratificato in buono stato di manutenzione. Le finestre sono oscurate con tende alla veneziana.

L'ufficio è in ottimo stato di conservazione; dispone di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e di unità motocondensante esterna per la climatizzazione della filiale.

Tra le dotazioni condominiali si rilevano una corte ed il camminamento comuni al piano terra.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 30/04/2026
- Scadenza disdetta: 30/04/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.700,00

L'ufficio è occupato dalla **** Omissis **** con contratto di locazione stipulato il 15-05-2018 con durata di anni 4 con inizio dal 1-05-2018 e termine al 30-04-2022, tacitamente rinnovabile di quattro anni in quattro anni se non viene comunicata disdetta; l'importo del canone è di 20.400,00 euro annui da corrispondere in n. 12 rate mensili di 1.700,00 euro ciascuna entro il giorno 5 di ogni mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Borrelli	13/05/2002	27226	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia del Territorio Ancona	17/05/2002		6429
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 20/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Osimo
Iscritto a Ancona il 06/04/2012
Reg. gen. - - Reg. part. 891
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Ancona
Iscritto a Ancona il 30/08/2012
Reg. gen. - - Reg. part. 2441
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Note: Grava su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Ancona
Iscritto a Ancona il 16/09/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 2422
Importo: € 459.667,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su maggior consistenza.

Trascrizioni

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**
Trascritto a Ancona il 17/12/2008
Reg. gen. - - Reg. part. 17981
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Detto atto è annotato con atto del 28/01/2022 al n. 327 di inefficacia totale.
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Ancona il 16/11/2012
Reg. gen. - - Reg. part. 14389

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

Contro **** Omissis ****

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Ancona il 06/12/2013

Reg. gen. - - Reg. part. 12750

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Revoca atti soggetti a trascrizione.

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Ancona il 06/12/2013

Reg. gen. - - Reg. part. 12746

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Dichiarazione di nullità di atti.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Ancona il 21/09/2023

Reg. gen. - - Reg. part. 14353

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Ancona il 18/10/2023

Reg. gen. - - Reg. part. 11080

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Si chiede la revoca nei confronti di Unicredit spa dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 10/12/2008.

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente PRG individua l'area su cui sorge la palazzina come appartenente alla zona "D1 - Zone artigianali-produttive di completamento" normata all'Art. 15.1 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.

Le categorie di intervento ammesse in questa zona sono:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Nuova costruzione

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 114 del 4-06-1999, per la costruzione di un fabbricato ad uso depositi artigianali/industriali. E' stata poi rilasciata l'autorizzazione n. 225 del 25-09-1999 alla voltura della predetta concessione a favore della società dell'esecutato. Sono poi seguite la concessione edilizia in variante n. 321 del 7-09-2000, la concessione edilizia in variante n. 387 del 29-10-2001, la DIA in

variante n. 257 del 15-11-2001 e la DIA in variante n. 54 del 20-03-2002.

L'autorizzazione di agibilità è la n. 2002/81 ed è stata rilasciata il 12-12-2002.

Successivamente il locatario (filiale bancaria) ha presentato un CILA 31-2018, prot. gen. 16502 del 22-06-2018 per lavori di manutenzione straordinaria.

L'immobile è regolare, non sono state riscontrate difformità tra la situazione reale ed il progetto depositato.

Alla presente perizia viene allegato l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal sottoscritto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio è amministrato da **** Omissis **** di Osimo che ha fornito le informazioni seguenti:

i millesimi dell'esecutato del centro Commerciale il COVO di Osimo via Bachelet sono 81,21 e i pagamenti delle quote sono regolari; non ci sono lavori deliberati.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Longo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

CONFINI

Proprietà **** Omissis **** ed affini s.r.l, salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno edificabile	97,00 mq	97,00 mq	1	97,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				97,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/1977 al 02/02/1977	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 11 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 8.460 mq Reddito dominicale € 43,69 Reddito agrario € 43,69 Graffato no
Dal 02/02/1977 al 12/11/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 11 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 8.460 mq Reddito dominicale € 43,69 Reddito agrario € 43,69 Graffato no
Dal 12/11/1979 al 12/05/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 11 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 8460 mq Reddito dominicale € 43,69 Reddito agrario € 43,69

		Graffato no
Dal 12/05/1980 al 26/06/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 19, Part. 447 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 97 mq Reddito dominicale € 0,50 Reddito agrario € 0,50 Graffato no
Dal 26/06/1980 al 09/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 19, Part. 447 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 97 Reddito dominicale € 0,50 Reddito agrario € 0,50 Graffato no

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
19	447				Seminativo arborato	3	97 mq	0,5 €	0,5 €	no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale esistente.

PATTI

Non risultano patti.

STATO CONSERVATIVO

La strada è in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Il terreno è una porzione di pubblica via.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto confermato dal Responsabile del settore Urbanistica , Edilizia privata e Ambiente del Comune di Castelfidardo, per l'area in oggetto, è stata già avviata la procedura con la quale il Comune acquisisce gratuitamente al demanio stradale la proprietà di aree che, pur essendo ancora formalmente intestate a soggetti privati, sono in realtà destinate ad uso pubblico ininterrottamente da oltre 20 anni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno ha una superficie di 97 mq ed è asfaltato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il terreno è una porzione di pubblica via e quindi liberamente percorribile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/02/1977	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Salvatore	08/02/1977	25317	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Ancona	11/02/1977		1599
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/05/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/05/2009		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Ancona	15/10/2010		13036
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro Ancona	31/03/2010	533	9990

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 20/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Ancona
Iscritto a Ancona il 30/08/2012
Reg. gen. - - Reg. part. 2441
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Note: Grava su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Ancona
Iscritto a Ancona il 16/09/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 2422
Importo: € 459.667,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su maggior consistenza.

Trascrizioni

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**
Trascritto a Ancona il 17/12/2008
Reg. gen. - - Reg. part. 17981
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Detto atto è annotato con atto del 28/01/2022 al n. 327 di inefficacia totale.
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Ancona il 16/11/2012
Reg. gen. - - Reg. part. 14389
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Ancona il 06/12/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 12750
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Revoca atti soggetti a trascrizione.

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Ancona il 06/12/2013

Reg. gen. - - Reg. part. 12746

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Dichiarazione di nullità di atti.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Ancona il 21/09/2023

Reg. gen. - - Reg. part. 14353

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Ancona il 18/10/2023

Reg. gen. - - Reg. part. 11080

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Si chiede la revoca nei confronti di Unicredit spa dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 10/12/2008.

NORMATIVA URBANISTICA

Da quanto riportato nel Certificato di destinazione urbanistica, l'area distinta al Catasto al foglio n.19, mappale n. 447 ha destinazione FI1 - Infrastrutture viarie (Art. 49 delle N.T.A. del P.R.G.) ed è destinata alla viabilità esistente. Inoltre, da quanto confermato dal Responsabile del settore Urbanistica, Edilizia privata e Ambiente del Comune di Castelfidardo, per l'area in oggetto, è stata già avviata la procedura con la quale il Comune acquisisce gratuitamente al demanio stradale la proprietà di aree che, pur essendo ancora formalmente intestate a soggetti privati, sono in realtà destinate ad uso pubblico ininterrottamente da oltre 20 anni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Esiste conformità fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Osimo (AN) - Via Bachelet

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/21)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/21)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/63)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/14)
- **** Omissis **** (Proprietà 195/1400)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/28)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/14)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/126)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/126)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/63)
- **** Omissis **** (Proprietà 45/1400)
- **** Omissis **** (Proprietà 10/1400)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/28)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/28)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/56)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/56)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/14)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/28)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/14)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/28)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/14)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/28)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/14)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/21)

CONFINI

Proprietà **** Omissis **** Comune di Osimo, salvo altri e più esatti confini.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno edificabile	664,00 mq	664,00 mq	1	664,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				664,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				664,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/2000 al 09/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 93, Part. 193 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 664 Reddito dominicale € 3,26 Reddito agrario € 3,43 Graffato no

In visura è presente la riserva che gli atti di passaggio intermedi non sono esistenti.
Per approfondimenti della cronistoria catastale si rimanda alla visura allegata alla perizia.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
93	193				Seminativo		664 mq	3,26 €	3,43 €	no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale esistente.

PATTI

Non risultano patti.

STATO CONSERVATIVO

La strada è in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

Il terreno è occupato da una strada di servizio alle attività circostanti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno ha una superficie di 664 mq ed è in parte asfaltato e in parte no.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il terreno è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Borrelli	13/05/2002	27226	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Ancona	17/05/2002		6429
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 20/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Ancona
Iscritto a Ancona il 30/08/2012
Reg. gen. - - Reg. part. 2441
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Note: Grava su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Tribunale di Ancona
Iscritto a Ancona il 16/09/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 2422
Importo: € 459.667,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su maggior consistenza.

Trascrizioni

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**
Trascritto a Ancona il 17/12/2008
Reg. gen. - - Reg. part. 17981
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Detto atto è annotato con atto del 28/01/2022 al n. 327 di inefficacia totale.
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Ancona il 16/11/2012

Reg. gen. - - Reg. part. 14389
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Ancona il 06/12/2013

Reg. gen. - - Reg. part. 12750

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Revoca atti soggetti a trascrizione.

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Ancona il 06/12/2013

Reg. gen. - - Reg. part. 12746

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Dichiarazione di nullità di atti.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Ancona il 21/09/2023

Reg. gen. - - Reg. part. 14353

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su maggior consistenza.

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Ancona il 18/10/2023

Reg. gen. - - Reg. part. 11080

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Si chiede la revoca nei confronti di Unicredit spa dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 10/12/2008.

NORMATIVA URBANISTICA

Da quanto riportato nel Certificato di destinazione urbanistica, l'area distinta al Catasto al foglio n. 93, mappale n. 193 è appartenente alla zona "D1 - Zone artigianali-produttive di completamento" normata all'Art. 15.1 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Esiste conformità fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Mordini n. 61, piano 1
Diritto di usufrutto per la quota di 1/1 di un appartamento al piano primo di una palazzina di tre piani fuori terra e due piani seminterrati in Castelfidardo. In particolare, l'appartamento oggetto di esecuzione si raggiunge entrando dal portone di Via Mordini, al civico n. 61, attraversando un ingresso comune al piano terra e salendo le scale comuni fino al piano primo. Nessuna numerazione interna è stata rilevata vicino alla porta di ingresso dell'appartamento. L'appartamento al piano primo si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola ed un bagno. Da quanto riferito dall'ufficio tecnico comunale il fabbricato risulta costruito prima dell'anno 1950. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 239-94 prot. n. 4723/94 per il progetto di restauro e risanamento conservativo relativo al fabbricato sito in Via Mordini-Battisti, ma, da quanto riportato nella relazione tecnica e nell'elaborato grafico depositati, tale concessione non si riferisce all'appartamento, ma solo ai piani terra e seminterrato del fabbricato. L'appartamento è in buono stato di conservazione; dispone di citofono, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario ed è termoa autonomo con caldaia murale a gas posta all'interno della cucina. Non è stato rinvenuto l'impianto di condizionamento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 161, Sub. 10, Categoria A3, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)
Valore di stima del bene: € 28.710,00
Il valore di stima dell'intera proprietà è 95.700,00 €.
Il valore di stima del diritto di usufrutto per la quota di 1/1 posto in vendita è: 28.710,00 €.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sopra descritta, si è applicato il metodo comparativo per confronto diretto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso le Agenzie Immobiliari locali e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Nel valore unitario si è tenuto conto degli oneri per la cancellazione delle pregiudizievoli presenti a carico dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelfidardo (AN) - Via Mordini n. 61, piano 1	87,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 95.700,00	30,00%	€ 28.710,00
Valore di stima:					€ 28.710,00

LOTTO 2

• **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Mordini n. 61, piano 2-3

Intera proprietà di un appartamento di civile abitazione al piano secondo e terzo di una palazzina di tre piani fuori terra e due piani seminterrati in Castelfidardo. In particolare, l'appartamento oggetto di esecuzione si raggiunge entrando dal portone di Via Mordini, al civico n. 61, attraversando un ingresso comune al piano terra e salendo le scale comuni fino al piano secondo. Nessuna numerazione interna è stata rilevata vicino alla porta di ingresso dell'appartamento. L'appartamento al piano secondo si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola ed un bagno. Le camere hanno accesso ad un balcone che si affaccia su via Cesare Battisti. Pertinenza non comunicante con l'appartamento è la soffitta al piano terzo a cui si accede uscendo dall'appartamento e salendo la scala a chiocciola posta sul pianerottolo delle scale condominiali. Da quanto riferito dall'ufficio tecnico comunale il fabbricato risulta costruito prima dell'anno 1950. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 239-94 prot. n. 4723/94 per il progetto di restauro e risanamento conservativo relativo al fabbricato sito in Via Mordini-Battisti, ma, da quanto riportato nella relazione tecnica e nell'elaborato grafico depositati, tale concessione non si riferisce all'appartamento, ma solo ai piani terra e seminterrato del fabbricato. L'appartamento è in buono stato di conservazione; dispone di citofono, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario ed è termoa autonomo con caldaia murale a gas posta all'interno della cucina. E' stato rinvenuto l'impianto di condizionamento con l'unità esterna posta sul balcone. La soffitta è in buono stato di conservazione e dispone di impianto elettrico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 161, Sub. 11, Categoria A3, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 135.036,00

Il valore di stima del diritto di proprietà per la quota di 1/1 posto in vendita è: 135.036,00 €.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sopra descritta, si è applicato il metodo comparativo per confronto diretto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso le Agenzie Immobiliari locali e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Nel valore unitario si è tenuto conto degli oneri per la cancellazione delle pregiudizievoli presenti a carico dell'immobile.

• **Bene N° 3** - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Battisti n. 90, piano S

Intera proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato di una palazzina sita in Castelfidardo; al locale autorimessa si accede da Via Cesare Battisti; a fianco della porta di ingresso è riportato il numero civico 90 che, nel tempo, è scolorito ed è quasi illeggibile. Da quanto riferito dall'ufficio tecnico comunale il fabbricato risulta costruito prima dell'anno 1950. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 239-94 prot. n. 4723/94 per il progetto di restauro e risanamento conservativo relativo al fabbricato sito in Via Mordini-Battisti; da quanto riportato nella relazione tecnica e nell'elaborato grafico depositati, tale concessione si riferisce anche all'autorimessa di cui si sta

trattando. L'autorimessa è stata lasciata "al grezzo"; i muri in laterizio ed il soffitto non sono né intonacati né tinteggiati, a terra manca il pavimento e mancano gli impianti (sono presenti solo dei cavi provvisori dell'impianto elettrico). Il solaio è in latero-cemento. Subito sotto al soffitto, adiacente alla parete Est, è visibile il tubo di raccolta degli scarichi provenienti dai piani superiori.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 161, Sub. 6, Categoria C6, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 22.068,00

Il valore di stima dell'intera proprietà è 24.600,00 €.

Al valore suddetto vengono detratti i costi di regolarizzazione edilizia pari a 2.532,00 €.

Il valore di stima del diritto di proprietà per la quota di 1/1 posto in vendita è: $24.600,00 - 2.532,00 = 22.068,00$ €.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sopra descritta, si è applicato il metodo comparativo per confronto diretto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso le Agenzie Immobiliari locali e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Nel valore unitario si è tenuto conto degli oneri per la cancellazione delle pregiudizievoli presenti a carico dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Castelfidardo (AN) - Via Mordini n. 61, piano 2-3	122,76 mq	1.100,00 €/mq	€ 135.036,00	100,00%	€ 135.036,00
Bene N° 3 - Garage Castelfidardo (AN) - Via Battisti n. 90, piano S	82,00 mq	300,00 €/mq	€ 24.600,00	89,71%	€ 22.068,00
				Valore di stima:	€ 157.104,00

LOTTO 3

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano 2
Intera proprietà di un appartamento di civile abitazione al piano secondo di una palazzina di tre piani fuori terra in Castelfidardo. In particolare, l'appartamento oggetto di esecuzione si raggiunge entrando da via Isonzo, attraversando un'area urbana esterna in parte occupata da parcheggi, arrivando fino al civico n. 2B, attraversando un camminamento comune al piano terra e salendo le scale comuni esterne fino al pianerottolo al piano secondo. Nessuna numerazione interna è stata rilevata vicino alla porta di ingresso dell'appartamento. L'appartamento al piano secondo si compone di cucina-soggiorno, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola ed un bagno. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 53/2002 del 21-03-2002, pratica edilizia n. 251/2001, per il progetto di ristrutturazione dell'ex fabbrica "Morbidoni" con realizzazione di appartamenti di civile abitazione. Alla suddetta concessione è seguita la concessione edilizia in variante del 28-11-2002, pratica edilizia n. 476/2002; nella relazione tecnica allegata alla predetta variante si precisa che

l'edificio oggetto di intervento di ristrutturazione è stato costruito nel 1953; con delibera del Consiglio Comunale n° 71 del 16.07.02 è stata approvata la variazione delle norme tecniche di attuazione della scheda n° 2 del PRG (art. 29 NTA degli edifici in zone produttive del centro urbano) e tale approvazione ha di fatto reso compatibile la tipologia d'intervento proposta al Piano Regolatore Generale. Successivamente è stata depositata ulteriore variante con la Denuncia di Inizio Attività n. 141-2003 Prot. n. 13583-2003 del 18-06-2003, si precisa che nella planimetria allegata alla suddetta DIA sono evidenziati le aree destinate a parcheggio, distinguendo quelle ad uso pubblico da quelle private. L'autorizzazione di agibilità dell'appartamento è stata rilasciata dal Funzionario responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfidardo il 23-09-2003. L'appartamento è in buono stato di conservazione; dispone di citofono, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario ed è termoa autonomo con caldaia murale a gas posta all'interno del bagno. Non c'è l'impianto di condizionamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 237, Sub. 22, Categoria A3, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 72.000,00

Il valore di stima finale del diritto di proprietà per la quota di 1/1 posto in vendita è: 72.000,00 €.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sopra descritta, si è applicato il metodo comparativo per confronto diretto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso le Agenzie Immobiliari locali e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Nel valore unitario si è tenuto conto degli oneri per la cancellazione delle pregiudizievoli presenti a carico dell'immobile.

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano T
Proprietà per la quota di 2/16 di un'area urbana esterna in buona parte occupata da parcheggi in Castelfidardo. In particolare, l'area in esame si raggiunge entrando da via Isonzo, attraversando altra area urbana per la manovra dei veicoli. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 53/2002 del 21-03-2002, pratica edilizia n. 251/2001, per il progetto di ristrutturazione dell'ex fabbrica "Morbidoni" con realizzazione di appartamenti di civile abitazione. Alla suddetta concessione è seguita la concessione edilizia in variante del 28-11-2002, pratica edilizia n. 476/2002. Successivamente è stata depositata ulteriore variante con la Denuncia di Inizio Attività n. 141-2003 Prot. n. 13583-2003 del 18-06-2003, si precisa che nella planimetria allegata alla suddetta DIA sono evidenziati le aree destinate a parcheggio, che comprendono anche l'area oggetto di stima, distinguendo quelle ad uso pubblico da quelle private. Nella planimetria catastale e sul posto tale suddivisione non è evidenziata; nei pressi dell'area privata, è affisso, soltanto, il segnale di parcheggio riservato ai condomini. L'area a parcheggio è in un mediocre stato di conservazione con l'asfalto che presenta buche e lesioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 237, Sub. 3, Categoria F1, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/16)

Valore di stima del bene: € 4.125,00

Il valore di stima dell'intera proprietà è 33.000,00 €.

Il valore di stima del diritto di proprietà per la quota di 2/16 posto in vendita è: $2/16 \times 33.000,00 = 4.125,00$ €

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sopra descritta, si è applicato il metodo comparativo per confronto diretto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso le Agenzie Immobiliari locali e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Nel valore unitario si è tenuto conto del fatto che l'area è in parte ad uso pubblico e degli oneri per la cancellazione delle pregiudizievoli presenti a carico dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano 2	60,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 72.000,00	100,00%	€ 72.000,00
Bene N° 5 - Area urbana Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano T	165,00 mq	200,00 €/mq	€ 33.000,00	12,50%	€ 4.125,00
Valore di stima:					€ 76.125,00

LOTTO 4

- Bene N° 6** - Villetta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S-T-1
 Usufrutto per la quota di 1/2 di un villino che si sviluppa su tre piani, seminterrato, terra e primo in Castelfidardo. In particolare, il villino si trova in Via Redipuglia al civico n. 17 e si raggiunge dall'ingresso pedonale attraversando la corte comune (sub 1). Ai lati dell'ingresso pedonale ci sono due ingressi carrabili; uno, subito a fianco dell'ingresso pedonale, permette l'ingresso alla corte (sub 1), l'altro permette l'accesso ad altra parte della corte (particella 2203) dove si trovano dei posti auto coperti da tettoia. Il villino si compone al piano terra di ingresso, soggiorno, cucina, wc, studio, disimpegno, bagno e camera matrimoniale; al piano primo si trovano un soppalco, un wc e una cameretta con accesso ad una terrazza; al piano seminterrato si trovano un locale lavanderia-stireria, un wc, un disimpegno e un locale tecnico dove si trova la caldaia per il riscaldamento e dove si trova la centrale aspirante dell'impianto di aspirazione delle polveri centralizzato. Ci sono due scale interne; una che collega piano terra e piano primo e una che collega piano terra e piano seminterrato. Pertinenza esclusiva del villino è il terrazzo al piano primo ed il portico al piano terra prospiciente il soggiorno e la camera matrimoniale. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 27 del 9-03-1998, pratica edilizia n. 970549, per la costruzione di un nuovo edificio residenziale unifamiliare. Alla suddetta concessione è seguita la concessione edilizia in variante del 12-05-1998, pratica edilizia n. 980110. Successivamente è stata depositata ulteriore variante con la Denuncia di Inizio Attività n. 212-1999 Prot. n. 23270 del 24-09-1999. L'autorizzazione di abitabilità dell'edificio è stata rilasciata dal Funzionario responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfidardo il 2-12-1999. Il villino è in ottimo stato di conservazione; dispone di videocitofono, impianto elettrico, impianto di allarme, impianto idrico-sanitario, impianto di aspirazione polveri centralizzato con centrale aspirante posta nel locale tecnico al piano seminterrato ed è termoautonomo con caldaia murale a gas posta all'interno del locale tecnico. E' stato rinvenuto l'impianto di condizionamento all'interno della cameretta al piano primo.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1825, Sub. 2, Categoria A7, Graffato si
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2)
 Valore di stima del bene: € 86.187,60
 Il valore di stima dell'intera proprietà è 578.116,00 €.
 Al valore suddetto vengono detratti i costi di regolarizzazione edilizia e catastale pari a 3.532,00 €.

Il nuovo valore di stima è: $578.116,00 - 3.532,00 = 574.584,00$ €.

Il valore dell'usufrutto per la quota di $1/1$ calcolato sul nuovo valore di stima è: $172.375,20$ €.

Il valore di stima del diritto di usufrutto per la quota di $1/2$ posto in vendita è: $172.375,20/2 = 86.187,60$ €.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sopra descritta, si è applicato il metodo comparativo per confronto diretto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso le Agenzie Immobiliari locali e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Nel valore unitario si è tenuto conto degli oneri per la cancellazione delle pregiudizievoli presenti a carico dell'immobile.

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S

Usufrutto per la quota di $1/2$ di una autorimessa al piano seminterrato di un villino in Castelfidardo in Via Redipuglia al civico n. 17; l'autorimessa si raggiunge all'esterno dall'ingresso pedonale attraversando la corte comune (sub 1) o dall'ingresso carrabile che si trova subito a fianco dell'ingresso pedonale. Dall'interno del villino, l'autorimessa si raggiunge scendendo le scale che collegano piano terra e seminterrato. Dagli arredi risulta che il locale autorimessa è utilizzato come taverna con cucina. L'autorimessa è stata costruita contestualmente al villino; pertanto, anche ad essa vanno riferite le pratiche edilizie del villino: la concessione edilizia n. 27 del 9-03-1998, pratica edilizia n. 970549, per la costruzione di un nuovo edificio residenziale unifamiliare; la concessione edilizia in variante del 12-05-1998, pratica edilizia n. 980110; l'ulteriore variante con la Denuncia di Inizio Attività n. 212-1999 Prot. n. 23270 del 24-09-1999. L'autorizzazione di abitabilità dell'edificio è stata rilasciata dal Funzionario responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfidardo il 2-12-1999. L'autorimessa è in ottimo stato di conservazione; dispone di impianto elettrico e di impianto idrico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1825, Sub. 3, Categoria C6, Graffato si

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto ($1/2$)

Valore di stima del bene: € 7.260,00

Il valore di stima dell'intera proprietà è 48.400,00 €.

Il valore dell'usufrutto per la quota di $1/1$ è: 14.520,00 €.

Il valore di stima del diritto di usufrutto per la quota di $1/2$ posto in vendita è: $14.520,00/2 = 7.260,00$ €.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sopra descritta, si è applicato il metodo comparativo per confronto diretto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso le Agenzie Immobiliari locali e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Nel valore unitario si è tenuto conto degli oneri per la cancellazione delle pregiudizievoli presenti a carico dell'immobile.

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano T

Usufrutto per la quota di $1/2$ di una autorimessa esterna realizzata con tettoia in legno poggiante su pilastri in mattoni, posta nella corte (particella 2203) di un villino in Castelfidardo in Via Redipuglia al civico n. 17; l'autorimessa si raggiunge dall'ingresso pedonale attraversando la corte comune (sub 1) e poi la corte adiacente (particella 2203) o dall'ingresso carrabile che permette l'accesso diretto alla particella 2203. L'autorimessa non è stata costruita contestualmente al villino (anni 1998 e 1999) in quanto di essa non c'è traccia all'interno delle pratiche edilizie del villino; come pure, negli archivi comunali non è stata rinvenuta alcuna pratica successiva come farebbe supporre l'accatastamento che è stato presentato nel 2006. L'autorimessa è in ottimo stato di conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 2203, Categoria C6, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2)

Valore di stima del bene: € 4.900,80

Il valore di stima dell'intera proprietà è 36.672,00 €.

Al valore suddetto vengono detratti i costi di demolizione della tettoia pari a: 4.000,00 €.

Il nuovo valore di stima è: 36.672,00 - 4.000,00 = 32.672,00 €.

Il valore dell'usufrutto per la quota di 1/1 calcolato sul nuovo valore di stima è: 9.801,60 €.

Il valore di stima del diritto di usufrutto per la quota di 1/2 posto in vendita è: 9.801,60/2 = 4.900,80 €.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sopra descritta, si è applicato il metodo comparativo per confronto diretto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso le Agenzie Immobiliari locali e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Nel valore unitario si è tenuto conto degli oneri per la cancellazione delle pregiudizievoli presenti a carico dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Villetta Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S-T-1	262,78 mq	2.200,00 €/mq	€ 578.116,00	14,91%	€ 86.187,60
Bene N° 7 - Garage Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S	44,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 48.400,00	15,00%	€ 7.260,00
Bene N° 8 - Posto auto Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano T	183,36 mq	200,00 €/mq	€ 36.672,00	13,36%	€ 4.900,80
Valore di stima:					€ 98.348,40

LOTTO 5

- Bene N° 9** - Ufficio ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Martiri della Libertà n. 3, piano T
Proprietà per la quota di 1/2 di un ufficio al piano terra di una palazzina pluripiano in Castelfidardo. In particolare, l'ufficio oggetto di esecuzione si raggiunge da via Martiri della Libertà, attraversando una corte, un ingresso e un camminamento comune al piano terra. Nessuna numerazione è stata rilevata vicino alla porta di ingresso dell'ufficio. L'ufficio al piano terra si compone di ingresso, due wc, un disimpegno e sei stanze per uffici. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 3/1957 del 02-03-1957, per la costruzione di un fabbricato per uffici e abitazione. Alla suddetta concessione è seguita la concessione edilizia in variante n. 46/1990 del 5-03-1990 per lavori di manutenzione straordinaria. In seguito, è stata rilasciata la concessione edilizia n. 44/1991 del 4-03-1991 per frazionamento di unità immobiliare. L'autorizzazione di agibilità è stata rilasciata il 23-09-1991. Successivamente il 21-06-1993 è stata depositata una relazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 28-02-1985 n. 47 per l'esecuzione di opere interne all'unità immobiliare oggetto di trattazione; si

precisa che in merito il parere sanitario è rimasto in sospeso. L'ufficio è in ottimo stato di conservazione; dispone di citofono, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario ed è termoa autonomo con caldaia murale a gas posta all'interno del wc. L'ufficio è dotato di impianto di condizionamento realizzato con split interni e unità esterne.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 148, Sub. 9, Categoria A10, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 114.234,00

Il valore di stima dell'intera proprietà è 231.000,00 €.

Al valore suddetto vengono detratti i costi di regolarizzazione edilizia pari a 2.532,00 €.

Il nuovo valore di stima è: $231.000,00 - 2.532,00 = 228.468,00$ €.

Il valore di stima del diritto di proprietà per la quota di 1/2 posto in vendita è: $228.468,00/2 = 114.234,00$ €.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sopra descritta, si è applicato il metodo comparativo per confronto diretto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso le Agenzie Immobiliari locali e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Nel valore unitario si è tenuto conto degli oneri per la cancellazione delle pregiudizievoli presenti a carico dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Ufficio Castelfidardo (AN) - Via Martiri della Libertà n. 3, piano T	231,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 231.000,00	49,45%	€ 114.234,00
Valore di stima:					€ 114.234,00

LOTTO 6

- Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 2
Quota di proprietà per 2/8 di un appartamento di civile abitazione al piano secondo di una palazzina di tre piani fuori terra in Castelfidardo. In particolare, l'appartamento oggetto di esecuzione si raggiunge entrando dal portone di Via Gramsci, al civico n. 3, attraversando un ingresso comune al piano terra e salendo le scale comuni fino al piano secondo. Nessuna numerazione interna è stata rilevata vicino alla porta di ingresso dell'appartamento. L'appartamento al piano secondo si compone di soggiorno, cucina, cucinino, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, ripostiglio ed un bagno. Una camera e la cucina hanno accesso ad un ampio terrazzo. Pertinenza non comunicante con l'appartamento è la soffitta al piano terzo a cui si accede uscendo dall'appartamento e salendo la scala a chiocciola posta sul pianerottolo delle scale condominiali; la soffitta sarà oggetto di separata trattazione. Negli archivi comunali è stata rinvenuta solo la comunicazione di inizio lavori n. 157/2012 per lavori di manutenzione straordinaria in attività edilizia libera che hanno interessato le finiture esterne del fabbricato. L'appartamento è in buono stato di conservazione; dispone di citofono, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario ed è termoa autonomo con caldaia murale a gas posta all'interno del cucinino. E'

stato rinvenuto l'impianto di condizionamento con l'unità esterna posta sul terrazzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 112, Sub. 3, Categoria A2, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/8)

Valore di stima del bene: € 30.305,00

Il valore di stima dell'intera proprietà è 121.220,00 €.

Il valore di stima del diritto di proprietà per la quota di 2/8 posto in vendita è: $121.220,00 \times 2/8 = 30.305,00$ €.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sopra descritta, si è applicato il metodo comparativo per confronto diretto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso le Agenzie Immobiliari locali e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Nel valore unitario si è tenuto conto degli oneri per la cancellazione delle pregiudizievoli presenti a carico dell'immobile.

• **Bene N° 11** - Soffitta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 3

Quota di proprietà per 2/8 di una soffitta al piano terzo di una palazzina di tre piani fuori terra in Castelfidardo. In particolare, la soffitta si raggiunge entrando dal portone di Via Gramsci, al civico n. 3, attraversando un ingresso comune al piano terra e salendo le scale comuni fino al piano secondo. Dal pianerottolo al piano secondo si raggiunge il piano terzo salendo una scala a chiocciola fino all'ingresso della soffitta. Negli archivi comunali è stata rinvenuta solo la comunicazione di inizio lavori n. 157/2012 per lavori di manutenzione straordinaria in attività edilizia libera che hanno interessato le finiture esterne del fabbricato. La soffitta è in buono stato di conservazione; dispone di impianto elettrico, di impianto idrico-sanitario ed è riscaldata da un caminetto a legna in posizione centrale. Non è stato rinvenuto alcun impianto di condizionamento. Dalla soffitta si accede ad un piccolo terrazzo esterno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 112, Sub. 4, Categoria C2, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/8)

Valore di stima del bene: € 7.029,50

Il valore di stima dell'intera proprietà è 31.650,00 €.

Al valore suddetto vengono detratti i costi di regolarizzazione edilizia e catastale pari a 3.532,00 €.

Il nuovo valore di stima è: $31.650,00 - 3.532,00 = 28.118,00$ €.

Il valore di stima del diritto di proprietà per la quota di 2/8 posto in vendita è: $28.118,00 \times 2/8 = 7.029,50$ €.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sopra descritta, si è applicato il metodo comparativo per confronto diretto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso le Agenzie Immobiliari locali e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Nel valore unitario si è tenuto conto degli oneri per la cancellazione delle pregiudizievoli presenti a carico dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano	110,20 mq	1.100,00 €/mq	€ 121.220,00	25,00%	€ 30.305,00

2					
Bene N° 11 - Soffitta Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 3	105,50 mq	300,00 €/mq	€ 31.650,00	22,21%	€ 7.029,50
Valore di stima:					€ 37.334,50

LOTTO 7

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano 1

Quota di usufrutto per 385/1000 di un appartamento di civile abitazione al piano primo di una palazzina di quattro piani fuori terra e due piani seminterrati in Numana. In particolare, l'appartamento oggetto di esecuzione si raggiunge salendo la scala esterna ed entrando dal portone di Via Pascoli, al civico n. 1, attraversando poi un ingresso e corridoio comune al piano terra, salendo le scale comuni fino al piano primo e attraversando un altro corridoio comune. Dall'ingresso al piano terra c'è anche la possibilità di prendere l'ascensore condominiale. Nessuna numerazione interna è stata rilevata vicino alla porta di ingresso dell'appartamento. L'appartamento al piano primo si compone di cucina/soggiorno, camera matrimoniale con cabina armadio ed un bagno privo di affaccio esterno. La camera e la cucina/soggiorno hanno accesso ad un terrazzo che si affaccia su via Pascoli. Pertinenze non comunicanti con l'appartamento sono una cantina ed un posto auto che saranno oggetto di separata trattazione. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 60/2002 prot. n. 17696/02 del 20/01/2003 per la ristrutturazione e cambio d'uso di un immobile destinato ad hotel. Poi è stato rilasciato il Permesso di costruire in variante n. 60a/2002 prot. n. 3585 del 26-04-2004. Poi è stata presentata la DIA prot. n. 770 del 20-01-2005 per la seconda variante ed infine la DIA del 2-03-2006 per la terza variante. La richiesta di agibilità è stata depositata in Comune il 5-05-2006 ed accettata per il principio del silenzio assenso. L'appartamento è in ottimo stato di conservazione; dispone di video-citofono, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario ed è termoa autonomo con caldaia murale a gas posta all'interno di un mobile della cucina. E' stato rinvenuto l'impianto di condizionamento con l'unità esterna posta sul terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 168, Sub. 93, Categoria A2, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (385/1000)

Valore di stima del bene: € 14.937,38

Il valore di stima dell'intera proprietà è 132.860,00 €.

Al valore suddetto vengono detratti i costi di regolarizzazione edilizia e catastale pari a 3.532,00 €.

Il nuovo valore di stima è: 132.860,00 - 3.532,00 = 129.328,00 €.

Il valore dell'usufrutto per la quota di 1/1 calcolato sul nuovo valore di stima è: 38.798,40 €.

Il valore di stima del diritto di usufrutto per la quota di 385/1000 posto in vendita è: 38.798,40 x 385/1000 = 14.937,38 €.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sopra descritta, si è applicato il metodo comparativo per confronto diretto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso le Agenzie Immobiliari locali e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Nel valore unitario si è tenuto conto degli oneri per la cancellazione delle pregiudizievoli presenti a carico dell'immobile.

• **Bene N° 13** - Cantina ubicata a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano T

Quota di usufrutto per 385/1000 di una cantina al piano terra di Via La Fenice di una palazzina di quattro piani fuori terra e due piani seminterrati in Numana. In particolare, la cantina oggetto di esecuzione si raggiunge dall'esterno da Via La Fenice, attraversando parte di un'area comune di manovra del parcheggio esterno ed entrando nello spazio di manovra comune interno alla palazzina attraverso un cancello in ferro, oppure dall'interno, entrando dal portone su Via Pascoli e scendendo le scale condominiali. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 60/2002 prot. n. 17696/02 del 20/01/2003 per la ristrutturazione e cambio d'uso di un immobile destinato ad hotel. Poi è stato rilasciato il Permesso di costruire in variante n. 60a/2002 prot. n. 3585 del 26-04-2004. Poi è stata presentata la DIA prot. n. 770 del 20-01-2005 per la seconda variante ed infine la DIA del 2-03-2006 per la terza variante. La richiesta di agibilità è stata depositata in Comune il 5-05-2006 ed accettata per il principio del silenzio assenso. La cantina è in buono stato di conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 168, Sub. 71, Categoria C2, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (385/1000)

Valore di stima del bene: € 450,45

Il valore di stima dell'intera proprietà è 3.900,00 €.

Il valore dell'usufrutto per la quota di 1/1 calcolato sul valore di stima è: 1.170,00 €.

Il valore di stima del diritto di usufrutto per la quota di 385/1000 posto in vendita è: $1.170,00 \times 385/1000 = 450,45$ €.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sopra descritta, si è applicato il metodo comparativo per confronto diretto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso le Agenzie Immobiliari locali e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Nel valore unitario si è tenuto conto degli oneri per la cancellazione delle pregiudizievoli presenti a carico dell'immobile.

• **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano S

Quota di usufrutto per 385/1000 di un posto auto al piano primo sottostrada di Via La Fenice di una palazzina di quattro piani fuori terra e due piani seminterrati in Numana. In particolare, il posto auto oggetto di esecuzione si raggiunge o a piedi dall'esterno da Via La Fenice, attraversando parte di un'area comune di manovra del parcheggio esterno e scendendo le scale esterne, oppure con l'auto, sempre dall'esterno da Via La Fenice scendendo la rampa di accesso al garage seminterrato. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 60/2002 prot. n. 17696/02 del 20/01/2003 per la ristrutturazione e cambio d'uso di un immobile destinato ad hotel. Poi è stato rilasciato il Permesso di costruire in variante n. 60a/2002 prot. n. 3585 del 26-04-2004. Poi è stata presentata la DIA prot. n. 770 del 20-01-2005 per la seconda variante ed infine la DIA del 2-03-2006 per la terza variante. La richiesta di agibilità è stata depositata in Comune il 10-10-2006 ed accettata per il principio del silenzio assenso. Il posto auto è in buono stato di conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 168, Sub. 31, Categoria C6, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (385/1000)

Valore di stima del bene: € 1.108,80

Il valore di stima dell'intera proprietà è 9.600,00 €.

Il valore dell'usufrutto per la quota di 1/1 calcolato sul valore di stima è: 2.880,00 €.

Il valore di stima del diritto di usufrutto per la quota di 385/1000 posto in vendita è: $2.880,00 \times 385/1000 = 1.108,80$ €.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sopra descritta, si è applicato il metodo comparativo per confronto diretto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso le Agenzie Immobiliari locali e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Nel valore

unitario si è tenuto conto degli oneri per la cancellazione delle pregiudizievoli presenti a carico dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Appartamento Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano 1	51,10 mq	2.600,00 €/mq	€ 132.860,00	11,24%	€ 14.937,38
Bene N° 13 - Cantina Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano T	6,00 mq	650,00 €/mq	€ 3.900,00	11,55%	€ 450,45
Bene N° 14 - Posto auto Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano S	12,00 mq	800,00 €/mq	€ 9.600,00	11,55%	€ 1.108,80
Valore di stima:					€ 16.496,63

LOTTO 8

- Bene N° 15** - Ufficio ubicato a Osimo (AN) - Via Bachelet n.13, piano T

Proprietà per la quota di 6/18 di un ufficio al piano terra di una palazzina di due piani in Osimo. In particolare, l'ufficio oggetto di esecuzione si raggiunge da via Bachelet, attraversando una corte e un camminamento comune al piano terra. Vicino alla porta di ingresso dell'ufficio è riportato il numero civico 13. L'ufficio al piano terra si compone di un salone, due uffici, un locale cassette di sicurezza, un locale tecnico, un disimpegno, un anti-bagno e due bagni. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 114 del 4-06-1999, per la costruzione di un fabbricato ad uso depositi artigianali/industriali. E' stata poi rilasciata l'autorizzazione n. 225 del 25-09-1999 per la voltura della predetta concessione a favore della società dell'esecutato. Sono poi seguite la concessione edilizia in variante n. 321 del 7-09-2000, la concessione edilizia in variante n. 387 del 29-10-2001, la DIA in variante n. 257 del 15-11-2001 e la DIA in variante n. 54 del 20-03-2002. L'autorizzazione di agibilità è la n. 2002/81 ed è stata rilasciata il 12-12-2002. Successivamente il locatario (filiale bancaria) ha presentato la CILA 31-2018, prot. gen. 16502 del 22-06-2018 per lavori di manutenzione straordinaria. L'ufficio è in ottimo stato di conservazione; dispone di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e di unità motocondensante esterna per la climatizzazione della filiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 246, Sub. 9, Categoria A10, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/18)

Valore di stima del bene: € 84.500,00

Il valore di stima dell'intera proprietà è 253.500,00 €

Il valore di stima del diritto di proprietà per la quota di 6/18 posto in vendita è: $253.500,00 \times 6/18 = 84.500,00$ €.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sopra descritta, si è applicato il metodo comparativo per confronto diretto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso le Agenzie Immobiliari locali e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Nel valore

unitario si è tenuto conto degli oneri per la cancellazione delle pregiudizievoli presenti a carico dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Ufficio Osimo (AN) - Via Bachelet n.13, piano T	169,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 253.500,00	33,33%	€ 84.500,00
				Valore di stima:	€ 84.500,00

LOTTO 9

- Bene N° 16** - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Longo

Quota di proprietà per 1/4 di un terreno di 97 mq nel Comune di Castelfidardo. Il terreno è in realtà una porzione di Via Longo, quindi una porzione di una pubblica via che non è stata mai ceduta al Comune. Da quanto riportato nel Certificato di destinazione urbanistica, l'area distinta al Catasto al foglio n.19, mappale n. 447 ha destinazione FI1 - Infrastrutture viarie (Art. 49 delle N.T.A. del P.R.G.) ed è destinata alla viabilità esistente. Inoltre, da quanto confermato dal Responsabile del settore Urbanistica, Edilizia privata e Ambiente del Comune di Castelfidardo, per l'area in oggetto, è stata già avviata la procedura con la quale il Comune acquisisce gratuitamente al demanio stradale la proprietà di aree che, pur essendo ancora formalmente intestate a soggetti privati, sono in realtà destinate ad uso pubblico ininterrottamente da oltre 20 anni.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 447, Qualità Seminativo arborato, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 2.910,00

Il valore di stima dell'intera proprietà è 11.640,00 €.

Il valore di stima del diritto di proprietà per la quota di 1/4 posto in vendita è: $11.640,00 \times 1/4 = 2.910,00$ €.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, si è applicato il metodo comparativo per confronto diretto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso le Agenzie Immobiliari locali e mediante confronto con i valori medi delle aree fabbricabili del Comune. Nel valore unitario si è tenuto conto degli oneri per la cancellazione delle pregiudizievoli presenti a carico dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Terreno Castelfidardo (AN) - Via Longo	97,00 mq	120,00 €/mq	€ 11.640,00	25,00%	€ 2.910,00

LOTTO 10

- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Osimo (AN) - Via Bachelet

Quota di proprietà per 1/21 di un terreno di 664 mq nel Comune di Castelfidardo. Il terreno è in realtà una strada che è, nel primo tratto con ingresso da Via Bachelet, non asfaltata, mentre è asfaltata nella restante parte che esce su Via di Jesi. Da quanto riportato nel Certificato di destinazione urbanistica, l'area distinta al Catasto al foglio n. 93, mappale n. 193 è appartenente alla zona "D1 - Zone artigianali-produttive di completamento" normata all'Art. 15.1 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 93, Part. 193, Qualità Seminativo, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/21)

Valore di stima del bene: € 1.897,14

Il valore di stima dell'intera proprietà è 39.840,00 €.

Il valore di stima del diritto di proprietà per la quota di 1/21 posto in vendita è: $39.840,00 \times 1/21 = 1.897,14$ €.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, si è applicato il metodo comparativo per confronto diretto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso le Agenzie Immobiliari locali e mediante confronto con i valori medi delle aree fabbricabili del Comune. Nel valore unitario si è tenuto conto degli oneri per la cancellazione delle pregiudizievoli presenti a carico dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Terreno Osimo (AN) - Via Bachelet	664,00 mq	60,00 €/mq	€ 39.840,00	4,76%	€ 1.897,14
Valore di stima:					€ 1.897,14

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

Ancona, li 05/08/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 1_01 Inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 15/12/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Lotto 1_02 Verbale di sopralluogo_28-12-2023 (Aggiornamento al 28/12/2023)
- ✓ N° 3 Foto - Lotto 1_03 Rilievo fotografico (Aggiornamento al 28/12/2023)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Lotto 1_04 Estratto di mappa Fg 20 part 161 (Aggiornamento al 11/12/2023)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Lotto 1_05 Planimetria Fg 20 Part 161 sub 10 (Aggiornamento al 12/12/2023)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Lotto 1_06 Visura storica Fg 20 Part 161 sub 10 (Aggiornamento al 12/12/2023)
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Lotto 1_07 PE_1994_0239_concessione (Aggiornamento al 27/02/2024)
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - Lotto 1_08 PE_1994_0239_elaborato grafico (Aggiornamento al 27/02/2024)
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - Lotto 1_09 PE_1994_0239_relazione tecnica (Aggiornamento al 27/02/2024)
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - Lotto 1_10 Atto Borrelli rep. 13870.pdf (Aggiornamento al 22/03/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Lotto 1_11 Contratto locazione_Castelfidardo Via Mordini 61_p1 (Aggiornamento al 28/12/2023)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Lotto 1_12 APE_20230518-042010-75278 (Aggiornamento al 18/05/2023)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Lotto 2_01 Inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 15/12/2023)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Lotto 2_02 Verbale di sopralluogo_28-12-2023 (Aggiornamento al 28/12/2023)
- ✓ N° 15 Foto - Lotto 2_03 Rilievo fotografico (Aggiornamento al 28/12/2023)
- ✓ N° 16 Estratti di mappa - Lotto 2_04 Estratto di mappa Fg 20 part 161 (Aggiornamento al 11/12/2023)
- ✓ N° 17 Planimetrie catastali - Lotto 2_05 Planimetria Fg 20 Part 161 sub 11 e 6 (Aggiornamento al 12/12/2023)
- ✓ N° 18 Visure e schede catastali - Lotto 2_06 Visura storica Fg 20 Part 161 sub 11 e sub 6 (Aggiornamento al 12/12/2023)
- ✓ N° 19 Concessione edilizia - Lotto 2_07 PE_1994_0239_concessione (Aggiornamento al 27/02/2024)
- ✓ N° 20 Tavola del progetto - Lotto 2_08 PE_1994_0239_elaborato grafico (Aggiornamento al 27/02/2024)
- ✓ N° 21 Tavola del progetto - Lotto 2_09 PE_1994_0239_relazione tecnica (Aggiornamento al 27/02/2024)
- ✓ N° 22 Tavola del progetto - Lotto 2_10 PE_1994_0239_accatastamento (Aggiornamento al 27/02/2024)
- ✓ N° 23 Atto di provenienza - Lotto 2_11 Atto Borrelli rep. 13870.pdf (Aggiornamento al 22/03/2024)

- ✓ N° 24 Altri allegati - Lotto 2_12 Contratto locazione_Castelfidardo Via Mordini 61_p2 (Aggiornamento al 28/12/2023)
- ✓ N° 25 Altri allegati - Lotto 2_13 APE_20220428-042010-31008 (Aggiornamento al 28/04/2022)
- ✓ N° 26 Altri allegati - Lotto 3_01 Comunicazione operazioni peritali (Aggiornamento al 03/01/2024)
- ✓ N° 27 Altri allegati - Lotto 3_02 Verbale di sopralluogo_31-01-2024 (Aggiornamento al 31/01/2024)
- ✓ N° 28 Foto - Lotto 3_03 Rilievo fotografico (Aggiornamento al 31/01/2024)
- ✓ N° 29 Estratti di mappa - Lotto 3_04 Estratto di mappa Fg 26 part 237 (Aggiornamento al 11/12/2023)
- ✓ N° 30 Planimetrie catastali - Lotto 3_05 Elaborato planimetrico Fg 26 Part 237 (Aggiornamento al 26/01/2024)
- ✓ N° 31 Visure e schede catastali - Lotto 3_06 Elenco subalterni Fg 26 Part 237 (Aggiornamento al 26/01/2024)
- ✓ N° 32 Planimetrie catastali - Lotto 3_07 Planimetria Fg 26 Part 237 sub 3 e sub 22 (Aggiornamento al 12/12/2023)
- ✓ N° 33 Visure e schede catastali - Lotto 3_08 Visura storica Fg 26 Part 237 sub 3 e sub 22 (Aggiornamento al 12/12/2023)
- ✓ N° 34 Concessione edilizia - Lotto 3_09 CE 53-2002 (Aggiornamento al 05/04/2024)
- ✓ N° 35 Concessione edilizia - Lotto 3_10 CE 53-2002 var I (Aggiornamento al 05/04/2024)
- ✓ N° 36 Tavola del progetto - Lotto 3_11 CE 53-2002 var I_relazione tecnica (Aggiornamento al 05/04/2024)
- ✓ N° 37 Concessione edilizia - Lotto 3_12 DIA 141-2003 var II (Aggiornamento al 05/04/2024)
- ✓ N° 38 Tavola del progetto - Lotto 3_13 DIA 141-2003 var II_elaborati grafici (Aggiornamento al 05/04/2024)
- ✓ N° 39 Certificato di agibilità / abitabilità - Lotto 3_14 Agibilità (Aggiornamento al 05/04/2024)
- ✓ N° 40 Atto di provenienza - Lotto 3_15 Atto Borrelli rep. 29023.pdf (Aggiornamento al 22/03/2024)
- ✓ N° 41 Altri allegati - Lotto 3_16 Contratto locazione_Castelfidardo Via Isonzo 2B (Aggiornamento al 31/01/2024)
- ✓ N° 42 Altri allegati - Lotto 3_17 APE 2016-33876 (Aggiornamento al 07/10/2016)
- ✓ N° 43 Altri allegati - Lotto 4_01 Inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 15/12/2023)
- ✓ N° 44 Altri allegati - Lotto 4_02 Verbale di sopralluogo_28-12-2023 (Aggiornamento al 28/12/2023)
- ✓ N° 45 Foto - Lotto 4_03 Rilievo fotografico (Aggiornamento al 28/12/2023)
- ✓ N° 46 Estratti di mappa - Lotto 4_04 Estratto di mappa Fg 26 part 1825 e 2203 (Aggiornamento al 11/12/2023)
- ✓ N° 47 Planimetrie catastali - Lotto 4_05 Elaborato planimetrico Fg 26 Part 1825 (Aggiornamento al 12/12/2023)

- ✓ N° 48 Visure e schede catastali - Lotto 4_06 Elenco subalterni Fg 26 Part 1825 (Aggiornamento al 12/12/2023)
- ✓ N° 49 Planimetrie catastali - Lotto 4_07 Planimetria Fg 26 Part 1825 sub 1,2,3 e Fg 26 Part 2203 (Aggiornamento al 12/12/2023)
- ✓ N° 50 Visure e schede catastali - Lotto 4_08 Visura storica Fg 26 Part 1825 sub 1,2,3 e Fg 26 Part 2203 (Aggiornamento al 12/12/2023)
- ✓ N° 51 Concessione edilizia - Lotto 4_09 CE n. 27_09-03-1998 (Aggiornamento al 04/04/2024)
- ✓ N° 52 Concessione edilizia - Lotto 4_10 CE n. 27_12-05-1998_Variante 1 (Aggiornamento al 04/04/2024)
- ✓ N° 53 Concessione edilizia - Lotto 4_11 DIA 212-1999 (Aggiornamento al 04/04/2024)
- ✓ N° 54 Tavola del progetto - Lotto 4_12 DIA 212-1999_Elaborato grafico (Aggiornamento al 04/04/2024)
- ✓ N° 55 Certificato di agibilità / abitabilità - Lotto 4_13 Abitabilità_2-12-1999 (Aggiornamento al 04/04/2024)
- ✓ N° 56 Atto di provenienza - Lotto 4_14 Atto Borrelli rep. 22195.pdf (Aggiornamento al 22/03/2024)
- ✓ N° 57 Altri allegati - Lotto 4_15 APE_20240720-042010-28793 (Aggiornamento al 20/07/2024)
- ✓ N° 58 Altri allegati - Lotto 5_01 Comunicazione operazioni peritali (Aggiornamento al 03/01/2024)
- ✓ N° 59 Altri allegati - Lotto 5_02 Verbale di sopralluogo_24-01-2024 (Aggiornamento al 24/01/2024)
- ✓ N° 60 Foto - Lotto 5_03 Rilievo fotografico (Aggiornamento al 24/01/2024)
- ✓ N° 61 Estratti di mappa - Lotto 5_04 Estratto di Mappa Fg 13 part 148 (Aggiornamento al 11/12/2023)
- ✓ N° 62 Planimetrie catastali - Lotto 5_05 Planimetria Fg 13 Part 148 sub 9 (Aggiornamento al 12/12/2023)
- ✓ N° 63 Visure e schede catastali - Lotto 5_06 Visura storica Fg 13 Part 148 Sub 9 (Aggiornamento al 12/12/2023)
- ✓ N° 64 Concessione edilizia - Lotto 5_07 CE 3-1957 (Aggiornamento al 05/04/2024)
- ✓ N° 65 Concessione edilizia - Lotto 5_08 CE 46-1990 (Aggiornamento al 05/04/2024)
- ✓ N° 66 Concessione edilizia - Lotto 5_09 CE 44-1991 (Aggiornamento al 05/04/2024)
- ✓ N° 67 Concessione edilizia - Lotto 5_10 Art. 26 n.27-1993 (Aggiornamento al 05/04/2024)
- ✓ N° 68 Certificato di agibilità / abitabilità - Lotto 5_11 Agibilità_23-09-1991 (Aggiornamento al 05/04/2024)
- ✓ N° 69 Atto di provenienza - Lotto 5_12 Atto Borrelli rep. 13519.pdf (Aggiornamento al 22/03/2024)
- ✓ N° 70 Altri allegati - Lotto 5_13 Contratto locazione_Castelfidardo Via Martiri della Libertà 3 (Aggiornamento al 24/01/2024)
- ✓ N° 71 Altri allegati - Lotto 5_14 APE_20240720-042010-28798 (Aggiornamento al 20/07/2024)

- ✓ N° 72 Altri allegati - Lotto 6_01 Inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 15/12/2023)
- ✓ N° 73 Altri allegati - Lotto 6_02 Verbale di sopralluogo_28-12-2023 (Aggiornamento al 28/12/2023)
- ✓ N° 74 Foto - Lotto 6_03 Rilievo fotografico (Aggiornamento al 28/12/2023)
- ✓ N° 75 Estratti di mappa - Lotto 6_04 Estratto di mappa Fg 20 part 112 (Aggiornamento al 11/12/2023)
- ✓ N° 76 Planimetrie catastali - Lotto 6_05 Planimetria Fg 20 Part 112 sub 3 e 4 (Aggiornamento al 12/12/2023)
- ✓ N° 77 Visure e schede catastali - Lotto 6_06 Visura storica Fg 20 Part 112 sub 3 e 4 (Aggiornamento al 12/12/2023)
- ✓ N° 78 Concessione edilizia - Lotto 6_07 Edilizia libera 157-2012 (Aggiornamento al 05/04/2024)
- ✓ N° 79 Atto di provenienza - Lotto 6_08 Atto Salvatore G.rep. 25317.pdf (Aggiornamento al 22/03/2024)
- ✓ N° 80 Altri allegati - Lotto 6_09 Contratto locazione_Castelfidardo Via Gramsci 3 (Aggiornamento al 28/12/2023)
- ✓ N° 81 Altri allegati - Lotto 6_10 APE_20240725-042010-29597 (Aggiornamento al 25/07/2024)
- ✓ N° 82 Altri allegati - Lotto 7_01 Verbale di sopralluogo_08-02-2024 (Aggiornamento al 08/02/2024)
- ✓ N° 83 Foto - Lotto 7_02 Rilievo fotografico (Aggiornamento al 08/02/2024)
- ✓ N° 84 Estratti di mappa - Lotto 7_03 Estratto di mappa Fg 1 Part 168 (Aggiornamento al 11/12/2023)
- ✓ N° 85 Planimetrie catastali - Lotto 7_04 Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 06/03/2024)
- ✓ N° 86 Visure e schede catastali - Lotto 7_05 Elenco subalterni (Aggiornamento al 06/03/2024)
- ✓ N° 87 Planimetrie catastali - Lotto 7_06 Planimetrie Fg 1 Part 168 sub 93, 71, 31 (Aggiornamento al 12/12/2023)
- ✓ N° 88 Visure e schede catastali - Lotto 7_07 Visure storiche Fg 1 Part 168 sub 93, 71, 31 (Aggiornamento al 12/12/2023)
- ✓ N° 89 Concessione edilizia - Lotto 7_08 Concessione Edilizia_20-01-2003 (Aggiornamento al 13/02/2024)
- ✓ N° 90 Concessione edilizia - Lotto 7_09 Permesso di Costruire Variante 1_26-04-2004 (Aggiornamento al 13/02/2024)
- ✓ N° 91 Concessione edilizia - Lotto 7_10 DIA Variante 2_20-01-2005 (Aggiornamento al 13/02/2024)
- ✓ N° 92 Concessione edilizia - Lotto 7_11 DIA Variante 3_2-03-2006 (Aggiornamento al 13/02/2024)
- ✓ N° 93 Tavola del progetto - Lotto 7_12 Relazione Variante 3 (Aggiornamento al 13/02/2024)
- ✓ N° 94 Tavola del progetto - Lotto 7_13 Tav Variante 3 (Aggiornamento al 13/02/2024)
- ✓ N° 95 Certificato di agibilità / abitabilità - Lotto 7_14 Agibilità parziale_5-05- 2006_sub 93 e 71 (Aggiornamento al 13/02/2024)

- ✓ N° 96 Certificato di agibilità / abitabilità - Lotto 7_15 Agibilità parziale_10-10-2006_sub 31 (Aggiornamento al 13/02/2024)
- ✓ N° 97 Atto di provenienza - Lotto 7_16 Atto Borrelli rep. 32390.pdf (Aggiornamento al 22/03/2024)
- ✓ N° 98 Altri allegati - Lotto 7_17 Contratto locazione_Numana via G. Pascoli 1 (Aggiornamento al 08/02/2024)
- ✓ N° 99 Altri allegati - Lotto 7_18 APE 2015-34630 (Aggiornamento al 03/11/2015)
- ✓ N° 100 Altri allegati - Lotto 8_01 Comunicazione operazioni peritali (Aggiornamento al 05/02/2024)
- ✓ N° 101 Altri allegati - Lotto 8_02 Verbale di sopralluogo_14-02-2024 (Aggiornamento al 14/02/2024)
- ✓ N° 102 Altri allegati - Lotto 8_03 Rilievo fotografico (Aggiornamento al 14/02/2024)
- ✓ N° 103 Estratti di mappa - Lotto 8_04 Estratto di mappa Fg 93 Part 246 (Aggiornamento al 11/12/2023)
- ✓ N° 104 Planimetrie catastali - Lotto 8_05 Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 06/03/2024)
- ✓ N° 105 Visure e schede catastali - Lotto 8_06 Elenco subalterni (Aggiornamento al 06/03/2024)
- ✓ N° 106 Planimetrie catastali - Lotto 8_07 Planimetria Fg 93 Part 246 sub 9 (Aggiornamento al 12/12/2023)
- ✓ N° 107 Visure e schede catastali - Lotto 8_08 Visura storica Fg 93 Part 246 sub 9 (Aggiornamento al 12/12/2023)
- ✓ N° 108 Concessione edilizia - Lotto 8_09 CE n. 114_4-06-1999 (Aggiornamento al 18/04/2024)
- ✓ N° 109 Concessione edilizia - Lotto 8_10 Autorizzazione n. 225_25-09-1999 (Aggiornamento al 18/04/2024)
- ✓ N° 110 Concessione edilizia - Lotto 8_11 CE n. 321_7-09-2000 (Aggiornamento al 18/04/2024)
- ✓ N° 111 Concessione edilizia - Lotto 8_12 CE n. 387_29-10-2001 (Aggiornamento al 18/04/2024)
- ✓ N° 112 Concessione edilizia - Lotto 8_13 DIA n. 257 del 15-11-2001 (Aggiornamento al 18/04/2024)
- ✓ N° 113 Concessione edilizia - Lotto 8_14 Dia n. 54 del 20-03-2002 (Aggiornamento al 18/04/2024)
- ✓ N° 114 Concessione edilizia - Lotto 8_15 SUAP_2018001382_01_rapporto_C460.pdf (Aggiornamento al 18/04/2024)
- ✓ N° 115 Tavola del progetto - Lotto 8_16 SUAP_Elaborato Grafico_C350_01.pdf (Aggiornamento al 18/04/2024)
- ✓ N° 116 Certificato di agibilità / abitabilità - Lotto 8_17 138670_138803_Abitabilità (Aggiornamento al 18/04/2024)
- ✓ N° 117 Atto di provenienza - Lotto 8_18 Atto Borrelli rep. 27226.pdf (Aggiornamento al 22/03/2024)
- ✓ N° 118 Altri allegati - Lotto 8_19 Contratto locazione_Osimo Via Bachelet 13 (Aggiornamento al 14/02/2024)
- ✓ N° 119 Altri allegati - Lotto 8_20 APE_20240725-042034-29595 (Aggiornamento al 25/07/2024)

- ✓ N° 120 Altri allegati - Lotto 9_01 Comunicazione operazioni peritali (Aggiornamento al 09/01/2024)
- ✓ N° 121 Altri allegati - Lotto 9_02 Verbale di sopralluogo_24-01-2024 (Aggiornamento al 24/01/2024)
- ✓ N° 122 Foto - Lotto 9_03 Rilievo fotografico (Aggiornamento al 24/01/2024)
- ✓ N° 123 Estratti di mappa - Lotto 9_04 Estratto di mappa Fg 19 part 447 (Aggiornamento al 11/12/2023)
- ✓ N° 124 Visure e schede catastali - Lotto 9_05 Visura storica CT_Fg 19 Part 447 (Aggiornamento al 09/01/2024)
- ✓ N° 125 Certificato destinazione urbanistica - lotto 9_06 Certificato destinazione urbanistica Fg 19 Part 447 (Aggiornamento al 01/03/2024)
- ✓ N° 126 Atto di provenienza - Lotto 9_07 Atto Salvatore G. rep. 25317.pdf (Aggiornamento al 22/03/2024)
- ✓ N° 127 Altri allegati - Lotto 10_01 Comunicazione operazioni peritali (Aggiornamento al 05/02/2024)
- ✓ N° 128 Altri allegati - Lotto 10_02 Verbale di sopralluogo_14-02-2024 (Aggiornamento al 14/02/2024)
- ✓ N° 129 Foto - Lotto 10_03 Rilievo fotografico (Aggiornamento al 14/02/2024)
- ✓ N° 130 Estratti di mappa - Lotto 10_04 Estratto di mappa Fg 93 Part 193 (Aggiornamento al 11/12/2023)
- ✓ N° 131 Visure e schede catastali - Lotto 10_05 Visura storica CT_Fg 93 Part 193 (Aggiornamento al 09/01/2024)
- ✓ N° 132 Certificato destinazione urbanistica - Lotto 10_06 Certificato destinazione urbanistica Fg 93 Part 193 (Aggiornamento al 11/03/2024)
- ✓ N° 133 Atto di provenienza - Lotto 10_07 Atto Borrelli rep. 27226.pdf (Aggiornamento al 22/03/2024)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Mordini n. 61, piano 1
Diritto di usufrutto per la quota di 1/1 di un appartamento al piano primo di una palazzina di tre piani fuori terra e due piani seminterrati in Castelfidardo. In particolare, l'appartamento oggetto di esecuzione si raggiunge entrando dal portone di Via Mordini, al civico n. 61, attraversando un ingresso comune al piano terra e salendo le scale comuni fino al piano primo. Nessuna numerazione interna è stata rilevata vicino alla porta di ingresso dell'appartamento. L'appartamento al piano primo si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola ed un bagno. Da quanto riferito dall'ufficio tecnico comunale il fabbricato risulta costruito prima dell'anno 1950. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 239-94 prot. n. 4723/94 per il progetto di restauro e risanamento conservativo relativo al fabbricato sito in Via Mordini-Battisti, ma, da quanto riportato nella relazione tecnica e nell'elaborato grafico depositati, tale concessione non si riferisce all'appartamento, ma solo ai piani terra e seminterrato del fabbricato. L'appartamento è in buono stato di conservazione; dispone di citofono, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario ed è termoa autonomo con caldaia murale a gas posta all'interno della cucina. Non è stato rinvenuto l'impianto di condizionamento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 161, Sub. 10, Categoria A3, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)
Destinazione urbanistica: Il vigente PRG individua l'area su cui sorge la palazzina come appartenente alla zona "A1 - Centro storico originario". Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con Delibera C.C. n°75 del 15/06/2000) nonché del Piano del Colore (approvato con Delibera C.C. n°51 del 20/04/1999). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui ai punti a) (manutenzione ordinaria), b) (manutenzione straordinaria) e c) (restauro e risanamento conservativo) dell'art.31 L.N.457/78.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Mordini n. 61, piano 2-3
Intera proprietà di un appartamento di civile abitazione al piano secondo e terzo di una palazzina di tre piani fuori terra e due piani seminterrati in Castelfidardo. In particolare, l'appartamento oggetto di esecuzione si raggiunge entrando dal portone di Via Mordini, al civico n. 61, attraversando un ingresso comune al piano terra e salendo le scale comuni fino al piano secondo. Nessuna numerazione interna è stata rilevata vicino alla porta di ingresso dell'appartamento. L'appartamento al piano secondo si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola ed un bagno. Le camere hanno accesso ad un balcone che si affaccia su via Cesare Battisti. Pertinenza non comunicante con l'appartamento è la soffitta al piano terzo a cui si accede uscendo dall'appartamento e salendo la scala a chiocciola posta sul pianerottolo delle scale condominiali. Da quanto riferito dall'ufficio tecnico comunale il fabbricato risulta costruito prima dell'anno 1950. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 239-94 prot. n. 4723/94 per il progetto di restauro e risanamento conservativo relativo al fabbricato sito in Via Mordini-Battisti, ma, da quanto riportato nella relazione tecnica e nell'elaborato grafico depositati, tale concessione non si riferisce all'appartamento, ma solo ai piani terra e seminterrato del fabbricato. L'appartamento è in buono stato di conservazione; dispone di citofono, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario ed è termoa autonomo con caldaia murale a gas posta all'interno della cucina. E' stato rinvenuto l'impianto di condizionamento con l'unità esterna posta sul balcone. La soffitta è in buono stato di conservazione e dispone di impianto elettrico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 161, Sub. 11, Categoria A3, Graffato no



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il vigente PRG individua l'area su cui sorge la palazzina come appartenente alla zona "A1 - Centro storico originario". Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con Delibera C.C. n°75 del 15/06/2000) nonché del Piano del Colore (approvato con Delibera C.C. n°51 del 20/04/1999). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui ai punti a) (manutenzione ordinaria), b) (manutenzione straordinaria) e c) (restauro e risanamento conservativo) dell'art.31 L.N.457/78.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Battisti n. 90, piano S

Intera proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato di una palazzina sita in Castelfidardo; al locale autorimessa si accede da Via Cesare Battisti; a fianco della porta di ingresso è riportato il numero civico 90 che, nel tempo, è scolorito ed è quasi illeggibile. Da quanto riferito dall'ufficio tecnico comunale il fabbricato risulta costruito prima dell'anno 1950. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 239-94 prot. n. 4723/94 per il progetto di restauro e risanamento conservativo relativo al fabbricato sito in Via Mordini-Battisti; da quanto riportato nella relazione tecnica e nell'elaborato grafico depositati, tale concessione si riferisce anche all'autorimessa di cui si sta trattando. L'autorimessa è stata lasciata "al grezzo"; i muri in laterizio ed il soffitto non sono né intonacati né tinteggiati, a terra manca il pavimento e mancano gli impianti (sono presenti solo dei cavi provvisori dell'impianto elettrico). Il solaio è in latero-cemento. Subito sotto al soffitto, adiacente alla parete Est, è visibile il tubo di raccolta degli scarichi provenienti dai piani superiori. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 161, Sub. 6, Categoria C6, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il vigente PRG individua l'area su cui sorge la palazzina come appartenente alla zona "A1 - Centro storico originario". Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con Delibera C.C. n°75 del 15/06/2000) nonché del Piano del Colore (approvato con Delibera C.C. n°51 del 20/04/1999). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui ai punti a) (manutenzione ordinaria), b) (manutenzione straordinaria) e c) (restauro e risanamento conservativo) dell'art.31 L.N.457/78.

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano 2

Intera proprietà di un appartamento di civile abitazione al piano secondo di una palazzina di tre piani fuori terra in Castelfidardo. In particolare, l'appartamento oggetto di esecuzione si raggiunge entrando da via Isonzo, attraversando un'area urbana esterna in parte occupata da parcheggi, arrivando fino al civico n. 2B, attraversando un camminamento comune al piano terra e salendo le scale comuni esterne fino al pianerottolo al piano secondo. Nessuna numerazione interna è stata rilevata vicino alla porta di ingresso dell'appartamento. L'appartamento al piano secondo si compone di cucina-soggiorno, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola ed un bagno. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 53/2002 del 21-03-2002, pratica edilizia n. 251/2001, per il progetto di ristrutturazione dell'ex fabbrica "Morbidoni" con realizzazione di appartamenti di civile abitazione. Alla suddetta concessione è seguita la concessione edilizia in variante del 28-11-2002, pratica edilizia n. 476/2002; nella relazione tecnica allegata alla predetta variante si precisa che l'edificio oggetto di intervento di ristrutturazione è stato costruito nel 1953; con delibera del Consiglio Comunale n° 71 del 16.07.02 è stata approvata la variazione delle norme tecniche di attuazione della scheda n° 2 del PRG (art. 29 NTA degli edifici in zone produttive del centro urbano) e tale approvazione ha di fatto reso compatibile la tipologia d'intervento proposta al Piano Regolatore Generale. Successivamente è stata depositata ulteriore variante con la Denuncia di Inizio Attività n. 141-2003 Prot. n. 13583-2003 del 18-06-2003, si precisa che nella planimetria allegata alla suddetta DIA sono evidenziati le aree destinate a parcheggio, distinguendo quelle ad uso pubblico da quelle private.

L'autorizzazione di agibilità dell'appartamento è stata rilasciata dal Funzionario responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfidardo il 23-09-2003. L'appartamento è in buono stato di conservazione; dispone di citofono, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario ed è termoa autonomo con caldaia murale a gas posta all'interno del bagno. Non c'è l'impianto di condizionamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 237, Sub. 22, Categoria A3, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il vigente PRG individua l'area su cui sorge la palazzina come appartenente alla zona "D.u - Zone di origine produttiva del centro urbano" normata all'Art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG. All'art. 26 delle NTA vigenti, per gli azzonamenti, si rimanda all'art.80 zone produttive del centro urbano (previgente art.29). Con delibera del Consiglio Comunale n° 71 del 16.07.02 è stata approvata la variazione delle norme tecniche di attuazione della scheda n° 2 del PRG (art. 29 delle NTA degli edifici in zone produttive del centro urbano) e tale approvazione ha di fatto reso compatibile la tipologia d'intervento di ristrutturazione con cambio d'uso al Piano Regolatore Generale.

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano T

Proprietà per la quota di 2/16 di un'area urbana esterna in buona parte occupata da parcheggi in Castelfidardo. In particolare, l'area in esame si raggiunge entrando da via Isonzo, attraversando altra area urbana per la manovra dei veicoli. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 53/2002 del 21-03-2002, pratica edilizia n. 251/2001, per il progetto di ristrutturazione dell'ex fabbrica "Morbidoni" con realizzazione di appartamenti di civile abitazione. Alla suddetta concessione è seguita la concessione edilizia in variante del 28-11-2002, pratica edilizia n. 476/2002. Successivamente è stata depositata ulteriore variante con la Denuncia di Inizio Attività n. 141-2003 Prot. n. 13583-2003 del 18-06-2003, si precisa che nella planimetria allegata alla suddetta DIA sono evidenziati le aree destinate a parcheggio, che comprendono anche l'area oggetto di stima, distinguendo quelle ad uso pubblico da quelle private. Nella planimetria catastale e sul posto tale suddivisione non è evidenziata; nei pressi dell'area privata, è affisso, soltanto, il segnale di parcheggio riservato ai condomini. L'area a parcheggio è in un mediocre stato di conservazione con l'asfalto che presenta buche e lesioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 237, Sub. 3, Categoria F1, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/16) Destinazione urbanistica: Il vigente PRG individua l'area su cui sorge l'area esterna in esame come appartenente alla zona "D.u - Zone di origine produttiva del centro urbano" normata all'Art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG.

LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Villetta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S-T-1

Usufrutto per la quota di 1/2 di un villino che si sviluppa su tre piani, seminterrato, terra e primo in Castelfidardo. In particolare, il villino si trova in Via Redipuglia al civico n. 17 e si raggiunge dall'ingresso pedonale attraversando la corte comune (sub 1). Ai lati dell'ingresso pedonale ci sono due ingressi carrabili; uno, subito a fianco dell'ingresso pedonale, permette l'ingresso alla corte (sub 1), l'altro permette l'accesso ad altra parte della corte (particella 2203) dove si trovano dei posti auto coperti da tettoia. Il villino si compone al piano terra di ingresso, soggiorno, cucina, wc, studio, disimpegno, bagno e camera matrimoniale; al piano primo si trovano un soppalco, un wc e una cameretta con accesso ad una terrazza; al piano seminterrato si trovano un locale lavanderia-stireria, un wc, un disimpegno e un locale tecnico dove si trova la caldaia per il riscaldamento e dove si trova la centrale aspirante dell'impianto di aspirazione delle polveri centralizzato. Ci sono due scale interne; una che collega piano terra e piano primo e una che collega piano terra e piano seminterrato. Pertinenza esclusiva del villino è il terrazzo al piano primo ed il portico al piano terra prospiciente il soggiorno e la camera matrimoniale. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 27 del 9-03-1998, pratica edilizia n. 970549, per la costruzione di un nuovo edificio residenziale unifamiliare. Alla suddetta concessione è seguita la concessione edilizia in variante del 12-05-1998, pratica edilizia n.

980110. Successivamente è stata depositata ulteriore variante con la Denuncia di Inizio Attività n. 212-1999 Prot. n. 23270 del 24-09-1999. L'autorizzazione di abitabilità dell'edificio è stata rilasciata dal Funzionario responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfidardo il 2-12-1999. Il villino è in ottimo stato di conservazione; dispone di videocitofono, impianto elettrico, impianto di allarme, impianto idrico-sanitario, impianto di aspirazione polveri centralizzato con centrale aspirante posta nel locale tecnico al piano seminterrato ed è termoautonomo con caldaia murale a gas posta all'interno del locale tecnico. E' stato rinvenuto l'impianto di condizionamento all'interno della cameretta al piano primo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1825, Sub. 2, Categoria A7, Graffato si L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2)

Destinazione urbanistica: Il vigente PRG individua l'area su cui sorge la palazzina come appartenente alla zona B2g. La zona "B2 - Tessuto residenziale con impianto urbanistico concluso" è normata all'art. 18 della NTA che prevede le seguenti categorie di intervento: -Manutenzione ordinaria -Manutenzione straordinaria -Modifiche interne -Restauro -Risanamento conservativo -Ristrutturazione edilizia -Demolizione e ricostruzione -Demolizione -Nuova edificazione Per le aree indicate in cartografia con B2g, per gli aspetti geomorfologici, si applica anche quanto riportato all'art. 83 ter dove vengono richiamate le previsioni urbanistiche per cui sono necessarie le verifiche di stabilità del versante e la quota di giacenza dei corpi idrici interrati.

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S

Usufrutto per la quota di 1/2 di una autorimessa al piano seminterrato di un villino in Castelfidardo in Via Redipuglia al civico n. 17; l'autorimessa si raggiunge all'esterno dall'ingresso pedonale attraversando la corte comune (sub 1) o dall'ingresso carrabile che si trova subito a fianco dell'ingresso pedonale. Dall'interno del villino, l'autorimessa si raggiunge scendendo le scale che collegano piano terra e seminterrato. Dagli arredi risulta che il locale autorimessa è utilizzato come taverna con cucina. L'autorimessa è stata costruita contestualmente al villino; pertanto, anche ad essa vanno riferite le pratiche edilizie del villino: la concessione edilizia n. 27 del 9-03-1998, pratica edilizia n. 970549, per la costruzione di un nuovo edificio residenziale unifamiliare; la concessione edilizia in variante del 12-05-1998, pratica edilizia n. 980110; l'ulteriore variante con la Denuncia di Inizio Attività n. 212-1999 Prot. n. 23270 del 24-09-1999. L'autorizzazione di abitabilità dell'edificio è stata rilasciata dal Funzionario responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfidardo il 2-12-1999. L'autorimessa è in ottimo stato di conservazione; dispone di impianto elettrico e di impianto idrico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1825, Sub. 3, Categoria C6, Graffato si L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2)

Destinazione urbanistica: Il vigente PRG individua l'area su cui sorge l'autorimessa come appartenente alla zona B2g. La zona "B2 - Tessuto residenziale con impianto urbanistico concluso" è normata all'art. 18 della NTA che prevede le seguenti categorie di intervento: -Manutenzione ordinaria -Manutenzione straordinaria -Modifiche interne -Restauro -Risanamento conservativo -Ristrutturazione edilizia -Demolizione e ricostruzione -Demolizione -Nuova edificazione Per le aree indicate in cartografia con B2g, per gli aspetti geomorfologici, si applica anche quanto riportato all'art. 83 ter dove vengono richiamate le previsioni urbanistiche per cui sono necessarie le verifiche di stabilità del versante e la quota di giacenza dei corpi idrici interrati.

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano T

Usufrutto per la quota di 1/2 di una autorimessa esterna realizzata con tettoia in legno poggiate su pilastri in mattoni, posta nella corte (particella 2203) di un villino in Castelfidardo in Via Redipuglia al civico n. 17; l'autorimessa si raggiunge dall'ingresso pedonale attraversando la corte comune (sub 1) e poi la corte adiacente (particella 2203) o dall'ingresso carrabile che permette l'accesso diretto alla particella 2203. L'autorimessa non è stata costruita contestualmente al villino (anni 1998 e 1999) in quanto di essa non c'è traccia all'interno delle pratiche edilizie del villino; come pure, negli archivi comunali non è stata rinvenuta alcuna pratica successiva come farebbe supporre l'accatastamento che è stato presentato nel 2006. L'autorimessa è in ottimo stato di conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 2203, Categoria C6, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2)
Destinazione urbanistica: Il vigente PRG individua l'area su cui sorge l'autorimessa come appartenente alla zona B2g. La zona "B2 - Tessuto residenziale con impianto urbanistico concluso" è normata all'art. 18 della NTA che prevede le seguenti categorie di intervento: -Manutenzione ordinaria -Manutenzione straordinaria -Modifiche interne -Restauro -Risanamento conservativo -Ristrutturazione edilizia -Demolizione e ricostruzione -Demolizione -Nuova edificazione Per le aree indicate in cartografia con B2g, per gli aspetti geomorfologici, si applica anche quanto riportato all'art. 83 ter dove vengono richiamate le previsioni urbanistiche per cui sono necessarie le verifiche di stabilità del versante e la quota di giacenza dei corpi idrici interrati.

LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Ufficio ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Martiri della Libertà n. 3, piano T
Proprietà per la quota di 1/2 di un ufficio al piano terra di una palazzina pluripiano in Castelfidardo. In particolare, l'ufficio oggetto di esecuzione si raggiunge da via Martiri della Libertà, attraversando una corte, un ingresso e un camminamento comune al piano terra. Nessuna numerazione è stata rilevata vicino alla porta di ingresso dell'ufficio. L'ufficio al piano terra si compone di ingresso, due wc, un disimpegno e sei stanze per uffici. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 3/1957 del 02-03-1957, per la costruzione di un fabbricato per uffici e abitazione. Alla suddetta concessione è seguita la concessione edilizia in variante n. 46/1990 del 5-03-1990 per lavori di manutenzione straordinaria. In seguito, è stata rilasciata la concessione edilizia n. 44/1991 del 4-03-1991 per frazionamento di unità immobiliare. L'autorizzazione di agibilità è stata rilasciata il 23-09-1991. Successivamente il 21-06-1993 è stata depositata una relazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 28-02-1985 n. 47 per l'esecuzione di opere interne all'unità immobiliare oggetto di trattazione; si precisa che in merito il parere sanitario è rimasto in sospeso. L'ufficio è in ottimo stato di conservazione; dispone di citofono, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario ed è termoa autonomo con caldaia murale a gas posta all'interno del wc. L'ufficio è dotato di impianto di condizionamento realizzato con split interni e unità esterne.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 148, Sub. 9, Categoria A10, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Il vigente PRG individua l'area su cui sorge la palazzina come appartenente alla zona "B1 - Tessuto residenziale con impianto urbanistico incompleto" normata all'Art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG. Le categorie di intervento ammesse in questa zona sono: -Manutenzione ordinaria -Manutenzione straordinaria -Modifiche interne -Restauro -Risanamento conservativo -Ristrutturazione edilizia -Demolizione e ricostruzione -Demolizione -Nuova edificazione

LOTTO 6

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 2
Quota di proprietà per 2/8 di un appartamento di civile abitazione al piano secondo di una palazzina di tre piani fuori terra in Castelfidardo. In particolare, l'appartamento oggetto di esecuzione si raggiunge entrando dal portone di Via Gramsci, al civico n. 3, attraversando un ingresso comune al piano terra e salendo le scale comuni fino al piano secondo. Nessuna numerazione interna è stata rilevata vicino alla porta di ingresso dell'appartamento. L'appartamento al piano secondo si compone di soggiorno, cucina, cucinino, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, ripostiglio ed un bagno. Una camera e la cucina hanno accesso ad un ampio terrazzo. Pertinenza non comunicante con l'appartamento è la soffitta al piano terzo a cui si accede uscendo dall'appartamento e salendo la scala a chiocciola posta sul pianerottolo delle scale condominiali; la soffitta sarà oggetto di separata trattazione. Negli archivi comunali è stata rinvenuta solo la comunicazione di inizio lavori n. 157/2012 per lavori di

manutenzione straordinaria in attività edilizia libera che hanno interessato le finiture esterne del fabbricato. L'appartamento è in buono stato di conservazione; dispone di citofono, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario ed è termoautonomo con caldaia murale a gas posta all'interno del cucinino. E' stato rinvenuto l'impianto di condizionamento con l'unità esterna posta sul terrazzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 112, Sub. 3, Categoria A2, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/8) Destinazione urbanistica: Il vigente PRG individua l'area su cui sorge la palazzina come appartenente alla zona "A1 - Centro storico originario". Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con Delibera C.C. n°75 del 15/06/2000) nonché del Piano del Colore (approvato con Delibera C.C. n°51 del 20/04/1999). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui ai punti a) (manutenzione ordinaria), b) (manutenzione straordinaria) e c) (restauro e risanamento conservativo) dell'art.31 L.N.457/78.

- **Bene N° 11** - Soffitta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 3

Quota di proprietà per 2/8 di una soffitta al piano terzo di una palazzina di tre piani fuori terra in Castelfidardo. In particolare, la soffitta si raggiunge entrando dal portone di Via Gramsci, al civico n. 3, attraversando un ingresso comune al piano terra e salendo le scale comuni fino al piano secondo. Dal pianerottolo al piano secondo si raggiunge il piano terzo salendo una scala a chiocciola fino all'ingresso della soffitta. Negli archivi comunali è stata rinvenuta solo la comunicazione di inizio lavori n. 157/2012 per lavori di manutenzione straordinaria in attività edilizia libera che hanno interessato le finiture esterne del fabbricato. La soffitta è in buono stato di conservazione; dispone di impianto elettrico, di impianto idrico-sanitario ed è riscaldata da un caminetto a legna in posizione centrale. Non è stato rinvenuto alcun impianto di condizionamento. Dalla soffitta si accede ad un piccolo terrazzo esterno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 112, Sub. 4, Categoria C2, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/8) Destinazione urbanistica: Il vigente PRG individua l'area su cui sorge la palazzina come appartenente alla zona "A1 - Centro storico originario". Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con Delibera C.C. n°75 del 15/06/2000) nonché del Piano del Colore (approvato con Delibera C.C. n°51 del 20/04/1999). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui ai punti a) (manutenzione ordinaria), b) (manutenzione straordinaria) e c) (restauro e risanamento conservativo) dell'art.31 L.N.457/78.

LOTTO 7

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano 1

Quota di usufrutto per 385/1000 di un appartamento di civile abitazione al piano primo di una palazzina di quattro piani fuori terra e due piani seminterrati in Numana. In particolare, l'appartamento oggetto di esecuzione si raggiunge salendo la scala esterna ed entrando dal portone di Via Pascoli, al civico n. 1, attraversando poi un ingresso e corridoio comune al piano terra, salendo le scale comuni fino al piano primo e attraversando un altro corridoio comune. Dall'ingresso al piano terra c'è anche la possibilità di prendere l'ascensore condominiale. Nessuna numerazione interna è stata rilevata vicino alla porta di ingresso dell'appartamento. L'appartamento al piano primo si compone di cucina/soggiorno, camera matrimoniale con cabina armadio ed un bagno privo di affaccio esterno. La camera e la cucina/soggiorno hanno accesso ad un terrazzo che si affaccia su via Pascoli. Pertinenze non comunicanti con l'appartamento sono una cantina ed un posto auto che saranno oggetto di separata trattazione. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 60/2002 prot. n. 17696/02 del 20/01/2003 per la ristrutturazione e cambio d'uso di un immobile destinato ad hotel. Poi è stato rilasciato il Permesso di costruire in variante n. 60a/2002 prot. n. 3585 del 26-04-2004. Poi è stata presentata la DIA prot. n. 770 del 20-01-2005 per la seconda variante ed infine la DIA del 2-03-

2006 per la terza variante. La richiesta di agibilità è stata depositata in Comune il 5-05-2006 ed accettata per il principio del silenzio assenso. L'appartamento è in ottimo stato di conservazione; dispone di video-citofono, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario ed è termoa autonomo con caldaia murale a gas posta all'interno di un mobile della cucina. E' stato rinvenuto l'impianto di condizionamento con l'unità esterna posta sul terrazzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 168, Sub. 93, Categoria A2, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (385/1000) Destinazione urbanistica: Il vigente PRG individua l'area su cui sorge la palazzina come appartenente alla sottozona "A3 - Edilizia di sostituzione" normata all'art. 21 della NTA. Le sottozone A3 comprendono parti del centro storico in cui tessuto urbano originale ha subito interventi di sostituzione. Le destinazioni d'uso previste sono quelle all'art. 18 Zone A. In assenza di Piano Particolareggiato o Piano di Recupero all'interno delle aree A3 sono ammessi esclusivamente interventi di: -manutenzione ordinaria -manutenzione straordinaria -restauro e risanamento conservativo Con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero sono ammessi i seguenti interventi: -ristrutturazione edilizia Strumenti di intervento: -Intervento edilizio diretto con idoneo atto abilitativo.

- **Bene N° 13** - Cantina ubicata a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano T

Quota di usufrutto per 385/1000 di una cantina al piano terra di Via La Fenice di una palazzina di quattro piani fuori terra e due piani seminterrati in Numana. In particolare, la cantina oggetto di esecuzione si raggiunge dall'esterno da Via La Fenice, attraversando parte di un'area comune di manovra del parcheggio esterno ed entrando nello spazio di manovra comune interno alla palazzina attraverso un cancello in ferro, oppure dall'interno, entrando dal portone su Via Pascoli e scendendo le scale condominiali. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 60/2002 prot. n. 17696/02 del 20/01/2003 per la ristrutturazione e cambio d'uso di un immobile destinato ad hotel. Poi è stato rilasciato il Permesso di costruire in variante n. 60a/2002 prot. n. 3585 del 26-04-2004. Poi è stata presentata la DIA prot. n. 770 del 20-01-2005 per la seconda variante ed infine la DIA del 2-03-2006 per la terza variante. La richiesta di agibilità è stata depositata in Comune il 5-05-2006 ed accettata per il principio del silenzio assenso. La cantina è in buono stato di conservazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 168, Sub. 71, Categoria C2, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (385/1000) Destinazione urbanistica: Il vigente PRG individua l'area su cui sorge la palazzina come appartenente alla sottozona "A3 - Edilizia di sostituzione" normata all'art. 21 della NTA. Le sottozone A3 comprendono parti del centro storico in cui tessuto urbano originale ha subito interventi di sostituzione. Le destinazioni d'uso previste sono quelle all'art. 18 Zone A. In assenza di Piano Particolareggiato o Piano di Recupero all'interno delle aree A3 sono ammessi esclusivamente interventi di: -manutenzione ordinaria -manutenzione straordinaria -restauro e risanamento conservativo Con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero sono ammessi i seguenti interventi: -ristrutturazione edilizia Strumenti di intervento: -Intervento edilizio diretto con idoneo atto abilitativo.

- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano S

Quota di usufrutto per 385/1000 di un posto auto al piano primo sottostrada di Via La Fenice di una palazzina di quattro piani fuori terra e due piani seminterrati in Numana. In particolare, il posto auto oggetto di esecuzione si raggiunge o a piedi dall'esterno da Via La Fenice, attraversando parte di un'area comune di manovra del parcheggio esterno e scendendo le scale esterne, oppure con l'auto, sempre dall'esterno da Via La Fenice scendendo la rampa di accesso al garage seminterrato. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 60/2002 prot. n. 17696/02 del 20/01/2003 per la ristrutturazione e cambio d'uso di un immobile destinato ad hotel. Poi è stato rilasciato il Permesso di costruire in variante n. 60a/2002 prot. n. 3585 del 26-04-2004. Poi è stata presentata la DIA prot. n. 770 del 20-01-2005 per la seconda variante ed infine la DIA del 2-03-2006 per la terza variante. La richiesta di agibilità è stata depositata in Comune il 10-10-2006 ed accettata per il principio del silenzio assenso. Il posto auto è in buono stato di conservazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 168, Sub. 31, Categoria C6, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (385/1000)
Destinazione urbanistica: Il vigente PRG individua l'area su cui sorge la palazzina come appartenente alla sottozona "A3 - Edilizia di sostituzione" normata all'art. 21 della NTA. Le sottozone A3 comprendono parti del centro storico in cui tessuto urbano originale ha subito interventi di sostituzione. Le destinazioni d'uso previste sono quelle all'art. 18 Zone A. In assenza di Piano Particolareggiato o Piano di Recupero all'interno delle aree A3 sono ammessi esclusivamente interventi di: -manutenzione ordinaria -manutenzione straordinaria -restauro e risanamento conservativo Con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero sono ammessi i seguenti interventi: -ristrutturazione edilizia Strumenti di intervento: -Intervento edilizio diretto con idoneo atto abilitativo.

LOTTO 8

- **Bene N° 15** - Ufficio ubicato a Osimo (AN) - Via Bachelet n.13, piano T
Proprietà per la quota di 6/18 di un ufficio al piano terra di una palazzina di due piani in Osimo. In particolare, l'ufficio oggetto di esecuzione si raggiunge da via Bachelet, attraversando una corte e un camminamento comune al piano terra. Vicino alla porta di ingresso dell'ufficio è riportato il numero civico 13. L'ufficio al piano terra si compone di un salone, due uffici, un locale cassette di sicurezza, un locale tecnico, un disimpegno, un anti-bagno e due bagni. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 114 del 4-06-1999, per la costruzione di un fabbricato ad uso depositi artigianali/industriali. E' stata poi rilasciata l'autorizzazione n. 225 del 25-09-1999 per la voltura della predetta concessione a favore della società dell'esecutato. Sono poi seguite la concessione edilizia in variante n. 321 del 7-09-2000, la concessione edilizia in variante n. 387 del 29-10-2001, la DIA in variante n. 257 del 15-11-2001 e la DIA in variante n. 54 del 20-03-2002. L'autorizzazione di agibilità è la n. 2002/81 ed è stata rilasciata il 12-12-2002. Successivamente il locatario (filiale bancaria) ha presentato la CILA 31-2018, prot. gen. 16502 del 22-06-2018 per lavori di manutenzione straordinaria. L'ufficio è in ottimo stato di conservazione; dispone di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e di unità motocondensante esterna per la climatizzazione della filiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 246, Sub. 9, Categoria A10, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/18)
Destinazione urbanistica: Il vigente PRG individua l'area su cui sorge la palazzina come appartenente alla zona "D1 - Zone artigianali-produttive di completamento" normata all'Art. 15.1 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti. Le categorie di intervento ammesse in questa zona sono: -Manutenzione ordinaria -Manutenzione straordinaria -Restauro e risanamento conservativo -Ristrutturazione edilizia -Nuova costruzione

LOTTO 9

- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Longo
Quota di proprietà per 1/4 di un terreno di 97 mq nel Comune di Castelfidardo. Il terreno è in realtà una porzione di Via Longo, quindi una porzione di una pubblica via che non è stata mai ceduta al Comune. Da quanto riportato nel Certificato di destinazione urbanistica, l'area distinta al Catasto al foglio n.19, mappale n. 447 ha destinazione FI1 - Infrastrutture viarie (Art. 49 delle N.T.A. del P.R.G.) ed è destinata alla viabilità esistente. Inoltre, da quanto confermato dal Responsabile del settore Urbanistica, Edilizia privata e Ambiente del Comune di Castelfidardo, per l'area in oggetto, è stata già avviata la procedura con la quale il Comune acquisisce gratuitamente al demanio stradale la proprietà di aree che, pur essendo ancora formalmente intestate a soggetti privati, sono in realtà destinate ad uso pubblico ininterrottamente da oltre 20 anni. Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 447, Qualità Seminativo arborato, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
Destinazione urbanistica: Da quanto riportato nel Certificato di destinazione urbanistica, l'area distinta al Catasto al foglio n.19, mappale n. 447 ha destinazione FI1 - Infrastrutture viarie (Art. 49 delle N.T.A.

del P.R.G.) ed è destinata alla viabilità esistente. Inoltre, da quanto confermato dal Responsabile del settore Urbanistica , Edilizia privata e Ambiente del Comune di Castelfidardo, per l'area in oggetto, è stata già avviata la procedura con la quale il Comune acquisisce gratuitamente al demanio stradale la proprietà di aree che, pur essendo ancora formalmente intestate a soggetti privati, sono in realtà destinate ad uso pubblico ininterrottamente da oltre 20 anni.

LOTTO 10

- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Osimo (AN) - Via Bachelet
Quota di proprietà per 1/21 di un terreno di 664 mq nel Comune di Castelfidardo. Il terreno è in realtà una strada che è, nel primo tratto con ingresso da Via Bachelet, non asfaltata, mentre è asfaltata nella restante parte che esce su Via di Jesi. Da quanto riportato nel Certificato di destinazione urbanistica, l'area distinta al Catasto al foglio n. 93, mappale n. 193 è appartenente alla zona "D1 - Zone artigianali-produttive di completamento" normata all'Art. 15.1 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti. Identificato al catasto Terreni - Fg. 93, Part. 193, Qualità Seminativo, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/21)
Destinazione urbanistica: Da quanto riportato nel Certificato di destinazione urbanistica, l'area distinta al Catasto al foglio n. 93, mappale n. 193 è appartenente alla zona "D1 - Zone artigianali-produttive di completamento" normata all'Art. 15.1 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 205/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelfidardo (AN) - Via Mordini n. 61, piano 1		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 161, Sub. 10, Categoria A3, Graffato no	Superficie	87,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Diritto di usufrutto per la quota di 1/1 di un appartamento al piano primo di una palazzina di tre piani fuori terra e due piani seminterrati in Castelfidardo. In particolare, l'appartamento oggetto di esecuzione si raggiunge entrando dal portone di Via Mordini, al civico n. 61, attraversando un ingresso comune al piano terra e salendo le scale comuni fino al piano primo. Nessuna numerazione interna è stata rilevata vicino alla porta di ingresso dell'appartamento. L'appartamento al piano primo si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola ed un bagno. Da quanto riferito dall'ufficio tecnico comunale il fabbricato risulta costruito prima dell'anno 1950. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 239-94 prot. n. 4723/94 per il progetto di restauro e risanamento conservativo relativo al fabbricato sito in Via Mordini-Battisti, ma, da quanto riportato nella relazione tecnica e nell'elaborato grafico depositati, tale concessione non si riferisce all'appartamento, ma solo ai piani terra e seminterrato del fabbricato. L'appartamento è in buono stato di conservazione; dispone di citofono, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario ed è termoa autonomo con caldaia murale a gas posta all'interno della cucina. Non è stato rinvenuto l'impianto di condizionamento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelfidardo (AN) - Via Mordini n. 61, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 161, Sub. 11, Categoria A3, Graffato no	Superficie	122,76 mq
Stato conservativo:	L'appartamento e la soffitta sono in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Intera proprietà di un appartamento di civile abitazione al piano secondo e terzo di una palazzina di tre piani fuori terra e due piani seminterrati in Castelfidardo. In particolare, l'appartamento oggetto di esecuzione si raggiunge entrando dal portone di Via Mordini, al civico n. 61, attraversando un ingresso comune al piano terra e salendo le scale comuni fino al piano secondo. Nessuna numerazione interna è stata rilevata vicino alla porta di ingresso dell'appartamento. L'appartamento al piano secondo si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola ed un bagno. Le camere hanno accesso ad un balcone che si affaccia su via Cesare Battisti. Pertinenza non comunicante con l'appartamento è la soffitta al piano terzo a cui si accede uscendo dall'appartamento e salendo la scala a chiocciola posta sul pianerottolo delle scale condominiali. Da quanto riferito dall'ufficio tecnico comunale		

	il fabbricato risulta costruito prima dell'anno 1950. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 239-94 prot. n. 4723/94 per il progetto di restauro e risanamento conservativo relativo al fabbricato sito in Via Mordini-Battisti, ma, da quanto riportato nella relazione tecnica e nell'elaborato grafico depositati, tale concessione non si riferisce all'appartamento, ma solo ai piani terra e seminterrato del fabbricato. L'appartamento è in buono stato di conservazione; dispone di citofono, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario ed è termoautonomo con caldaia murale a gas posta all'interno della cucina. E' stato rinvenuto l'impianto di condizionamento con l'unità esterna posta sul balcone. La soffitta è in buono stato di conservazione e dispone di impianto elettrico.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Castelfidardo (AN) - Via Battisti n. 90, piano S		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 161, Sub. 6, Categoria C6, Graffato no	Superficie	82,00 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa è stata lasciata "al grezzo"; i muri in laterizio ed il soffitto non sono né intonacati né tinteggiati, a terra manca il pavimento e mancano gli impianti (sono presenti solo dei cavi provvisori dell'impianto elettrico). Il solaio è in latero-cemento. Subito sotto al soffitto, adiacente alla parete Est, è visibile il tubo di raccolta degli scarichi provenienti dai piani superiori.		
Descrizione:	Intera proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato di una palazzina sita in Castelfidardo; al locale autorimessa si accede da Via Cesare Battisti; a fianco della porta di ingresso è riportato il numero civico 90 che, nel tempo, è scolorito ed è quasi illeggibile. Da quanto riferito dall'ufficio tecnico comunale il fabbricato risulta costruito prima dell'anno 1950. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 239-94 prot. n. 4723/94 per il progetto di restauro e risanamento conservativo relativo al fabbricato sito in Via Mordini-Battisti; da quanto riportato nella relazione tecnica e nell'elaborato grafico depositati, tale concessione si riferisce anche all'autorimessa di cui si sta trattando. L'autorimessa è stata lasciata "al grezzo"; i muri in laterizio ed il soffitto non sono né intonacati né tinteggiati, a terra manca il pavimento e mancano gli impianti (sono presenti solo dei cavi provvisori dell'impianto elettrico). Il solaio è in latero-cemento. Subito sotto al soffitto, adiacente alla parete Est, è visibile il tubo di raccolta degli scarichi provenienti dai piani superiori.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 237, Sub. 22, Categoria A3, Graffato no	Superficie	60,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Intera proprietà di un appartamento di civile abitazione al piano secondo di una palazzina di tre piani fuori terra in Castelfidardo. In particolare, l'appartamento oggetto di esecuzione si raggiunge entrando da via		

	Isonzo, attraversando un'area urbana esterna in parte occupata da parcheggi, arrivando fino al civico n. 2B, attraversando un camminamento comune al piano terra e salendo le scale comuni esterne fino al pianerottolo al piano secondo. Nessuna numerazione interna è stata rilevata vicino alla porta di ingresso dell'appartamento. L'appartamento al piano secondo si compone di cucina-soggiorno, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola ed un bagno. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 53/2002 del 21-03-2002, pratica edilizia n. 251/2001, per il progetto di ristrutturazione dell'ex fabbrica "Morbidoni" con realizzazione di appartamenti di civile abitazione. Alla suddetta concessione è seguita la concessione edilizia in variante del 28-11-2002, pratica edilizia n. 476/2002; nella relazione tecnica allegata alla predetta variante si precisa che l'edificio oggetto di intervento di ristrutturazione è stato costruito nel 1953; con delibera del Consiglio Comunale n° 71 del 16.07.02 è stata approvata la variazione delle norme tecniche di attuazione della scheda n° 2 del PRG (art. 29 NTA degli edifici in zone produttive del centro urbano) e tale approvazione ha di fatto reso compatibile la tipologia d'intervento proposta al Piano Regolatore Generale. Successivamente è stata depositata ulteriore variante con la Denuncia di Inizio Attività n. 141-2003 Prot. n. 13583-2003 del 18-06-2003, si precisa che nella planimetria allegata alla suddetta DIA sono evidenziati le aree destinate a parcheggio, distinguendo quelle ad uso pubblico da quelle private. L'autorizzazione di agibilità dell'appartamento è stata rilasciata dal Funzionario responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfidardo il 23-09-2003. L'appartamento è in buono stato di conservazione; dispone di citofono, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario ed è termoa autonomo con caldaia murale a gas posta all'interno del bagno. Non c'è l'impianto di condizionamento.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 5 - Area urbana			
Ubicazione:	Castelfidardo (AN) - Via Isonzo n. 2B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/16
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 237, Sub. 3, Categoria F1, Graffato no	Superficie	165,00 mq
Stato conservativo:	L'area a parcheggio è in un mediocre stato di conservazione con l'asfalto che presenta buche e lesioni.		
Descrizione:	Proprietà per la quota di 2/16 di un'area urbana esterna in buona parte occupata da parcheggi in Castelfidardo. In particolare, l'area in esame si raggiunge entrando da via Isonzo, attraversando altra area urbana per la manovra dei veicoli. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 53/2002 del 21-03-2002, pratica edilizia n. 251/2001, per il progetto di ristrutturazione dell'ex fabbrica "Morbidoni" con realizzazione di appartamenti di civile abitazione. Alla suddetta concessione è seguita la concessione edilizia in variante del 28-11-2002, pratica edilizia n. 476/2002. Successivamente è stata depositata ulteriore variante con la Denuncia di Inizio Attività n. 141-2003 Prot. n. 13583-2003 del 18-06-2003, si precisa che nella planimetria allegata alla suddetta DIA sono evidenziati le aree destinate a parcheggio, che comprendono anche l'area oggetto di stima, distinguendo quelle ad uso pubblico da quelle private. Nella planimetria catastale e sul posto tale suddivisione non è evidenziata; nei pressi dell'area privata, è affisso, soltanto, il segnale di parcheggio riservato ai condomini. L'area a parcheggio è in un mediocre stato di conservazione con l'asfalto che presenta buche e lesioni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4

Bene N° 6 - Villetta			
Ubicazione:	Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S-T-1		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/2

Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1825, Sub. 2, Categoria A7, Graffato si	Superficie	262,78 mq
Stato conservativo:	Il villino è in ottimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Usufrutto per la quota di 1/2 di un villino che si sviluppa su tre piani, seminterrato, terra e primo in Castelfidardo. In particolare, il villino si trova in Via Redipuglia al civico n. 17 e si raggiunge dall'ingresso pedonale attraversando la corte comune (sub 1). Ai lati dell'ingresso pedonale ci sono due ingressi carrabili; uno, subito a fianco dell'ingresso pedonale, permette l'ingresso alla corte (sub 1), l'altro permette l'accesso ad altra parte della corte (particella 2203) dove si trovano dei posti auto coperti da tettoia. Il villino si compone al piano terra di ingresso, soggiorno, cucina, wc, studio, disimpegno, bagno e camera matrimoniale; al piano primo si trovano un soppalco, un wc e una cameretta con accesso ad una terrazza; al piano seminterrato si trovano un locale lavanderia-stireria, un wc, un disimpegno e un locale tecnico dove si trova la caldaia per il riscaldamento e dove si trova la centrale aspirante dell'impianto di aspirazione delle polveri centralizzato. Ci sono due scale interne; una che collega piano terra e piano primo e una che collega piano terra e piano seminterrato. Pertinenza esclusiva del villino è il terrazzo al piano primo ed il portico al piano terra prospiciente il soggiorno e la camera matrimoniale. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 27 del 9-03-1998, pratica edilizia n. 970549, per la costruzione di un nuovo edificio residenziale unifamiliare. Alla suddetta concessione è seguita la concessione edilizia in variante del 12-05-1998, pratica edilizia n. 980110. Successivamente è stata depositata ulteriore variante con la Denuncia di Inizio Attività n. 212-1999 Prot. n. 23270 del 24-09-1999. L'autorizzazione di abitabilità dell'edificio è stata rilasciata dal Funzionario responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfidardo il 2-12-1999. Il villino è in ottimo stato di conservazione; dispone di videocitofono, impianto elettrico, impianto di allarme, impianto idrico-sanitario, impianto di aspirazione polveri centralizzato con centrale aspirante posta nel locale tecnico al piano seminterrato ed è termoautonomo con caldaia murale a gas posta all'interno del locale tecnico. E' stato rinvenuto l'impianto di condizionamento all'interno della cameretta al piano primo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'abitazione è occupata dall'esecutato e dal coniuge.		

Bene N° 7 - Garage			
Ubicazione:	Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1825, Sub. 3, Categoria C6, Graffato si	Superficie	44,00 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa è in ottimo stato di conservazione; i muri sono intonacati e tinteggiati; il pavimento è in gres porcellanato; dispone di impianto elettrico e di impianto idrico.		
Descrizione:	Usufrutto per la quota di 1/2 di una autorimessa al piano seminterrato di un villino in Castelfidardo in Via Redipuglia al civico n. 17; l'autorimessa si raggiunge all'esterno dall'ingresso pedonale attraversando la corte comune (sub 1) o dall'ingresso carrabile che si trova subito a fianco dell'ingresso pedonale. Dall'interno del villino, l'autorimessa si raggiunge scendendo le scale che collegano piano terra e seminterrato. Dagli arredi risulta che il locale autorimessa è utilizzato come taverna con cucina. L'autorimessa è stata costruita contestualmente al villino; pertanto, anche ad essa vanno riferite le pratiche edilizie del villino: la concessione edilizia n. 27 del 9-03-1998, pratica edilizia n. 970549, per la costruzione di un nuovo edificio residenziale unifamiliare; la concessione edilizia in variante del 12-05-1998, pratica edilizia n. 980110; l'ulteriore variante con la Denuncia di Inizio Attività n. 212-1999 Prot. n. 23270 del 24-09-1999. L'autorizzazione di abitabilità dell'edificio è stata rilasciata dal Funzionario responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfidardo il 2-12-1999. L'autorimessa è in ottimo stato di conservazione; dispone di impianto elettrico e di impianto idrico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il locale autorimessa è occupato dall'esecutato e dal coniuge.		

Bene N° 8 - Posto auto			
Ubicazione:	Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano T		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 2203, Categoria C6, Graffato no	Superficie	183,36 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa è in ottimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Usufrutto per la quota di 1/2 di una autorimessa esterna realizzata con tettoia in legno poggianti su pilastri in mattoni, posta nella corte (particella 2203) di un villino in Castelfidardo in Via Redipuglia al civico n. 17; l'autorimessa si raggiunge dall'ingresso pedonale attraversando la corte comune (sub 1) e poi la corte adiacente (particella 2203) o dall'ingresso carrabile che permette l'accesso diretto alla particella 2203. L'autorimessa non è stata costruita contestualmente al villino (anni 1998 e 1999) in quanto di essa non c'è traccia all'interno delle pratiche edilizie del villino; come pure, negli archivi comunali non è stata rinvenuta alcuna pratica successiva come farebbe supporre l'accatastamento che è stato presentato nel 2006. L'autorimessa è in ottimo stato di conservazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'autorimessa è occupata dall'esecutato e dal coniuge.		

LOTTO 5

Bene N° 9 - Ufficio			
Ubicazione:	Castelfidardo (AN) - Via Martiri della Libertà n. 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 148, Sub. 9, Categoria A10, Graffato no	Superficie	231,00 mq
Stato conservativo:	L'ufficio è in ottimo stato di conservazione		
Descrizione:	Proprietà per la quota di 1/2 di un ufficio al piano terra di una palazzina pluripiano in Castelfidardo. In particolare, l'ufficio oggetto di esecuzione si raggiunge da via Martiri della Libertà, attraversando una corte, un ingresso e un camminamento comune al piano terra. Nessuna numerazione è stata rilevata vicino alla porta di ingresso dell'ufficio. L'ufficio al piano terra si compone di ingresso, due wc, un disimpegno e sei stanze per uffici. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 3/1957 del 02-03-1957, per la costruzione di un fabbricato per uffici e abitazione. Alla suddetta concessione è seguita la concessione edilizia in variante n. 46/1990 del 5-03-1990 per lavori di manutenzione straordinaria. In seguito, è stata rilasciata la concessione edilizia n. 44/1991 del 4-03-1991 per frazionamento di unità immobiliare. L'autorizzazione di agibilità è stata rilasciata il 23-09-1991. Successivamente il 21-06-1993 è stata depositata una relazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 28-02-1985 n. 47 per l'esecuzione di opere interne all'unità immobiliare oggetto di trattazione; si precisa che in merito il parere sanitario è rimasto in sospeso. L'ufficio è in ottimo stato di conservazione; dispone di citofono, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario ed è termoa autonomo con caldaia murale a gas posta all'interno del wc. L'ufficio è dotato di impianto di condizionamento realizzato con split interni e unità esterne.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 10 - Appartamento

Ubicazione:	Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/8
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 112, Sub. 3, Categoria A2, Graffato no	Superficie	110,20 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Quota di proprietà per 2/8 di un appartamento di civile abitazione al piano secondo di una palazzina di tre piani fuori terra in Castelfidardo. In particolare, l'appartamento oggetto di esecuzione si raggiunge entrando dal portone di Via Gramsci, al civico n. 3, attraversando un ingresso comune al piano terra e salendo le scale comuni fino al piano secondo. Nessuna numerazione interna è stata rilevata vicino alla porta di ingresso dell'appartamento. L'appartamento al piano secondo si compone di soggiorno, cucina, cucinino, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, ripostiglio ed un bagno. Una camera e la cucina hanno accesso ad un ampio terrazzo. Pertinenza non comunicante con l'appartamento è la soffitta al piano terzo a cui si accede uscendo dall'appartamento e salendo la scala a chiocciola posta sul pianerottolo delle scale condominiali; la soffitta sarà oggetto di separata trattazione. Negli archivi comunali è stata rinvenuta solo la comunicazione di inizio lavori n. 157/2012 per lavori di manutenzione straordinaria in attività edilizia libera che hanno interessato le finiture esterne del fabbricato. L'appartamento è in buono stato di conservazione; dispone di citofono, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario ed è termoa autonomo con caldaia murale a gas posta all'interno del cucinino. E' stato rinvenuto l'impianto di condizionamento con l'unità esterna posta sul terrazzo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 11 - Soffitta

Ubicazione:	Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/8
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 112, Sub. 4, Categoria C2, Graffato no	Superficie	105,50 mq
Stato conservativo:	La soffitta è in buono stato di conservazione; dispone impianto elettrico, idrico-sanitario ed è riscaldata da un caminetto a legna in posizione centrale. Non è stato rinvenuto alcun impianto di condizionamento.		
Descrizione:	Quota di proprietà per 2/8 di una soffitta al piano terzo di una palazzina di tre piani fuori terra in Castelfidardo. In particolare, la soffitta si raggiunge entrando dal portone di Via Gramsci, al civico n. 3, attraversando un ingresso comune al piano terra e salendo le scale comuni fino al piano secondo. Dal pianerottolo al piano secondo si raggiunge il piano terzo salendo una scala a chiocciola fino all'ingresso della soffitta. Negli archivi comunali è stata rinvenuta solo la comunicazione di inizio lavori n. 157/2012 per lavori di manutenzione straordinaria in attività edilizia libera che hanno interessato le finiture esterne del fabbricato. La soffitta è in buono stato di conservazione; dispone di impianto elettrico, di impianto idrico-sanitario ed è riscaldata da un caminetto a legna in posizione centrale. Non è stato rinvenuto alcun impianto di condizionamento. Dalla soffitta si accede ad un piccolo terrazzo esterno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 7

Bene N° 12 - Appartamento

Ubicazione:	Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano 1		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	385/1000
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 168, Sub. 93, Categoria A2, Graffato no	Superficie	51,10 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in ottimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Quota di usufrutto per 385/1000 di un appartamento di civile abitazione al piano primo di una palazzina di quattro piani fuori terra e due piani seminterrati in Numana. In particolare, l'appartamento oggetto di esecuzione si raggiunge salendo la scala esterna ed entrando dal portone di Via Pascoli, al civico n. 1, attraversando poi un ingresso e corridoio comune al piano terra, salendo le scale comuni fino al piano primo e attraversando un altro corridoio comune. Dall'ingresso al piano terra c'è anche la possibilità di prendere l'ascensore condominiale. Nessuna numerazione interna è stata rilevata vicino alla porta di ingresso dell'appartamento. L'appartamento al piano primo si compone di cucina/soggiorno, camera matrimoniale con cabina armadio ed un bagno privo di affaccio esterno. La camera e la cucina/soggiorno hanno accesso ad un terrazzo che si affaccia su via Pascoli. Pertinenze non comunicanti con l'appartamento sono una cantina ed un posto auto che saranno oggetto di separata trattazione. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 60/2002 prot. n. 17696/02 del 20/01/2003 per la ristrutturazione e cambio d'uso di un immobile destinato ad hotel. Poi è stato rilasciato il Permesso di costruire in variante n. 60a/2002 prot. n. 3585 del 26-04-2004. Poi è stata presentata la DIA prot. n. 770 del 20-01-2005 per la seconda variante ed infine la DIA del 2-03-2006 per la terza variante. La richiesta di agibilità è stata depositata in Comune il 5-05-2006 ed accettata per il principio del silenzio assenso. L'appartamento è in ottimo stato di conservazione; dispone di video-citofono, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario ed è termoa autonomo con caldaia murale a gas posta all'interno di un mobile della cucina. E' stato rinvenuto l'impianto di condizionamento con l'unità esterna posta sul terrazzo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 13 - Cantina

Ubicazione:	Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano T		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	385/1000
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 168, Sub. 71, Categoria C2, Graffato no	Superficie	6,00 mq
Stato conservativo:	La cantina è in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Quota di usufrutto per 385/1000 di una cantina al piano terra di Via La Fenice di una palazzina di quattro piani fuori terra e due piani seminterrati in Numana. In particolare, la cantina oggetto di esecuzione si raggiunge dall'esterno da Via La Fenice, attraversando parte di un'area comune di manovra del parcheggio esterno ed entrando nello spazio di manovra comune interno alla palazzina attraverso un cancello in ferro, oppure dall'interno, entrando dal portone su Via Pascoli e scendendo le scale condominiali. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 60/2002 prot. n. 17696/02 del 20/01/2003 per la ristrutturazione e cambio d'uso di un immobile destinato ad hotel. Poi è stato rilasciato il Permesso di costruire in variante n. 60a/2002 prot. n. 3585 del 26-04-2004. Poi è stata presentata la DIA prot. n. 770 del 20-01-2005 per la seconda variante ed infine la DIA del 2-03-2006 per la terza variante. La richiesta di agibilità è stata depositata in Comune il 5-05-2006 ed accettata per il principio del silenzio assenso. La cantina è in buono stato di conservazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

Bene N° 14 - Posto auto			
Ubicazione:	Numana (AN) - Via Pascoli n. 1, piano S		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	385/1000
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 168, Sub. 31, Categoria C6, Graffato no	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto è in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Quota di usufrutto per 385/1000 di un posto auto al piano primo sottostrada di Via La Fenice di una palazzina di quattro piani fuori terra e due piani seminterrati in Numana. In particolare, il posto auto oggetto di esecuzione si raggiunge o a piedi dall'esterno da Via La Fenice, attraversando parte di un'area comune di manovra del parcheggio esterno e scendendo le scale esterne, oppure con l'auto, sempre dall'esterno da Via La Fenice scendendo la rampa di accesso al garage seminterrato. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 60/2002 prot. n. 17696/02 del 20/01/2003 per la ristrutturazione e cambio d'uso di un immobile destinato ad hotel. Poi è stato rilasciato il Permesso di costruire in variante n. 60a/2002 prot. n. 3585 del 26-04-2004. Poi è stata presentata la DIA prot. n. 770 del 20-01-2005 per la seconda variante ed infine la DIA del 2-03-2006 per la terza variante. La richiesta di agibilità è stata depositata in Comune il 10-10-2006 ed accettata per il principio del silenzio assenso. Il posto auto è in buono stato di conservazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 8

Bene N° 15 - Ufficio			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Via Bachelet n.13, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	6/18
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 246, Sub. 9, Categoria A10, Graffato no	Superficie	169,00 mq
Stato conservativo:	L'ufficio è in ottimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Proprietà per la quota di 6/18 di un ufficio al piano terra di una palazzina di due piani in Osimo. In particolare, l'ufficio oggetto di esecuzione si raggiunge da via Bachelet, attraversando una corte e un camminamento comune al piano terra. Vicino alla porta di ingresso dell'ufficio è riportato il numero civico 13. L'ufficio al piano terra si compone di un salone, due uffici, un locale cassette di sicurezza, un locale tecnico, un disimpegno, un anti-bagno e due bagni. Negli archivi comunali è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 114 del 4-06-1999, per la costruzione di un fabbricato ad uso depositi artigianali/industriali. E' stata poi rilasciata l'autorizzazione n. 225 del 25-09-1999 per la voltura della predetta concessione a favore della società dell'esecutato. Sono poi seguite la concessione edilizia in variante n. 321 del 7-09-2000, la concessione edilizia in variante n. 387 del 29-10-2001, la DIA in variante n. 257 del 15-11-2001 e la DIA in variante n. 54 del 20-03-2002. L'autorizzazione di agibilità è la n. 2002/81 ed è stata rilasciata il 12-12-2002. Successivamente il locatario (filiale bancaria) ha presentato la CILA 31-2018, prot. gen. 16502 del 22-06-2018 per lavori di manutenzione straordinaria. L'ufficio è in ottimo stato di conservazione; dispone di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e di unità motocondensante esterna per la climatizzazione della filiale.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 9

Bene N° 16 - Terreno			
Ubicazione:	Castelfidardo (AN) - Via Longo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 447, Qualità Seminativo arborato, Graffato no	Superficie	97,00 mq
Stato conservativo:	La strada è in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Quota di proprietà per 1/4 di un terreno di 97 mq nel Comune di Castelfidardo. Il terreno è in realtà una porzione di Via Longo, quindi una porzione di una pubblica via che non è stata mai ceduta al Comune. Da quanto riportato nel Certificato di destinazione urbanistica, l'area distinta al Catasto al foglio n.19, mappale n. 447 ha destinazione FI1 - Infrastrutture viarie (Art. 49 delle N.T.A. del P.R.G.) ed è destinata alla viabilità esistente. Inoltre, da quanto confermato dal Responsabile del settore Urbanistica, Edilizia privata e Ambiente del Comune di Castelfidardo, per l'area in oggetto, è stata già avviata la procedura con la quale il Comune acquisisce gratuitamente al demanio stradale la proprietà di aree che, pur essendo ancora formalmente intestate a soggetti privati, sono in realtà destinate ad uso pubblico ininterrottamente da oltre 20 anni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 10

Bene N° 17 - Terreno			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Via Bachelet		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/21
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 93, Part. 193, Qualità Seminativo, Graffato no	Superficie	664,00 mq
Stato conservativo:	La strada è in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Quota di proprietà per 1/21 di un terreno di 664 mq nel Comune di Castelfidardo. Il terreno è in realtà una strada che è, nel primo tratto con ingresso da Via Bachelet, non asfaltata, mentre è asfaltata nella restante parte che esce su Via di Jesi. Da quanto riportato nel Certificato di destinazione urbanistica, l'area distinta al Catasto al foglio n. 93, mappale n. 193 è appartenente alla zona "D1 - Zone artigianali-produttive di completamento" normata all'Art. 15.1 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		