

TRIBUNALE DI ANCONA

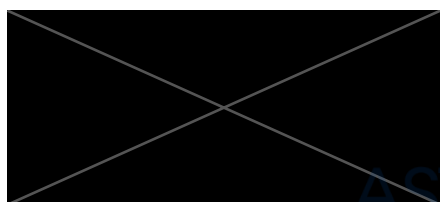
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cantani Piero, nell'Esecuzione Immobiliare 111/2025 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Castelplanio (AN) - Via Monticello 14/b.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Ceccacci 30.....	4
Lotto 1.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Lotto 2.....	9
Titolarità.....	9
Confini.....	10
Consistenza.....	10
Dati Catastali.....	10
Stato conservativo.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Lotto 1	13
Lotto 2	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 111/2025 del R.G.E.	18
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 141.688,80	18
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 106.558,65	18

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Castelplanio (AN) - Via Monticello 14/b	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Ceccacci 30	20



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Cantani Piero, con studio in Via Crocioni, 13 - 60131 - Ancona (AN), email piero.cantani@gmail.com, PEC piero.cantani@archiworldpec.it, Tel. 3401018800, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Castelplanio (AN) - Via Monticello 14/b
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Ceccacci 30

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A CASTELPLANIO (AN) - VIA MONTICELLO 14/B

Edificio su due piani in struttura mista - muratura portante e c.a. - situato nel Comune di Castelplanio (AN), nelle campagne della Valle Esina; l'immobile dista 3,2 km dalla frazione Moie del Comune di Maiolati Spontini (AN), dove sono ubicati i servizi principali e la stazione ferroviaria sulla linea Ancona-Roma.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA CECCACCI 30

Appartamento situato al primo piano di in un edificio bifamiliare su due livelli in muratura portante realizzato nel 1954; ogni livello ha ingresso indipendente, garage esterno, giardino e soffitta. L'immobile è situato nel centro della frazione Moie del Comune di Maiolati Spontini.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Castelplanio (AN) - Via Monticello 14/b

TITOLARITÀ



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



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



(Proprietà 1/1)

CONFINI

L'edificio rurale è situato su lotto libero ed è circondato dalla corte esterna/prato di pertinenza.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	192,00 mq	152,30 mq	1	152,30 mq	2,90 m	Primo
Soppalco non praticabile	59,68 mq	59,68 mq	0,20	11,94 mq	1,80 m	Primo
Autorimessa con ripostiglio	55,75 mq	69,73 mq	0,3	13,95 mq	2,40 m	Terra
Ex Stalla	93,67 mq	113,17 mq	0,3	22,63 mq	3,00 m	T
Locale di sgombero	33,24 mq	37,65 mq	0,50	18,82 mq	2,90 m	T
Forno con ripostigli	33,24 mq	37,65 mq	0,2	18,82 mq	2,30 m	S1
area esterna /pertinenziale/corte	393,00 mq	393,00 mq	0,15	70,74 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	34,22 mq	34,22 mq	0,2	6,84 mq	0,00 m	Primo
Cantina	13,05 mq	16,52 mq	0,20	3,30 mq	2,00 m	T
Cantina	11,58 mq	14,48 mq	0,20	3,00 mq	3,00 m	T
Area esterna a prato	3546,00 mq	3546,00 mq	0,01	35,46 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				357,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				357,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento al primo piano, al quale si accede attraverso le scale poste al centro dell'edificio, ha la seguente distribuzione: lato ovest destinato a cucina e spazi disimpegno, spazio centrale a soggiorno e lato est zona notte con tre camere. Ai soppalchi si accede attraverso due scale, una posta nella camera situata nell'angolo nord-ovest e una posta nella zona cucina.

L'area esterna su cui insiste l'immobile è di 3939 metri quadrati; nella valutazione si è tenuto conto di una quota destinata a servizio strada di accesso e di manovra e spazio pertinenziale, mentre la parte rimanente destinata a prato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	161	4		A2	2	12,5 vani	287 mq	903,8 €	T-1	
	8	161	2		C6	2	54 mq	63 mq	55,78 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
8	161				Prato		00 39 39 mq				

Corrispondenza catastale

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

Riguardo la corrispondenza catastale si precisa che la planimetria depositata al NCU corrisponde allo stato di fatto, ma non vi è alcun atto autorizzativo depositato presso l'Ufficio tecnico del Comune con elaborati esplicativi dei lavori e delle modifiche effettuate.

STATO CONSERVATIVO

Si legga la presente sezione con quanto relazionato nella sezione "Regolarità Edilizia";

Gli interventi manutentivi riguardano:

- verifica strutturale dell'immobile e degli elementi in cemento armato inseriti nel lato ovest;
- il terrazzo al primo piano attualmente impraticabile e privo di ringhiera;
- le cantine sul lato nord addossate all'immobile;
- verifica statica e valutazione degli interventi per l'edificio esterno destinato a sgombero e forno;
- il completamento del solaio del garage nel quale è presente uno vuoto corrispondente con uno dei bagni posti al primo piano, nella zona cucina, dove è attualmente allocata una vasca;
- verifica statica dei soppalchi;
- verifica accessi ai soppalchi;

Gli interni sono stati redistribuiti e hanno avuto anche soluzioni di design, come uno dei bagni accessibile dal soggiorno e dalla zona disimpegno posta a nord, lato cucina che devono essere rivisti per la loro funzionalità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- L'edificio ha giacitura planimetrica rettangolare ed è in struttura portante con inserimento nella parte ovest (lato cucina) di pilastri in cemento armato;
 - La posizione dell'edificio sul lotto ha l'ingresso sul lato est, la zona cucina sul lato sud, le camere su lato nord; il soggiorno si sviluppa da est a ovest con vista sulle colline verso Jesi;
 - l'appartamento al primo piano è l'altezza interna utile è 2,9 m
 - le strutture verticali non in muratura portante con inserti di elementi in calcestruzzo armato;
 - i solai sono in legno e da verificare
 - copertura in legno e tetto a coppi
 - pavimentazione interna in cotto
 - bagni con acqua fredda e calda alimentata da caldaia interna
 - due caminetti nella zona soggiorno;
 - impianto elettrico sottotraccia
 - Bombola esterna interrata
 - al piano terra si trova l'autorimessa e la ex stalla (non ristrutturata)
- Le utenze sono scollegate e gli impianti non sono verificabili.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 13/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Ancona il 26/05/2025
Reg. gen. 26381 - Reg. part. 6062
Quota: 1/1
Importo: € 348.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 174.000,00
Rogante: [REDACTED]
Data: 29/11/2010

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 13/06/2025
Reg. gen. 12871 - Reg. part. 9094
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile dal punto di vista urbanistico è regolare e ricade nella ZONA E - zona agricola; l'edificio ricade negli articoli 40/50 delle NTA del PRG vigenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Stato dell'Immobile nel Comune di Castelplanio (AN). Regolarità edilizia.

1. Assenza di Autorizzazioni Ufficiali

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelplanio (AN) non risultano depositati atti relativi a lavori autorizzati sull'immobile, ad eccezione di una comunicazione-Cila del 2019 per riparazione danni sisma per i quali è stata emessa una ordinanza di temporanea inagibilità.

2. 'immobile, caratterizzato da struttura portante in muratura e tetto in legno, presenta interventi manutentivi recenti che hanno interessato il piano primo. Tali lavori hanno comportato:

Una diversa distribuzione interna.

La realizzazione di tre soppalchi, due bagni e un open space (ingresso, cucina e disimpegno).

La sostituzione degli infissi con serramenti a doppio vetro.

L'inserimento di elementi in cemento armato sul lato ovest, probabilmente eseguiti in risposta a cedimenti strutturali della muratura portante.

Tali interventi risultano non essere stati autorizzati dall'Ufficio Tecnico comunale e per essi non risulta effettuato alcun deposito presso il Genio Civile.

3. Stato di Conservazione degli Annessi

Il terrazzo sul lato nord non risulta praticabile. Sempre sul lato nord, l'edificio isolato (con destinazione catastale a sgombero, forno e ripostigli al piano inferiore) necessita di urgenti interventi manutentivi e strutturali.

4. Gestione degli Eventi Sismici (2016)

Di seguito si riporta la cronologia degli atti relativi agli eventi sismici del 2016:

14.02.2018: Il Sindaco emetteva l'Ordinanza n. 10/2018 di temporanea inagibilità, a seguito di un sopralluogo delle squadre FAST (USR), che probabilmente aveva rilevato un danno di grado "B" (parzialmente inagibile).

07.01.2019: L'Ing.  incaricato dalla proprietà, comunicava (prot. n. 130/2019) l'esecuzione di lavori per la messa in sicurezza e la riparazione degli elementi danneggiati dal sisma. L'ingegnere allegava un'"attestazione di idoneità statica" e dichiarava che i lavori non erano soggetti a comunicazione.

14.01.2019: Il Sindaco revocava la precedente ordinanza di inagibilità (Ordinanza n. 1/2019).

La Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) allegata indicava che i lavori eseguiti consistevano nella "creazione di una solida base di appoggio per la travatura lignea del vano scale che risultava parzialmente sfilata dalla muratura portante e nel sistemare un piccolo controsoffitto in tavelle posto all'ingresso dell'edificio".

Restrizioni Contributive

Si evidenzia che, non rientrando l'immobile nell'area del cratere sismico, l'accesso a contributi e il rimborso delle spese per le perizie giurate erano soggetti a limitazioni specifiche.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Ceccacci 30

TITOLARITÀ

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



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



(Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile è situato in un lotto isolato e l'immobile oggetto di perizia confina con altro appartamento al piano terra identificato al fg 7, p.lla 244, sub 4 con altro intestato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	117,50 mq	87,00 mq	1	87,00 mq	2,90 m	1
Autorimessa	13,65 mq	15,46 mq	0,2	3,09 mq	2,30 m	T
Ripostiglio esterno	6,40 mq	8,21 mq	0,20	1,64 mq	2,30 m	T
Sgombero esterno	26,38 mq	28,21 mq	0,15	5,64 mq	2,65 m	T
Cantina legnaia	13,70 mq	19,31 mq	0,1	3,86 mq	1,72 m	S1
Soffitta	95,61 mq	117,00 mq	0,15	23,40 mq	2,45 m	2
Totale superficie convenzionale:				124,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,63 mq		

DATI CATASTALI

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

7	244	7	1	A3	3	7,5 vani	175 mq	561,65 €	Primo	
7	244	5	1	C6	1	13	15 mq	30,21 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

Il foglio 7, p.lla 244, sub 7 cat A3 comprende, oltre l'abitazione, soffitta, cantina-legnaia, ripostiglio esterno e sgombero esterno.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione dell'edificio e dell'immobile è buono e non si ravvisano immediati interventi manutentivi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio su lotto isolato su due livelli; l'appartamento oggetto di perizia è situato al primo piano con ingresso esclusivo sul lato nord.

dal permesso di costruire n. 25/59 si tratta di un edificio in muratura portante, solai in latero cemento, tetto in legno, serramento in legno con serrande.

Ha altezza interna utile di 3,00m;

Impianto elettrico sotto traccia;

Impianto termico autonomo con caldaia a gas posta nella soffitta e termosifoni;

autorimessa esterna con accesso su vialetto direttamente da via Ceccacci;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Ancona il 26/05/2025
Reg. gen. 26381 - Reg. part. 6062
Quota: 1/1
Importo: € 348.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 174.000,00
Rogante: [REDACTED]
Data: 29/11/2010

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 13/06/2025
Reg. gen. 12871 - Reg. part. 9094
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico e ricade nella ZONA B1 - Zona satura consolidata art. 33 delle NTA del PRG vigente nel Comune di Moie di Maiolati Spontini (AN)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Comune di Maiolati Spontini (AN); domanda di Permesso di costruire del 24 febbraio 1954 prot. n. 662 a nome [REDACTED] rilasciato dal Sindaco il 05.05.1954 per la realizzazione di una casa rurale in muratura portante;

Presentazione di nuova domanda di permesso di costruire in data 17.11.1959 prot. 3007 a nome [REDACTED] rilasciato dal Sindaco il 25.11.1959 pratica n. 25/59 per la realizzazione d civile abitazione in muratura portante, solai in laterocemento armato, tetto in legno, pavimenti in mattonelle e infissi in legno.

Abitabilità richiesta il 09.08.1960 rilasciata il 06.09.1960.
la planimetria allegata al progetto corrisponde allo stato rilevato.

Richiesta di costruzione garage esterno del 15.02.1963 pratica n.502;
Richiesta di costruzione magazzino esterno del 23.10.1967 pratica n.55;

Condono edilizio L. n. 47/1985 pratica n.103 del 01.04.1986,prot. n. 1395 riguardanti la costruzione di un

locale ad uso sgombero esterno e la chiusura del balcone al piano primo per uso cucina e veranda.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato rilevato corrisponde al progetto depositato e alla 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** - Casa colonica ubicata a Castelplanio (AN) - Via Monticello 14/b
Edificio su due piani in struttura mista - muratura portante e c.a. - situato nel Comune di Castelplanio

(AN), nelle campagne della Valle Esina; l'immobile dista 3,2 km dalla frazione Moie del Comune di Maiolari Spontini (AN), dove sono ubicati i servizi principali e la stazione ferroviaria sulla linea Ancona-Roma.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 161, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 8, Part. 161, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 161, Qualità Prato

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

Valore di stima del bene: € 214.680,00

Il valore individuato è la media dei valori indicati dall'Osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio per la zona E (agricola) di via Monticelli; il sito individua i seguenti valori per tipologia "villino" assimilabile a casa colonica/rurale indicati come A2 in contesti rurali e non lussuosi.

i valori sono i seguenti:

Normale/buono: valori compresi tra 580,00 € e 810,00 € al metro quadrato;

da una indagine di mercato è emerso che i valori per edifici scadenti/da ristrutturare i valori sono compresi tra 300,00 € e 450,00 € al metro quadrato;

Per l'immobile oggetto di perizia si ritiene di applicare un valore al metro quadrato pari a: 600 € al metro quadrato;

Come indicato nella sezione "consistenza immobile", l'area esterna è stata valutata considerando una parte a spazio pertinenziale/spazio di manovra/giardino ed una parte a prato. Il valore della parte pertinenziale/spazio di manovra/giardino, stimata in circa 393 metri quadrati, è stata considerata pari al 20% del valore al metro quadrato dato all'immobile mentre al valore a prato è stato applicato i valori medi agricoli della zona che indicano 0,6796 € al metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Casa colonica Castelplanio (AN) - Via Monticello 14/b	357,80 mq	600,00 €/mq	€ 214.680,00	100,00%	€ 214.680,00
				Valore di stima:	€ 214.680,00

Valore di stima: € 214.680,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	34,00	%

Valore finale di stima: € 141.688,80

La stima per il deprezzamento riguarda la valutazione per la redazione del progetto per la distribuzione interna (in sanatoria), i lavori che riguardano il recupero dell'edificio isolato destinato a sgombero/forno, il recupero dell'autorimessa e della ex stalla, la verifica statica degli interventi effettuati all'interno dell'edificio e

la verifica della struttura dei soppalchi, il consolidamento del balcone a nord inagibile, la verifica dei tagli effettuati sulle murature portanti e l'innesto di elementi in cemento armato sul lato sud-sud/est.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Ceccacci 30
Appartamento situato al primo piano di in un edificio bifamiliare su due livelli in muratura portante realizzato nel 1954; ogni livello ha ingresso indipendente, garage esterno, giardino e soffitta. L'immobile è situato nel centro della frazione Moie del Comune di Maiolati Spontini. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 244, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 7, Part. 244, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 118.398,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Maiolati Spontini (AN) - Via Ceccacci 30	124,63 mq	950,00 €/mq	€ 118.398,50	100,00%	€ 118.398,50
Valore di stima:					€ 118.398,50

Valore di stima: € 118.398,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 106.558,65

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cantani Piero



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Castelplanio (AN) - Via Monticello 14/b
Edificio su due piani in struttura mista - muratura portante e c.a. - situato nel Comune di Castelplanio (AN), nelle campagne della Valle Esina; l'immobile dista 3,2 km dalla frazione Moie del Comune di Maiolati Spontini (AN), dove sono ubicati i servizi principali e la stazione ferroviaria sulla linea Ancona-Roma.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 161, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 8, Part. 161, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 161, Qualità Prato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile dal punto di vista urbanistico è regolare e ricade nella ZONA E - zona agricola; l'edificio ricade negli articoli 40/50 delle NTA del PRG vigenti.

Prezzo base d'asta: € 141.688,80

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Ceccacci 30
Appartamento situato al primo piano di in un edificio bifamiliare su due livelli in muratura portante realizzato nel 1954; ogni livello ha ingresso indipendente, garage esterno, giardino e soffitta. L'immobile è situato nel centro della frazione Moie del Comune di Maiolati Spontini.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 244, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 7, Part. 244, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico e ricade nella ZONA B1 - Zona satura consolidata art. 33 delle NTA del PRG vigente nel Comune di Moie di Maiolati Spontini (AN)

Prezzo base d'asta: € 106.558,65

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 111/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 141.688,80

Bene N° 1 - Casa colonica			
Ubicazione:	Castelplanio (AN) - Via Monticello 14/b		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Casa colonica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 161, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 8, Part. 161, Sub. 2, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 161, Qualità Prato	Superficie	357,80 mq
Stato conservativo:	Si legga la presente sezione con quanto relazionato nella sezione "Regolarità Edilizia"; Gli interventi manutentivi riguardano: - verifica strutturale dell'immobile e degli elementi in cemento armato inseriti nel lato ovest; - il terrazzo al primo piano attualmente impraticabile e privo di ringhiera; - le cantine sul lato nord addossate all'immobile; - verifica statica e valutazione degli interventi per l'edificio esterno destinato a sgombero e forno; - il completamento del solaio del garage nel quale è presente un vuoto corrispondente con uno dei bagni posti al primo piano, nella zona cucina, dove è attualmente allocata una vasca; - verifica statica dei soppalchi; - verifica accessi ai soppalchi; Gli interni sono stati redistribuiti e hanno avuto anche soluzioni di design, come uno dei bagni accessibile dal soggiorno e dalla zona disimpegno posta a nord, lato cucina che devono essere rivisti per la loro funzionalità.		
Descrizione:	Edificio su due piani in struttura mista - muratura portante e c.a. - situato nel Comune di Castelplanio (AN), nelle campagne della Valle Esina; l'immobile dista 3,2 km dalla frazione Moie del Comune di Maiolati Spontini (AN), dove sono ubicati i servizi principali e la stazione ferroviaria sulla linea Ancona-Roma.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 106.558,65

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Maiolati Spontini (AN) - Via Ceccacci 30		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 244, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 7, Part. 244, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	124,63 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione dell'edificio e dell'immobile è buono e non si ravvisano immediati interventi manutentivi.		
Descrizione:	Appartamento situato al primo piano di in un edificio bifamiliare su due livelli in muratura portante realizzato nel 1954; ogni livello ha ingresso indipendente, garage esterno, giardino e soffitta. L'immobile è situato nel centro della frazione Moie del Comune di Maiolati Spontini.		

Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A CASTELPLANIO (AN) - VIA MONTICELLO 14/B**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Ancona il 26/05/2025
Reg. gen. 26381 - Reg. part. 6062
Quota: 1/1
Importo: € 348.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 174.000,00
Rogante: [REDACTED]
Data: 29/11/2010

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MAIOLATI SPONTINI (AN) - VIA CECCACCI 30**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Ancona il 26/05/2025
Reg. gen. 26381 - Reg. part. 6062
Quota: 1/1
Importo: € 348.000,00
A favore di [REDACTED]
Contr [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 174.000,00
Rogante: [REDACTED]
Data: 29/11/2010