

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Astolfi Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 174/2024 del R.G.E.

contro

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



Incarico.....	21
Premessa.....	21
Descrizione .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Area urbana ubicata a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, piano T.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	22
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	23
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	23
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	24
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, edificio D, scala 1, piano 1 .....	24
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	25
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	25
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1 .....	25
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1 .....	26
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1 .....	26
<b>Bene N° 13</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1 .....	27
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1 .....	27
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1 .....	28
<b>Bene N° 16</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1 .....	28
<b>Bene N° 17</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1 .....	29
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1 .....	29
<b>Bene N° 19</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1.....	29
<b>Bene N° 20</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1.....	30
<b>Bene N° 21</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1.....	30
<b>Bene N° 22</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1.....	31
<b>Bene N° 23</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1.....	31
<b>Bene N° 24</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, edificio C, piano TERRA.....	32
<b>Bene N° 25</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, edificio D, piano TERRA.....	32
<b>Bene N° 26</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, edificio D, piano TERRA.....	33
<b>Bene N° 27</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	33
<b>Bene N° 28</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1 .....	33
<b>Bene N° 29</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1 .....	34
Lotto 1.....	34
Completezza documentazione ex art. 567.....	34
Titolarità .....	35
Confini .....	35



Consistenza.....	35
Cronistoria Dati Catastali.....	35
Dati Catastali .....	36
Stato conservativo .....	36
Parti Comuni.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici.....	36
Stato di occupazione.....	37
Provenienze Ventennali .....	37
Formalità pregiudizievoli .....	38
Normativa urbanistica .....	44
Regolarità edilizia .....	45
Vincoli od oneri condominiali.....	45
Lotto 2.....	46
Completezza documentazione ex art. 567.....	46
Titolarità .....	46
Confini .....	46
Consistenza.....	46
Cronistoria Dati Catastali.....	47
Dati Catastali .....	47
Stato conservativo .....	48
Parti Comuni.....	48
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	48
Stato di occupazione .....	48
Provenienze Ventennali .....	49
Formalità pregiudizievoli .....	50
Normativa urbanistica .....	50
Regolarità edilizia .....	51
Vincoli od oneri condominiali.....	51
Lotto 3.....	52
Completezza documentazione ex art. 567.....	52
Titolarità .....	52
Confini .....	52
Consistenza.....	52
Cronistoria Dati Catastali.....	53
Dati Catastali .....	54
Stato conservativo .....	54
Parti Comuni.....	54
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	54



Stato di occupazione .....	55
Provenienze Ventennali .....	55
Formalità pregiudizievoli .....	56
Normativa urbanistica .....	56
Regolarità edilizia .....	57
Vincoli od oneri condominiali.....	57
Lotto 4.....	58
Completezza documentazione ex art. 567.....	58
Titolarità .....	58
Confini .....	58
Consistenza.....	58
Cronistoria Dati Catastali.....	59
Dati Catastali .....	60
Stato conservativo .....	60
Parti Comuni.....	60
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	60
Stato di occupazione .....	61
Provenienze Ventennali .....	61
Formalità pregiudizievoli .....	62
Normativa urbanistica .....	62
Regolarità edilizia .....	63
Vincoli od oneri condominiali.....	63
Lotto 5 .....	64
Completezza documentazione ex art. 567.....	64
Titolarità .....	64
Confini .....	64
Consistenza.....	64
Cronistoria Dati Catastali.....	65
Dati Catastali .....	66
Stato conservativo .....	66
Parti Comuni.....	66
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	66
Stato di occupazione .....	67
Provenienze Ventennali .....	67
Formalità pregiudizievoli .....	68
Normativa urbanistica .....	68
Regolarità edilizia .....	69
Vincoli od oneri condominiali.....	69



Lotto 6.....	70
Completezza documentazione ex art. 567.....	70
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, edificio D, scala 1, piano 1 .....	70
<b>Bene N° 27</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	70
Titolarità .....	70
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, edificio D, scala 1, piano 1 .....	70
<b>Bene N° 27</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	70
Confini.....	71
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, edificio D, scala 1, piano 1 .....	71
<b>Bene N° 27</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	71
Consistenza.....	71
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, edificio D, scala 1, piano 1 .....	71
<b>Bene N° 27</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	72
Cronistoria Dati Catastali.....	72
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, edificio D, scala 1, piano 1 .....	72
<b>Bene N° 27</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	73
Dati Catastali.....	74
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, edificio D, scala 1, piano 1 .....	74
<b>Bene N° 27</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	74
Stato conservativo .....	74
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, edificio D, scala 1, piano 1 .....	74
<b>Bene N° 27</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	75
Parti Comuni.....	75
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, edificio D, scala 1, piano 1 .....	75
<b>Bene N° 27</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	75
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	75
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, edificio D, scala 1, piano 1 .....	75



<b>Bene N° 27</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	76
Stato di occupazione .....	76
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, edificio D, scala 1, piano 1 .....	76
<b>Bene N° 27</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	76
Provenienze Ventennali .....	77
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, edificio D, scala 1, piano 1 .....	77
<b>Bene N° 27</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	78
Formalità pregiudizievoli .....	79
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, edificio D, scala 1, piano 1 .....	79
<b>Bene N° 27</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	79
Normativa urbanistica .....	79
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, edificio D, scala 1, piano 1 .....	79
<b>Bene N° 27</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	80
Regolarità edilizia .....	81
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, edificio D, scala 1, piano 1 .....	81
<b>Bene N° 27</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	81
Vincoli od oneri condominiali .....	82
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, edificio D, scala 1, piano 1 .....	82
<b>Bene N° 27</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	83
Lotto 7 .....	83
Completezza documentazione ex art. 567 .....	83
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1 .....	83
<b>Bene N° 23</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	83
<b>Bene N° 28</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1 .....	83
Titolarità .....	84
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1 .....	84
<b>Bene N° 23</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	84



<b>Bene N° 28</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1 .....	84
Confini .....	84
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1 .....	84
<b>Bene N° 23</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	85
<b>Bene N° 28</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1 .....	85
Consistenza .....	85
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1 .....	85
<b>Bene N° 23</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	85
<b>Bene N° 28</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1 .....	86
Cronistoria Dati Catastali .....	86
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1 .....	86
<b>Bene N° 23</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	87
<b>Bene N° 28</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1 .....	88
Dati Catastali .....	89
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1 .....	89
<b>Bene N° 23</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	89
<b>Bene N° 28</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1 .....	90
Stato conservativo .....	90
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1 .....	90
<b>Bene N° 23</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	90
<b>Bene N° 28</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1 .....	91
Parti Comuni .....	91
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1 .....	91
<b>Bene N° 23</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	91
<b>Bene N° 28</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1 .....	91
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	91
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1 .....	91



**Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....92

**Bene N° 28** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1 .....92

Stato di occupazione .....92

**Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1 .....92

**Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....93

**Bene N° 28** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1 .....93

Provenienze Ventennali .....93

**Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1 .....93

**Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....94

**Bene N° 28** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1 .....95

Formalità pregiudizievoli .....96

**Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1 .....96

**Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....96

**Bene N° 28** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1 .....96

Normativa urbanistica .....97

**Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1 .....97

**Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....98

**Bene N° 28** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1 .....99

Regolarità edilizia.....100

**Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1 ..100

**Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....100

**Bene N° 28** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1 .....101

Vincoli od oneri condominiali.....101

**Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1 ..101

**Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....102

**Bene N° 28** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1 .....102

Lotto 8 .....103



Completezza documentazione ex art. 567 .....	103
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1 ..	103
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1 .....	103
<b>Bene N° 29</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1 .....	103
Titolarità .....	103
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1 ..	103
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1 .....	104
<b>Bene N° 29</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1 .....	104
Confini .....	104
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1 ..	104
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1 .....	104
<b>Bene N° 29</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1 .....	104
Consistenza .....	105
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1 ..	105
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1 .....	105
<b>Bene N° 29</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1 .....	105
Cronistoria Dati Catastali .....	106
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1 ..	106
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1 .....	107
<b>Bene N° 29</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1 .....	107
Dati Catastali .....	108
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1 ..	108
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1 .....	109
<b>Bene N° 29</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1 .....	109
Stato conservativo .....	110
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1 ..	110
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1 .....	110
<b>Bene N° 29</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1 .....	110
Parti Comuni .....	110
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1 ..	110
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1 .....	110
<b>Bene N° 29</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1 .....	111



Caratteristiche costruttive prevalenti .....	111
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1 ..	111
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	111
<b>Bene N° 29</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1 .....	111
Stato di occupazione .....	112
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1 ..	112
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	112
<b>Bene N° 29</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1 .....	112
Provenienze Ventennali.....	113
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1 ..	113
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	114
<b>Bene N° 29</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1 .....	115
Formalità pregiudizievoli.....	115
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1 ..	116
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	116
<b>Bene N° 29</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1 .....	116
Normativa urbanistica.....	116
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1 ..	116
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	117
<b>Bene N° 29</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1 .....	118
Regolarità edilizia.....	119
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1 ..	119
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	120
<b>Bene N° 29</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1 .....	120
Vincoli od oneri condominiali.....	121
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1 ..	121
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	121
<b>Bene N° 29</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1 .....	122
Lotto 9.....	122
Completezza documentazione ex art. 567.....	122
Titolarità.....	122
Confini .....	123



Consistenza .....	123
Cronistoria Dati Catastali .....	123
Dati Catastali .....	124
Stato conservativo .....	124
Parti Comuni .....	124
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	125
Stato di occupazione .....	125
Provenienze Ventennali .....	125
Formalità pregiudizievoli .....	126
Normativa urbanistica .....	126
Regolarità edilizia .....	127
Vincoli od oneri condominiali .....	128
Lotto 10 .....	128
Completezza documentazione ex art. 567 .....	128
Titolarità .....	128
Confini .....	129
Consistenza .....	129
Cronistoria Dati Catastali .....	129
Dati Catastali .....	130
Stato conservativo .....	130
Parti Comuni .....	131
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	131
Stato di occupazione .....	131
Provenienze Ventennali .....	131
Formalità pregiudizievoli .....	132
Normativa urbanistica .....	132
Regolarità edilizia .....	133
Vincoli od oneri condominiali .....	134
Lotto 11 .....	134
Completezza documentazione ex art. 567 .....	134
Titolarità .....	135
Confini .....	135
Consistenza .....	135
Cronistoria Dati Catastali .....	135
Dati Catastali .....	136
Stato conservativo .....	137
Parti Comuni .....	137
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	137



Stato di occupazione .....	137
Provenienze Ventennali.....	137
Formalità pregiudizievoli.....	138
Normativa urbanistica.....	139
Regolarità edilizia.....	139
Vincoli od oneri condominiali.....	140
Lotto 12.....	140
Completezza documentazione ex art. 567 .....	141
Titolarità.....	141
Confini .....	141
Consistenza .....	141
Cronistoria Dati Catastali .....	141
Dati Catastali.....	142
Stato conservativo.....	143
Parti Comuni.....	143
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	143
Stato di occupazione .....	143
Provenienze Ventennali.....	144
Formalità pregiudizievoli.....	144
Normativa urbanistica.....	145
Regolarità edilizia.....	146
Vincoli od oneri condominiali.....	146
Lotto 13.....	147
Completezza documentazione ex art. 567 .....	147
<b>Bene N° 16</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	147
<b>Bene N° 17</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	147
<b>Bene N° 24</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, edificio C, piano TERRA.....	147
Titolarità.....	147
<b>Bene N° 16</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	147
<b>Bene N° 17</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	147
<b>Bene N° 24</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, edificio C, piano TERRA.....	148
Confini.....	148
<b>Bene N° 16</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	148
<b>Bene N° 17</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	148
<b>Bene N° 24</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, edificio C, piano TERRA.....	148



Consistenza .....	149
<b>Bene N° 16</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	149
<b>Bene N° 17</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	149
<b>Bene N° 24</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, edificio C, piano TERRA.....	149
Cronistoria Dati Catastali .....	150
<b>Bene N° 16</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	150
<b>Bene N° 17</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	150
<b>Bene N° 24</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, edificio C, piano TERRA.....	151
Dati Catastali.....	152
<b>Bene N° 16</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	152
<b>Bene N° 17</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	152
<b>Bene N° 24</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, edificio C, piano TERRA.....	153
Stato conservativo.....	153
<b>Bene N° 16</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	153
<b>Bene N° 17</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	154
<b>Bene N° 24</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, edificio C, piano TERRA.....	154
Parti Comuni.....	154
<b>Bene N° 16</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	154
<b>Bene N° 17</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	154
<b>Bene N° 24</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, edificio C, piano TERRA.....	155
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	155
<b>Bene N° 16</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	155
<b>Bene N° 17</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	155
<b>Bene N° 24</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, edificio C, piano TERRA.....	155
Stato di occupazione .....	156
<b>Bene N° 16</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	156
<b>Bene N° 17</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	156
<b>Bene N° 24</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, edificio C, piano TERRA.....	156
Provenienze Ventennali.....	156
<b>Bene N° 16</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	156
<b>Bene N° 17</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	157
<b>Bene N° 24</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, edificio C, piano TERRA.....	158



Formalità pregiudizievoli.....	159
<b>Bene N° 16</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	159
<b>Bene N° 17</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	159
<b>Bene N° 24</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, edificio C, piano TERRA.....	160
Normativa urbanistica.....	160
<b>Bene N° 16</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	160
<b>Bene N° 17</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	161
<b>Bene N° 24</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, edificio C, piano TERRA.....	162
Regolarità edilizia.....	163
<b>Bene N° 16</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	163
<b>Bene N° 17</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	163
<b>Bene N° 24</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, edificio C, piano TERRA.....	164
Vincoli od oneri condominiali.....	164
<b>Bene N° 16</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	165
<b>Bene N° 17</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1.....	165
<b>Bene N° 24</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, edificio C, piano TERRA.....	165
Lotto 14.....	166
Completezza documentazione ex art. 567.....	166
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1.....	166
<b>Bene N° 21</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1.....	166
<b>Bene N° 22</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1.....	166
<b>Bene N° 25</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, edificio D, piano TERRA.....	166
Titolarità.....	167
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1.....	167
<b>Bene N° 21</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1.....	167
<b>Bene N° 22</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1.....	167
<b>Bene N° 25</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, edificio D, piano TERRA.....	167
Confini.....	168
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1.....	168



<b>Bene N° 21</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	168
<b>Bene N° 22</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	168
<b>Bene N° 25</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, edificio D, piano TERRA..	168
Consistenza .....	168
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	168
<b>Bene N° 21</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	169
<b>Bene N° 22</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	169
<b>Bene N° 25</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, edificio D, piano TERRA..	169
Cronistoria Dati Catastali .....	170
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	170
<b>Bene N° 21</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	171
<b>Bene N° 22</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	171
<b>Bene N° 25</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, edificio D, piano TERRA..	172
Dati Catastali .....	173
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	173
<b>Bene N° 21</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	173
<b>Bene N° 22</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	174
<b>Bene N° 25</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, edificio D, piano TERRA..	174
Stato conservativo .....	175
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	175
<b>Bene N° 21</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	175
<b>Bene N° 22</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	175
<b>Bene N° 25</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, edificio D, piano TERRA..	175
Parti Comuni .....	176
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	176



**Bene N° 21** - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....176

**Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....176

**Bene N° 25** - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, edificio D, piano TERRA..176

Caratteristiche costruttive prevalenti .....177

**Bene N° 8** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....177

**Bene N° 21** - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....177

**Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....177

**Bene N° 25** - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, edificio D, piano TERRA..177

Stato di occupazione .....178

**Bene N° 8** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....178

**Bene N° 21** - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....178

**Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....178

**Bene N° 25** - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, edificio D, piano TERRA..178

Provenienze Ventennali.....178

**Bene N° 8** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....178

**Bene N° 21** - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....179

**Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....180

**Bene N° 25** - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, edificio D, piano TERRA..181

Formalità pregiudizievoli.....182

**Bene N° 8** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....182

**Bene N° 21** - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....182

**Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....183

**Bene N° 25** - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, edificio D, piano TERRA..183

Normativa urbanistica.....183

**Bene N° 8** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....183



<b>Bene N° 21</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	184
<b>Bene N° 22</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	185
<b>Bene N° 25</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, edificio D, piano TERRA ..	186
Regolarità edilizia.....	187
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	187
<b>Bene N° 21</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	187
<b>Bene N° 22</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	188
<b>Bene N° 25</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, edificio D, piano TERRA ..	189
Vincoli od oneri condominiali.....	189
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	189
<b>Bene N° 21</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	190
<b>Bene N° 22</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 ..	190
<b>Bene N° 25</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, edificio D, piano TERRA ..	191
Lotto 15.....	191
Completezza documentazione ex art. 567.....	191
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	191
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	191
<b>Bene N° 19</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	192
<b>Bene N° 20</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	192
<b>Bene N° 26</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, edificio D, piano TERRA .....	192
Titolarietà.....	192
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	192
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	192
<b>Bene N° 19</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	192
<b>Bene N° 20</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	193



<b>Bene N° 26</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, edificio D, piano TERRA .....	193
Confini .....	193
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	193
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	194
<b>Bene N° 19</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	194
<b>Bene N° 20</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	194
<b>Bene N° 26</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, edificio D, piano TERRA .....	194
Consistenza .....	194
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	194
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	195
<b>Bene N° 19</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	195
<b>Bene N° 20</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	195
<b>Bene N° 26</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, edificio D, piano TERRA .....	195
Cronistoria Dati Catastali .....	196
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	196
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	197
<b>Bene N° 19</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	198
<b>Bene N° 20</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	198
<b>Bene N° 26</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, edificio D, piano TERRA .....	199
Dati Catastali .....	200
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	200
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	200
<b>Bene N° 19</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	201
<b>Bene N° 20</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	201
<b>Bene N° 26</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, edificio D, piano TERRA .....	202
Stato conservativo .....	202



<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	202
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	202
<b>Bene N° 19</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	202
<b>Bene N° 20</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	203
<b>Bene N° 26</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, edificio D, piano TERRA .....	203
Parti Comuni.....	203
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	203
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	203
<b>Bene N° 19</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	203
<b>Bene N° 20</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	204
<b>Bene N° 26</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, edificio D, piano TERRA .....	204
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	204
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	204
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	205
<b>Bene N° 19</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	205
<b>Bene N° 20</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	205
<b>Bene N° 26</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, edificio D, piano TERRA .....	205
Stato di occupazione .....	206
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	206
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	206
<b>Bene N° 19</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	206
<b>Bene N° 20</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	206
<b>Bene N° 26</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, edificio D, piano TERRA .....	206
Provenienze Ventennali.....	207
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	207
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 .....	208



<b>Bene N° 19</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1	209
<b>Bene N° 20</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1	210
<b>Bene N° 26</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, edificio D, piano TERRA	211
Formalità pregiudizievoli	212
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1	212
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1	212
<b>Bene N° 19</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1	212
<b>Bene N° 20</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1	212
<b>Bene N° 26</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, edificio D, piano TERRA	212
Normativa urbanistica	213
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1	213
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1	214
<b>Bene N° 19</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1	215
<b>Bene N° 20</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1	215
<b>Bene N° 26</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, edificio D, piano TERRA	216
Regolarità edilizia	217
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1	217
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1	218
<b>Bene N° 19</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1	219
<b>Bene N° 20</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1	219
<b>Bene N° 26</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, edificio D, piano TERRA	220
Vincoli od oneri condominiali	220
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1	220
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1	221
<b>Bene N° 19</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1	221



<b>Bene N° 20</b> - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1 .....	222
<b>Bene N° 26</b> - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, edificio D, piano TERRA .....	222
Stima / Formazione lotti .....	223
<b>Lotto 1</b> .....	223
<b>Lotto 2</b> .....	224
<b>Lotto 3</b> .....	225
<b>Lotto 4</b> .....	225
<b>Lotto 5</b> .....	226
<b>Lotto 6</b> .....	227
<b>Lotto 7</b> .....	229
<b>Lotto 8</b> .....	231
<b>Lotto 9</b> .....	233
<b>Lotto 10</b> .....	234
<b>Lotto 11</b> .....	235
<b>Lotto 12</b> .....	236
<b>Lotto 13</b> .....	237
<b>Lotto 14</b> .....	239
<b>Lotto 15</b> .....	243
Riepilogo bando d'asta.....	248
<b>Lotto 1</b> .....	248
<b>Lotto 2</b> .....	248
<b>Lotto 3</b> .....	249
<b>Lotto 4</b> .....	250
<b>Lotto 5</b> .....	251
<b>Lotto 6</b> .....	252
<b>Lotto 7</b> .....	254
<b>Lotto 8</b> .....	257
<b>Lotto 9</b> .....	259
<b>Lotto 10</b> .....	260
<b>Lotto 11</b> .....	261
<b>Lotto 12</b> .....	262
<b>Lotto 13</b> .....	263
<b>Lotto 14</b> .....	265
<b>Lotto 15</b> .....	269
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 174/2024 del R.G.E.....	274
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 535,50</b> .....	274



Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 25.410,00 .....	274
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 20.790,00 .....	275
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 11.880,00 .....	275
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 22.110,00 .....	276
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 108.801,00.....	276
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 192.970,00.....	277
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 188.870,00.....	279
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 13.200,00 .....	281
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 13.530,00.....	281
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 14.850,00.....	282
Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 14.850,00.....	282
Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 108.470,00.....	283
Lotto 14 - Prezzo base d'asta: € 126.640,00.....	284
Lotto 15 - Prezzo base d'asta: € 71.410,00.....	286
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	290
<b>Bene N° 1</b> - Area urbana ubicata a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, piano T.....	290



All'udienza del 07/10/2024, il sottoscritto Geom. Astolfi Andrea, con studio in Via Antonio Fratti, 120 - 60044 - Fabriano (AN), email geometra.astolfi@libero.it, PEC andrea.astolfi@geopec.it, Tel. 339 3216357, Fax 0732 250041, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Area urbana ubicata a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, edificio D, scala 1, piano 1
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1
- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1
- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1
- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1
- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1
- **Bene N° 19** - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1
- **Bene N° 20** - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1
- **Bene N° 21** - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1
- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1



- **Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1
- **Bene N° 24** - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, edificio C, piano TERRA
- **Bene N° 25** - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, edificio D, piano TERRA
- **Bene N° 26** - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, edificio D, piano TERRA
- **Bene N° 27** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1
- **Bene N° 28** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1
- **Bene N° 29** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1** - AREA URBANA UBICATA A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, PIANO T

Trattasi di area urbana di mq 85,00, che nella realtà è individuabile come porzione di strada di collegamento tra Via Scatolificio, ove sono poste le altre unità immobiliari oggetto di pignoramento, e Via A. Gramsci.

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

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale.

L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Curiel ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "A".

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

All'unità immobiliare esecutata risultano comuni altre unità immobiliari descritte più specificatamente nella sezione "parti comuni" della presente perizia.

### **BENE N° 3** - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti,

facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale.

L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Curiel ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "A".

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.

All'unità immobiliare esecutata risultano comuni altre unità immobiliari descritte più specificatamente nella sezione "parti comuni" della presente perizia.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale.

L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Curiel ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "A".

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.

All'unità immobiliare esecutata risultano comuni altre unità immobiliari descritte più specificatamente nella sezione "parti comuni" della presente perizia.

#### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale.

L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Curiel ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "A".

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.

All'unità immobiliare esecutata risultano comuni altre unità immobiliari descritte più specificatamente nella sezione "parti comuni" della presente perizia.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale.

L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Curiel ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "D".

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.

All'unità immobiliare esecutata risultano comuni altre unità immobiliari descritte più specificatamente nella sezione "parti comuni" della presente perizia.

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, EDIFICIO D, SCALA 1, PIANO 1**

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso abitativa ed è ubicata all'interno di un fabbricato condominiale, identificato nell'elaborato planimetrico con la lettera "D".

L'appartamento si trova al piano primo ed è facilmente accessibile sia dal vano scala comune, sia dall'ascensore condominiale.

Il complesso edilizio di cui trattasi si trova in zona residenziale e nelle immediate vicinanze è possibile usufruire delle principali infrastrutture pubbliche e private.

All'unità immobiliare principale è collegata anche altra unità immobiliare, posta al piano interrato dello stesso fabbricato, avente destinazione garage e identificata catastalmente con il sub. 99.

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.



All'unità immobiliare esecutata risultano comuni altre unità immobiliari descritte più specificatamente nella sezione "parti comuni" della presente perizia.

### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale.

L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Curiel ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "D".

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.

All'unità immobiliare esecutata risultano comuni altre unità immobiliari descritte più specificatamente nella sezione "parti comuni" della presente perizia.

### **BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale.

L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Curiel ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "D".

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.

All'unità immobiliare esecutata risultano comuni altre unità immobiliari descritte più specificatamente nella sezione "parti comuni" della presente perizia.

### **BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, EDIFICIO B, PIANO 1**

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso abitativa ed è ubicata all'interno di un fabbricato condominiale, identificato nell'elaborato planimetrico con la lettera "B".

L'appartamento si trova al piano primo ed è facilmente accessibile sia dal vano scala comune, sia dall'ascensore condominiale.

Il complesso edilizio di cui trattasi si trova in zona residenziale e nelle immediate vicinanze è possibile usufruire delle principali infrastrutture pubbliche e private.

All'unità immobiliare principale sono collegate anche altre unità immobiliari, poste al piano interrato dello stesso fabbricato, aventi destinazione garage e identificate catastalmente con il sub. 105 e con il sub. 140.

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.

All'unità immobiliare esecutata risultano comuni altre unità immobiliari descritte più specificatamente nella sezione "parti comuni" della presente perizia.

### **BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, EDIFICIO B, PIANO 1**

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso abitativa ed è ubicata all'interno di un fabbricato condominiale, identificato nell'elaborato planimetrico con la lettera "B".

L'appartamento si trova al piano primo ed è facilmente accessibile sia dal vano scala comune, sia dall'ascensore condominiale.

Il complesso edilizio di cui trattasi si trova in zona residenziale e nelle immediate vicinanze è possibile usufruire delle principali infrastrutture pubbliche e private.

All'unità immobiliare principale sono collegate anche altre unità immobiliari, poste al piano interrato dello stesso fabbricato, avente destinazione garage e identificata catastalmente con il sub. 109 e il sub.124.

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.

All'unità immobiliare esecutata risultano comuni altre unità immobiliari descritte più specificatamente nella sezione "parti comuni" della presente perizia.

### **BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti,

facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale.

L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Scatolificio ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "C".

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.

All'unità immobiliare esecutata risultano comuni altre unità immobiliari descritte più specificatamente nella sezione "parti comuni" della presente perizia.

---

**BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

---

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale.

L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Scatolificio ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "C".

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.

All'unità immobiliare esecutata risultano comuni altre unità immobiliari descritte più specificatamente nella sezione "parti comuni" della presente perizia.

---

**BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

---

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale.

L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Scatolificio ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "C".

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.

All'unità immobiliare esecutata risultano comuni altre unità immobiliari descritte più specificatamente nella sezione "parti comuni" della presente perizia.

### **BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale.

L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Scatolificio ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "C".

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.

All'unità immobiliare esecutata risultano comuni altre unità immobiliari descritte più specificatamente nella sezione "parti comuni" della presente perizia.

### **BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale.

L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Scatolificio ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "C".

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.

All'unità immobiliare esecutata risultano comuni altre unità immobiliari descritte più specificatamente nella sezione "parti comuni" della presente perizia.

### **BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale.

L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Scatolificio ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "C".

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.

All'unità immobiliare esecutata risultano comuni altre unità immobiliari descritte più specificatamente nella sezione "parti comuni" della presente perizia.

### **BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale.

L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Scatolificio ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "C".

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.

All'unità immobiliare esecutata risultano comuni altre unità immobiliari descritte più specificatamente nella sezione "parti comuni" della presente perizia.

### **BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione di posto auto coperto ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale.

L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Antonio Gramsci ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico in atti, con il sub. 20 ed è posta sotto il fabbricato "B"

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.

All'unità immobiliare esecutata risultano comuni altre unità immobiliari descritte più specificatamente nella sezione "parti comuni" della presente perizia.

### **BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione di posto auto coperto ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale.

L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Antonio Gramsci ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico in atti, con il sub. 20 ed è posta sotto il fabbricato "B"

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.

All'unità immobiliare esecutata risultano comuni altre unità immobiliari descritte più specificatamente nella sezione "parti comuni" della presente perizia.

### **BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione di posto auto coperto ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale.

L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Antonio Gramsci ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico in atti, con il sub. 20 ed è posta sotto il fabbricato "B"

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.

All'unità immobiliare esecutata risultano comuni altre unità immobiliari descritte più specificatamente nella sezione "parti comuni" della presente perizia.

**BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione di posto auto coperto ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale.

L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Antonio Gramsci ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico in atti, con il sub. 20 ed è posta sotto il fabbricato "B"

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.

All'unità immobiliare esecutata risultano comuni altre unità immobiliari descritte più specificatamente nella sezione "parti comuni" della presente perizia.

**BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione di posto auto coperto ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale.

L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Antonio Gramsci ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico in atti, con il sub. 20 ed è posta sotto il fabbricato "B".

Dalla visura catastale in atti è indicato erroneamente un altro indirizzo di ubicazione dell'unità immobiliare (Via Eugenio Curiel n.29), ma osservando l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale, l'unico accesso diretto al posto auto avviene dalla rampa con ingresso da Via A. Gramsci.

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.

All'unità immobiliare esecutata risultano comuni altre unità immobiliari descritte più specificatamente nella sezione "parti comuni" della presente perizia.

**BENE N° 24 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, EDIFICIO C, PIANO TERRA**

---

Il bene in trattazione ha destinazione d'uso negozio ed è ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale, identificato nell'elaborato planimetrico in atti con la lettera "C", composto da altre unità immobiliari a stessa destinazione e a destinazione abitativa.

E' facilmente accessibile da Largo 2 Giugno, area ove sono presenti altre attività commerciali e altri fabbricati residenziali.

Il complesso edilizio si trova in una zona della città dove è possibile usufruire delle principali infrastrutture pubbliche e private.

Sono presenti nelle immediate vicinanze anche molti parcheggi.

La zona d'interesse è anche vicina alle principale via di comunicazione stradale e anche nelle vicinanze della stazione ferroviaria.

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

All'unità immobiliare esecutata risultano comuni altre unità immobiliari descritte più specificatamente nella sezione "parti comuni" della presente perizia.

**BENE N° 25 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, EDIFICIO D, PIANO TERRA**

---

Il bene in trattazione ha destinazione d'uso negozio ed è ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale, identificato nell'elaborato planimetrico in atti con la lettera "D", composto da altre unità immobiliari a stessa destinazione e a destinazione abitativa.

E' facilmente accessibile da Largo 2 Giugno, area ove sono presenti altre attività commerciali e altri fabbricati residenziali.

Il complesso edilizio si trova in una zona della città dove è possibile usufruire delle principali infrastrutture pubbliche e private.

Sono presenti nelle immediate vicinanze anche molti parcheggi.

La zona d'interesse è anche vicina alle principale via di comunicazione stradale e anche nelle vicinanze della stazione ferroviaria.

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

All'unità immobiliare esecutata risultano comuni altre unità immobiliari descritte più specificatamente nella sezione "parti comuni" della presente perizia.

**BENE N° 26 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, EDIFICIO D, PIANO TERRA**

Il bene in trattazione ha destinazione d'uso negozio ed è ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale, identificato nell'elaborato planimetrico in atti con la lettera "D", composto da altre unità immobiliari a stessa destinazione e a destinazione abitativa.

E' facilmente accessibile da Largo 2 Giugno, area ove sono presenti altre attività commerciali e altri fabbricati residenziali.

Il complesso edilizio si trova in una zona della città dove è possibile usufruire delle principali infrastrutture pubbliche e private.

Sono presenti nelle immediate vicinanze anche molti parcheggi.

La zona d'interesse è anche vicina alle principale via di comunicazione stradale e anche nelle vicinanze della stazione ferroviaria.

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

All'unità immobiliare esecutata risultano comuni altre unità immobiliari descritte più specificatamente nella sezione "parti comuni" della presente perizia.

**BENE N° 27 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale.

L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci.

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Curiel ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "D".

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.

All'unità immobiliare esecutata risultano comuni altre unità immobiliari descritte più specificatamente nella sezione "parti comuni" della presente perizia.

**BENE N° 28 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO B, PIANO S1**

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre

unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale.

L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci.  
L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Scatolificio ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "B".

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.

All'unità immobiliare esecutata risultano comuni altre unità immobiliari descritte più specificatamente nella sezione "parti comuni" della presente perizia.

### **BENE N° 29 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO B, PIANO S1**

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale.

L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci.  
L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Scatolificio ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "B".

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.

All'unità immobiliare esecutata risultano comuni altre unità immobiliari descritte più specificatamente nella sezione "parti comuni" della presente perizia.

### **LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 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 1/1)

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

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

## CONFINI

L'area urbana confina a nord con proseguo di Via Scatolificio, a sud con strada di Via A. Gramsci, a est ed ovest con altri immobili a destinazione residenziale intestati ad altre ditte.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Strada	85,00 mq	85,00 mq	0,18	15,30 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,30 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In base alla reale destinazione d'uso dell'area in oggetto, alla sua consistenza e ubicazione, come in precedenza evidenziato, l'unità immobiliare è rimasta di proprietà della società esecutata, ma doveva essere ceduta al Comune di Castelbellino in quanto trattasi di pubblica via di collegamento tra una via secondaria (Via Scatolificio) e una via principale (Via A. Gramsci).

Molto probabilmente realizzata durante le opere di urbanizzazione all'epoca della ristrutturazione del complesso edilizio ove sono ubicati, per altro, anche gli altri immobili esecutati.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/01/2003 al 19/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1310

		Categoria F1 Superficie catastale 88 mq Piano TERRA
Dal 19/06/2003 al 02/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1310 Categoria F1 Superficie catastale 85 mq Piano TERRA

I titolari catastali corrispondono a titolari 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	
	1	1310			F1			85 mq		TERRA		

### Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO

Trattasi di porzione strada di collegamento tra una via secondaria (Via Scatolificio) e strada principale (Via A. Gramsci).

Stato di conservazione per le caratteristiche sopra descritte BUONO.

### PARTI COMUNI

L'area urbana, anche se di proprietà esclusiva della società esecutata, è da considerarsi, per le motivazioni espresse in precedenza, un bene comune.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile oggetto di esecuzione, allo stato in cui esso si trova, trattandosi di strada pubblica, anche se non espressamente descritto sull'atto notarile di compravendita redatto il 07/05/2003, in cui la società esecutata acquistava detto bene, è da considerarsi gravato da servitù di pubblica utilità (porzione di strada a senso unico

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/01/2003 al 09/01/2003	**** Omissis ****	<b>VARIAZIONE CORTE E IDENTIFICATIVO CATASTALE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			09/01/2003		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 09/01/2003 al 09/01/2003	**** Omissis ****	<b>VARIAZIONE CORTE E IDENTIFICATIVO CATASTALE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			09/01/2003		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 09/01/2003 al 07/05/2003	**** Omissis ****	<b>RETTIFICA INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' RETTIFICA D'UFFICIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			30/04/2003		
		<b>Trascrizione</b>			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/01/2003 al 07/05/2003	**** Omissis ****	<b>RETTIFICA INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' - RETTIFICA D'UFFICIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			30/04/2003		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/05/2003	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		RINALDI GIOVANNI	07/05/2003	26038	5651
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ANCONA	09/05/2003	9878	6113
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	JESI (AN)	23/05/2003	557		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Iscritto a ANCONA il 08/02/2003  
Reg. gen. 2910 - Reg. part. 493  
Importo: € 0,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a ANCONA il 09/08/2012  
Reg. gen. 15165 - Reg. part. 2353  
Importo: € 0,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a ANCONA il 16/07/2018  
Reg. gen. 13342 - Reg. part. 2062  
Importo: € 0,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Iscritto a ANCONA il 27/12/2022  
Reg. gen. 32185 - Reg. part. 4523  
Importo: € 0,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Iscritto a ANCONA il 27/12/2022  
Reg. gen. 32184 - Reg. part. 4522  
Importo: € 0,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Iscritto a ANCONA il 19/01/2023  
Reg. gen. 882 - Reg. part. 81  
Importo: € 0,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**

- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ANCONA il 06/04/2001  
Reg. gen. 6203 - Reg. part. 4085
- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ANCONA il 25/06/2001

Reg. gen. 11522 - Reg. part. 7532

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

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a ANCONA il 16/12/2002

Reg. gen. 26527 - Reg. part. 16400

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

- **CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a ANCONA il 11/03/2003

Reg. gen. 5437 - Reg. part. 3513

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

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a ANCONA il 09/05/2003

Reg. gen. 9879 - Reg. part. 6114

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALIA A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a ANCONA il 27/06/2003

Reg. gen. 13454 - Reg. part. 8300

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a ANCONA il 27/06/2003

Reg. gen. 13453 - Reg. part. 8299

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

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a ANCONA il 27/06/2003

Reg. gen. 13455 - Reg. part. 8301

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a ANCONA il 06/08/2004

Reg. gen. 19117 - Reg. part. 11972

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

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a ANCONA il 02/07/2005

Reg. gen. 16321 - Reg. part. 9156

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a ANCONA il 26/07/2005

Reg. gen. 18435 - Reg. part. 10279

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

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a ANCONA il 20/10/2006

Reg. gen. 27175 - Reg. part. 15984

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

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a ANCONA il 25/10/2006

Reg. gen. 27513 - Reg. part. 16150

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

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a ANCONA il 25/10/2006

Reg. gen. 27514 - Reg. part. 16151

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

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a ANCONA il 25/10/2006

Reg. gen. 27515 - Reg. part. 16152

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



- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ANCONA il 25/10/2006  
Reg. gen. 27512 - Reg. part. 16149  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ANCONA il 28/10/2006  
Reg. gen. 27910 - Reg. part. 16377  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ANCONA il 28/10/2006  
Reg. gen. 27909 - Reg. part. 16376  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ANCONA il 02/11/2006  
Reg. gen. 28110 - Reg. part. 16500  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ANCONA il 02/11/2006  
Reg. gen. 28103 - Reg. part. 16495  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ANCONA il 02/11/2006  
Reg. gen. 28109 - Reg. part. 16499  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ANCONA il 02/11/2006  
Reg. gen. 28111 - Reg. part. 16501  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ANCONA il 06/11/2006  
Reg. gen. 28434 - Reg. part. 16703  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ANCONA il 07/11/2006  
Reg. gen. 28516 - Reg. part. 16733  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ANCONA il 16/11/2006  
Reg. gen. 29491 - Reg. part. 17275  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ANCONA il 16/11/2006  
Reg. gen. 29495 - Reg. part. 17277  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ANCONA il 16/11/2006  
Reg. gen. 29493 - Reg. part. 17276  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ANCONA il 16/11/2006



Reg. gen. 29497 - Reg. part. 17278

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

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a ANCONA il 17/11/2006

Reg. gen. 29629 - Reg. part. 17340

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

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a ANCONA il 17/11/2006

Reg. gen. 29627 - Reg. part. 17339

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

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a ANCONA il 18/11/2006

Reg. gen. 29764 - Reg. part. 17397

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

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a ANCONA il 22/11/2006

Reg. gen. 29974 - Reg. part. 17497

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

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a ANCONA il 22/11/2006

Reg. gen. 30072 - Reg. part. 17557

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

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a ANCONA il 28/11/2006

Reg. gen. 30414 - Reg. part. 17738

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

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a ANCONA il 29/11/2006

Reg. gen. 30543 - Reg. part. 17793

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

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a ANCONA il 29/11/2006

Reg. gen. 30541 - Reg. part. 17792

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

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a ANCONA il 29/11/2006

Reg. gen. 30545 - Reg. part. 17794

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

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a ANCONA il 09/12/2006

Reg. gen. 31705 - Reg. part. 18480

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

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a ANCONA il 09/12/2006

Reg. gen. 31707 - Reg. part. 18481

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

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a ANCONA il 11/12/2006

Reg. gen. 31770 - Reg. part. 18513

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



- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ANCONA il 22/12/2006  
Reg. gen. 33312 - Reg. part. 19404  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ANCONA il 23/12/2006  
Reg. gen. 33618 - Reg. part. 19588  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ANCONA il 23/12/2006  
Reg. gen. 33616 - Reg. part. 19587  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ANCONA il 28/12/2006  
Reg. gen. 33777 - Reg. part. 19695  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ANCONA il 09/01/2007  
Reg. gen. 687 - Reg. part. 551  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ANCONA il 28/04/2007  
Reg. gen. 11748 - Reg. part. 6662  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ANCONA il 28/06/2007  
Reg. gen. 17771 - Reg. part. 9820  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ANCONA il 26/10/2007  
Reg. gen. 28381 - Reg. part. 15927  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ANCONA il 30/10/2007  
Reg. gen. 28762 - Reg. part. 16157  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ANCONA il 30/10/2007  
Reg. gen. 28761 - Reg. part. 16156  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ANCONA il 22/11/2007  
Reg. gen. 31076 - Reg. part. 17585  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **CESSIONE DI DIRITTI A TITOLO GRATUITO**  
Trascritto a ANCONA il 19/06/2008  
Reg. gen. 15307 - Reg. part. 9415  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ANCONA il 23/02/2009



Reg. gen. 3633 - Reg. part. 2088

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

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a ANCONA il 13/05/2009

Reg. gen. 10174 - Reg. part. 5998

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

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a ANCONA il 05/06/2009

Reg. gen. 11955 - Reg. part. 7089

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

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a ANCONA il 05/06/2009

Reg. gen. 11954 - Reg. part. 7088

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

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a ANCONA il 02/10/2009

Reg. gen. 21315 - Reg. part. 12360

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

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a ANCONA il 15/05/2012

Reg. gen. 8624 - Reg. part. 6237

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

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 05/03/2018

Reg. gen. 4066 - Reg. part. 3056

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

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 12/08/2024

Reg. gen. 18013 - Reg. part. 13096

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

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.:

- Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente satura);
- Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;
- La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia,

ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso.

Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti:

a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq

Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione:

- b) Altezza massima ml 11,00;
- c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444;
- d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione;
- e) Distanza minima dai confini ml. 5,00;
- f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404;
- g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti;
- h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale;
- i) AUTORIMESSE IN ZONA B1:

Punto A

Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni:

- 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto;
- 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi;
- 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1

### 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 1/1)

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

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

### CONFINI

L'unità immobiliare a destinazione garage, posta al piano interrato, rispetto alla basculante d'ingresso, confina a nord con "terrapieno" essendo il locale completamente interrato, a sud con gli spazi di manovra dell'autorimessa, a est con altra unità immobiliare a destinazione garage intestata ad altra ditta, a ovest con la rampa di accesso al piano interrato.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto macchina singola	72,00 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	2,60 m	INTERRATO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>77,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 14/03/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 14/03/2001 al 19/03/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 8.769,44
Dal 19/03/2002 al 08/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 08/04/2003 al 23/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 23/06/2003 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 13/04/2006 al 21/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450 Categoria F1 Superficie catastale 7034 mq
Dal 21/07/2006 al 19/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 74 Categoria C6 Cl.4, Cons. 72 Rendita € 126,43
Dal 19/07/2007 al 02/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 74 Categoria C6 Cl.4, Cons. 72 Superficie catastale 77 mq Rendita € 126,43 Piano S1

L'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare corrisponde all'intestazione reale del bene.



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1450	74		C6	4	72	77 mq	126,43 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO

All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso di garage si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità.

Buono stato di conservazione.

### PARTI COMUNI

L'unità immobiliare si trova al piano interrato del fabbricato condominiale evidenziato sotto la lettera "A" nell'elaborato planimetrico in atti e per l'accesso ad esso è necessario percorrere l'intera rampa comune e porzione dell'area destinata al passaggio e allo spazio di manovra degli altri veicoli che accedono all'autorimessa, identificato col sub. 21 all'interno dell'elaborato planimetrico di cui sopra.

Internamente dal fabbricato "A" è possibile raggiungere l'autorimessa e di conseguenza l'unità immobiliare eseguita attraverso il vano scala comune e corridoio identificato col sub. 3 nell'elaborato planimetrico.

Al garage in trattazione è comune anche il bene sub. 13 (locale contatori), il suddetto sub. 21 (spazi di manovra) e il sub. 22 (rampa di accesso).

Il tutto riscontrabile all'interno dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegato alla perizia.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato; l'altezza interna utile pari a ml. 2,60; la tamponatura perimetrale presente in loco, che funge anche da divisione con l'altro garage confinante è stata eseguita con blocchi di cemento.

Internamente la pavimentazione risulta essere in calcestruzzo ed è presente solamente l'impianto elettrico.

Le pareti esterne e interne sono allo stato grezzo, in parte in blocchi di cemento a faccia-vista o in calcestruzzo armato, anch'esso a faccia-vista.

Buon stato conservativo generale sia delle strutture, sia delle finiture che degli impianti.

### STATO DI OCCUPAZIONE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 04/04/2001	**** Omissis ****	<b>IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 04/01/2001	**** Omissis ****	<b>COMPRAVEDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		RINALDI GIOVANNI	04/04/2001	24596	4938
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		REPARTO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ANCONA	06/04/2001	6203	4085
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	AGENZIA DELLE ENTRARE DI ANCONA - SEDE JESI (AN)	20/04/2001	417	1'V'	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

VEDERE QUANTO RIPORTATO NEL LOTTO N. 1

## NORMATIVA URBANISTICA

In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentate dall'art. 14/1 delle N.T.A.:

- Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata);
- Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;
- La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso.

Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti:

- a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq

Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione:

- b) Altezza massima ml 11,00;
- c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444;
- d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione;
- e) Distanza minima dai confini ml. 5,00;
- f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404;
- g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti;
- h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale;
- i) AUTORIMESSE IN ZONA B1:

Punto A

Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni:

- 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto;

2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi;

3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 2742 DEL 26/02/2003 RILASCIATA PER DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715 DEL 28/06/2003 RILASCIATA PER COSTRUZIONE DI 4 EDIFICI NELL'AMBITO DEL PIANO DI RECUPERO "NUOVO CENTRO"

- PROROGA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 RILASCIATA IN DATA 26/06/2006

- VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 AUTORIZZATA CON D.I.A. N. 3146 DEL 09/06/2006

- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 5171/2/06 DEL 16/10/2006

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

All'attualità l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è conforme rispetto all'ultima autorizzazione edilizia deposita presso l'ufficio competente del Comune di Castelbellino (AN).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 208,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 638,00

Alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dallo Studio Immobiliare Coppari David & C. S.A.S., l'unità immobiliare in oggetto possiede 3,19 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Super Condominio" e 71,42 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Scala Ascensore n.17".

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1

### 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 1/1)

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

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

### CONFINI

L'unità immobiliare a destinazione garage, posta al piano interrato, rispetto alla basculante d'ingresso, confina a nord e ad ovest con il corridoio comune d'accesso ai garage, a sud con gli spazi di manovra dell'autorimessa, a est con altra unità immobiliare a destinazione garage intestata alla stessa ditta esecutata.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	60,00 mq	63,00 mq	1	63,00 mq	2,60 m	INTERRATO
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		



<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>63,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>30/06/1987</b> al <b>26/06/1989</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal <b>26/06/1989</b> al <b>14/03/2001</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal <b>14/03/2001</b> al <b>19/03/2002</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 8.769,44
Dal <b>19/03/2002</b> al <b>08/04/2003</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal <b>08/04/2003</b> al <b>23/06/2003</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal <b>23/06/2003</b> al <b>13/04/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal <b>13/04/2006</b> al <b>21/07/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450 Categoria F1 Superficie catastale 7034 mq
Dal <b>21/07/2006</b> al <b>19/07/2007</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 78 Categoria C6 Cl.4, Cons. 60 Rendita € 105,36
Dal <b>19/07/2007</b> al <b>02/05/2025</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 78 Categoria C6 Cl.4, Cons. 60 Superficie catastale 63 mq Rendita € 105,36 Piano S1

L'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare corrisponde all'intestazione reale del bene.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1450	78		C6	4	60	63 mq	105,36 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO

All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso di garage si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità.  
Buono stato di conservazione.

### PARTI COMUNI

L'unità immobiliare si trova al piano interrato del fabbricato condominiale evidenziato sotto la lettera "A" nell'elaborato planimetrico in atti e per l'accesso ad esso è necessario percorrere l'intera rampa comune e porzione dell'area destinata al passaggio e allo spazio di manovra degli altri veicoli che accedono all'autorimessa, identificato col sub. 21 all'interno dell'elaborato planimetrico di cui sopra.

Internamente dal fabbricato "A" è possibile raggiungere l'autorimessa e di conseguenza l'unità immobiliare eseguita attraverso il vano scala comune e corridoio identificato col sub. 3 nell'elaborato planimetrico.

Al garage in trattazione è comune anche il bene sub. 13 (locale contatori), il suddetto sub. 21 (spazi di manovra) e il sub. 22 (rampa di accesso).

Il tutto riscontrabile all'interno dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegato alla perizia.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato; l'altezza interna utile pari a ml. 2,60; la tamponatura perimetrale, presente in loco, realizzata in blocchi di cemento, funge da divisione con altre unità immobiliari aventi stessa destinazione d'uso di garage.

Internamente la pavimentazione risulta essere in calcestruzzo ed è presente solamente l'impianto elettrico.

Le pareti esterne e interne sono allo stato grezzo, in parte in blocchi di cemento a faccia-vista e in parte in calcestruzzo armato, anch'esso a faccia-vista.

Buon stato conservativo generale sia delle strutture, sia delle finiture che degli impianti.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 30/06/1987 al 04/04/2001	**** Omissis ****	<b>IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Dal 04/04/2001	**** Omissis ****	<b>COMPRAVEDITA</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		RINALDI GIOVANNI	04/04/2001	24596	4938	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		REPARTO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ANCONA	06/04/2001	6203	4085	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
AGENZIA DELLE ENTRARE DI ANCONA - SEDE JESI (AN)	20/04/2001	417	1'V'			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

VEDERE QUANTO RIPORTATO NEL LOTTO N. 1

## NORMATIVA URBANISTICA

In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentate dall'art. 14/1 delle N.T.A.:

- Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata);
- Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;
- La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso.

Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti:

- a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq

Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione:

- b) Altezza massima ml 11,00;
- c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444;
- d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione;
- e) Distanza minima dai confini ml. 5,00;
- f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404;
- g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti;
- h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale;
- i) AUTORIMESSE IN ZONA B1:

Punto A

Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni:

- 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto;



2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi;

3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 2742 DEL 26/02/2003 RILASCIATA PER DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715 DEL 28/06/2003 RILASCIATA PER COSTRUZIONE DI 4 EDIFICI NELL'AMBITO DEL PIANO DI RECUPERO "NUOVO CENTRO"

- PROROGA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 RILASCIATA IN DATA 26/06/2006

- VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 AUTORIZZATA CON D.I.A. N. 3146 DEL 09/06/2006

- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 5171/2/06 DEL 16/10/2006

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

All'attualità l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è conforme rispetto all'ultima autorizzazione edilizia deposita presso l'ufficio competente del Comune di Castelbellino (AN).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 173,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 411,77

Alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dallo Studio Immobiliare Coppari David & C. S.A.S., l'unità immobiliare in oggetto possiede 2,66 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Super Condominio" e 59,54 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Scala Ascensore n.17".

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1

### 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 1/1)

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

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

### CONFINI

L'unità immobiliare a destinazione garage, posta al piano interrato, rispetto alla basculante d'ingresso, confina a nord col vano ascensore, a sud con gli spazi di manovra dell'autorimessa, a est e ovest con altre unità immobiliari a destinazione garage intestate ad altre ditte.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	34,00 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	2,60 m	INTERRATO
Totale superficie convenzionale:				36,00 mq		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>36,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>30/06/1987</b> al <b>26/06/1989</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal <b>26/06/1989</b> al <b>14/03/2001</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal <b>14/03/2001</b> al <b>19/03/2002</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 8.769,44
Dal <b>19/03/2002</b> al <b>08/04/2003</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal <b>08/04/2003</b> al <b>23/06/2003</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal <b>23/06/2003</b> al <b>13/04/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal <b>13/04/2006</b> al <b>21/07/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450 Categoria F1 Superficie catastale 7034 mq
Dal <b>21/07/2006</b> al <b>19/07/2007</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 85 Categoria C6 Cl.4, Cons. 34 Rendita € 59,70
Dal <b>19/07/2007</b> al <b>02/05/2025</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 85 Categoria C6 Cl.4, Cons. 34 Superficie catastale 36 mq Rendita € 59,70 Piano INTERRATO

L'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare corrisponde all'intestazione reale del bene.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1450	85		C6	4	34	36 mq	59,7 €	INTERRATO	

### Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO

All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso di garage si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità.  
Buono stato di conservazione.

### PARTI COMUNI

L'unità immobiliare si trova al piano interrato del fabbricato condominiale evidenziato sotto la lettera "A" nell'elaborato planimetrico in atti e per l'accesso ad esso è necessario percorrere l'intera rampa comune e porzione dell'area destinata al passaggio e allo spazio di manovra degli altri veicoli che accedono all'autorimessa, identificato col sub. 21 all'interno dell'elaborato planimetrico di cui sopra.

Internamente dal fabbricato "A" è possibile raggiungere l'autorimessa e di conseguenza l'unità immobiliare eseguita attraverso il vano scala comune e corridoio identificato col sub. 3 nell'elaborato planimetrico.

Al garage in trattazione è comune anche il bene sub. 13 (locale contatori), il suddetto sub. 21 (spazi di manovra) e il sub. 22 (rampa di accesso).

Il tutto riscontrabile all'interno dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegato alla perizia.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato; l'altezza interna utile pari a ml. 2,60; la tamponatura perimetrale, presente in loco, realizzata in blocchi di cemento, funge da divisione con altre unità immobiliari aventi stessa destinazione d'uso di garage.

Internamente la pavimentazione risulta essere in calcestruzzo ed è presente solamente l'impianto elettrico.

Le pareti esterne e interne sono allo stato grezzo, in parte in blocchi di cemento a faccia-vista e in parte in calcestruzzo armato, anch'esso a faccia-vista.

Buon stato conservativo generale sia delle strutture, sia delle finiture che degli impianti.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 30/06/1987 al 04/04/2001	**** Omissis ****	<b>IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Dal 04/04/2001	**** Omissis ****	<b>COMPRAVEDITA</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		RINALDI GIOVANNI	04/04/2001	24596	4938	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		REPARTO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ANCONA	06/04/2001	6203	4085	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
AGENZIA DELLE ENTRARE DI ANCONA - SEDE JESI (AN)	20/04/2001	417	1'V'			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

VEDERE QUANTO RIPORTATO NEL LOTTO N. 1

## NORMATIVA URBANISTICA

In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.:

- Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata);
- Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;
- La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso.

Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti:

- a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq

Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione:

- b) Altezza massima ml 11,00;
- c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444;
- d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione;
- e) Distanza minima dai confini ml. 5,00;
- f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404;
- g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti;
- h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale;
- i) AUTORIMESSE IN ZONA B1:

Punto A

Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni:

- 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto;

2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi;

3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 2742 DEL 26/02/2003 RILASCIATA PER DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715 DEL 28/06/2003 RILASCIATA PER COSTRUZIONE DI 4 EDIFICI NELL'AMBITO DEL PIANO DI RECUPERO "NUOVO CENTRO"

- PROROGA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 RILASCIATA IN DATA 26/06/2006

- VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 AUTORIZZATA CON D.I.A. N. 3146 DEL 09/06/2006

- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 5171/2/06 DEL 16/10/2006

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

All'attualità l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è conforme rispetto all'ultima autorizzazione edilizia deposita presso l'ufficio competente del Comune di Castelbellino (AN).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 98,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 360,00

Alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dallo Studio Immobiliare Coppari David & C. S.A.S., l'unità immobiliare in oggetto possiede 1,50 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Super Condominio" e 33,57 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Scala Ascensore n.17".

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1

### 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 1/1)

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

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

### CONFINI

L'unità immobiliare a destinazione garage, posta al piano interrato, rispetto alla basculante d'ingresso, confina a nord con la rampa comune d'accesso all'autorimessa, a sud con gli spazi di manovra dell'autorimessa, a est con altra unità immobiliare a destinazione garage intestata alla società esecutata, a ovest con "terrapieno".

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	59,00 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	2,60 m	INTERRATO
Totale superficie convenzionale:				67,00 mq		



<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>67,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/06/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 26/06/1989 al 14/03/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43, Sub. 244 Categoria D7
Dal 14/03/2001 al 19/03/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 8.769,44
Dal 19/03/2002 al 08/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 08/04/2003 al 23/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 23/06/2003 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 13/04/2006 al 21/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450 Categoria F1 Superficie catastale 7034 mq
Dal 21/07/2006 al 19/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 88 Categoria C6 Cl.4, Cons. 59 Rendita € 103,60
Dal 19/07/2007 al 02/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 88 Categoria C6 Cl.4, Cons. 59 Superficie catastale 67 mq Rendita € 103,60 Piano INTERRATO

L'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare corrisponde all'intestazione reale del bene.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1450	88		C6	4	59	67 mq	103,6 €	INTERRATO	

### Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO

All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso di garage si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità.  
Buono stato di conservazione.

### PARTI COMUNI

L'unità immobiliare si trova al piano interrato del fabbricato condominiale evidenziato sotto la lettera "A" nell'elaborato planimetrico in atti e per l'accesso ad esso è necessario percorrere l'intera rampa comune e porzione dell'area destinata al passaggio e allo spazio di manovra degli altri veicoli che accedono all'autorimessa, identificato col sub. 21 all'interno dell'elaborato planimetrico di cui sopra.

Internamente dal fabbricato "A" è possibile raggiungere l'autorimessa e di conseguenza l'unità immobiliare eseguita attraverso il vano scala comune e corridoio identificato col sub. 3 nell'elaborato planimetrico.

Al garage in trattazione è comune anche il bene sub. 13 (locale contatori), il suddetto sub. 21 (spazi di manovra) e il sub. 22 (rampa di accesso).

Il tutto riscontrabile all'interno dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegato alla perizia.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato; l'altezza interna utile pari a ml. 2,60; la tamponatura perimetrale, presente in loco, realizzata in blocchi di cemento, funge da divisione con altre unità immobiliari aventi stessa destinazione d'uso di garage.

Internamente la pavimentazione risulta essere in calcestruzzo ed è presente solamente l'impianto elettrico.

Le pareti esterne e interne sono allo stato grezzo, in parte in blocchi di cemento a faccia-vista e in parte in calcestruzzo armato, anch'esso a faccia-vista.

Buon stato conservativo generale sia delle strutture, sia delle finiture che degli impianti.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 30/06/1987 al 04/04/2001	**** Omissis ****	<b>IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Dal 04/04/2001	**** Omissis ****	<b>COMPRAVEDITA</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		RINALDI GIOVANNI	04/04/2001	24596	4938	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		REPARTO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ANCONA	06/04/2001	6203	4085	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
AGENZIA DELLE ENTRARE DI ANCONA - SEDE JESI (AN)	20/04/2001	417	1'V'			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

VEDERE QUANTO RIPORTATO NEL LOTTO N. 1

## NORMATIVA URBANISTICA

In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.:

- Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata);
- Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;
- La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso.

Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti:

- a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq

Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione:

- b) Altezza massima ml 11,00;
- c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444;
- d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione;
- e) Distanza minima dai confini ml. 5,00;
- f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404;
- g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti;
- h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale;
- i) AUTORIMESSE IN ZONA B1:  
Punto A

Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni:



- 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto;
- 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi;
- 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 2742 DEL 26/02/2003 RILASCIATA PER DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715 DEL 28/06/2003 RILASCIATA PER COSTRUZIONE DI 4 EDIFICI NELL'AMBITO DEL PIANO DI RECUPERO "NUOVO CENTRO"
- PROROGA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 RILASCIATA IN DATA 26/06/2006
- VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 AUTORIZZATA CON D.I.A. N. 3146 DEL 09/06/2006
- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 5171/2/06 DEL 16/10/2006

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

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

All'attualità l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è conforme rispetto all'ultima autorizzazione edilizia deposita presso l'ufficio competente del Comune di Castellsellino (AN).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 170,00

Alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dallo Studio Immobiliare Coppari David & C. S.A.S., l'unità immobiliare in oggetto possiede 2,60 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Super Condominio" e 58,26 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Scala Ascensore n.17".

## LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, edificio D, scala 1, piano 1
- **Bene N° 27** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, EDIFICIO D, SCALA 1, PIANO 1**

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

**BENE N° 27 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

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

### TITOLARITÀ

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, EDIFICIO D, SCALA 1, PIANO 1**

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° 27 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**



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° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, EDIFICIO D, SCALA 1, PIANO 1**

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, posta al piano primo, rispetto all'ingresso principale, posto su ampio pianerottolo comune, confina a nord ed est con terrazza privata, accessorio della stessa unità immobiliare, a sud con pianerottolo condominiale e prospiciente altra unità immobiliare a destinazione abitativa intestata ad altra ditta, a ovest con altra abitazione privata e in parte con vano ascensore.

**BENE N° 27 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

L'unità immobiliare a destinazione garage, posta al piano interrato, rispetto alla basculante d'ingresso, confina a nord con il vano scala comune d'accesso all'autorimessa, identificato col sub. 9 nell'elaborato planimetrico, a sud con gli spazi di manovra dell'autorimessa, a est e ovest con altre unità immobiliari a destinazione garage intestate ad altre ditte.

## CONSISTENZA

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, EDIFICIO D, SCALA 1, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	52,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,70 m	PRIMO
Loggia	3,30 mq	4,40 mq	0,40	1,76 mq	2,70 m	PRIMO
Terrazza	103,00 mq	115,00 mq	0,25	28,75 mq	0,00 m	PRIMO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>90,51 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>90,51 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 27 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CUIREL, 33, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	26,00 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	2,60 m	INTERRATO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>28,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>28,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, EDIFICIO D, SCALA 1, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/06/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 26/06/1989 al 14/03/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 14/03/2001 al 19/03/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1263, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 8.769,44
Dal 19/03/2002 al 08/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 08/04/2003 al 23/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 23/06/2003 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 13/04/2006 al 21/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1450 Categoria F1 Superficie catastale 7034 mq
Dal 21/07/2006 al 19/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1450, Sub. 67 Categoria A2



		Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 271,14
Dal 19/07/2007 al 02/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 67 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 71 mq Rendita € 271,14 Piano PRIMO

L'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare corrisponde all'intestazione reale del bene.

**BENE N° 27 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/06/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 26/06/1989 al 14/03/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 14/03/2001 al 19/03/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 8.769,44
Dal 19/03/2002 al 08/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 08/04/2003 al 23/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 23/06/2003 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 13/04/2006 al 21/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450 Categoria F1 Superficie catastale 7034 mq
Dal 21/07/2006 al 19/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 99 Categoria C6 Cl.4, Cons. 26 Rendita € 45,65 Piano INTERRATO
Dal 19/07/2007 al 02/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 99 Categoria C6 Cl.4, Cons. 26 Superficie catastale 28 mq Rendita € 45,65 Piano INTERRATO

L'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare corrisponde all'intestazione reale del bene.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, EDIFICIO D, SCALA 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	1450	67		A2	3	3,5	71 mq	271,14 €	PRIMO		

**Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 27 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1	1450	99		C6	4	26	28 mq	45,65 €	INTERRATO		

**Corrispondenza catastale**

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

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, EDIFICIO D, SCALA 1, PIANO 1**

All'attualità il bene principale, oggetto di trattazione, avente destinazione d'uso abitativa si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità.

Anche gli accessori ad esso collegati, in particolare la terrazza esclusiva a livello dell'appartamento, vera, all'attualità, in buono stato di conservazione.

Si fa solamente presente che la tinteggiatura interna del parapetto del terrazzo, in alcuni punti, necessita di manutenzione, ma da considerarsi ordinaria, in quanto soggetta agli eventi atmosferici e quindi a un maggior deterioramento, per cui da considerarsi come interventi manutentivi programmati.

Detti interventi non inficiano sul valore commerciale del bene, in quanto, come detto, da considerarsi interventi ordinari necessari alla regolare manutenzione del bene.

In definitiva, tutti gli immobili compresi nel presente lotto, sono da considerarsi in buono stato di conservazione.

#### **BENE N° 27 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso di garage si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità.

Buono stato di conservazione.

#### **PARTI COMUNI**

#### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, EDIFICIO D, SCALA 1, PIANO 1**

L'unità immobiliare principale sita al piano primo del fabbricato "D", riscontrabile dall'elaborato planimetrico in atti, ha accesso dal vano scala e pianerottolo comune sub. 9, lo stesso accessibile al piano interrato dall'autorimessa, o al piano terra da Largo 2 Giugno.

Alla stessa unità immobiliare è inoltre collegato il bene comune non censibile sub. 11 (locale contatori).

Tutto riscontrabile dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni in atti.

#### **BENE N° 27 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

L'unità immobiliare si trova al piano interrato del fabbricato condominiale evidenziato sotto la lettera "D" nell'elaborato planimetrico in atti e per l'accesso ad esso è necessario percorrere l'intera rampa comune (sub. 22) e porzione dell'area destinata al passaggio e allo spazio di manovra degli altri veicoli che accedono all'autorimessa, identificata col sub. 21 all'interno dell'elaborato planimetrico di cui sopra.

Inoltre è comune alla presente unità immobiliare anche il bene (locale contatori) identificato con il sub. 11 all'interno dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, EDIFICIO D, SCALA 1, PIANO 1**

L'intero edificio ("D") è stato edificato con struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato; copertura a falde inclinate riveste con sola guina impermeabilizzante.

Le strutture portanti sono in buono stato di conservazione.

L'abitazione al piano primo (sub. 67) ha altezza interna utile pari a ml. 2,70, infissi esterni in legno protetti da avvolgibili in plastica, infissi interne di porte in legno, pareti esterne ed interne tinteggiate, pavimentazione in monocottura.

Sono presenti e funzionanti tutti i principale impianti (elettrico, termico, idrico e di scarico).

Stato di conservazione e manutenzione: buono.

**BENE N° 27 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

Struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato; l'altezza interna utile pari a ml. 2,60; la tamponatura perimetrale, presente in loco, realizzata in blocchi di cemento, funge da divisione con altre unità immobiliari aventi stessa destinazione d'uso di garage.

Internamente la pavimentazione risulta essere in calcestruzzo ed è presente solamente l'impianto elettrico.

Le pareti esterne e interne sono allo stato grezzo, in parte in blocchi di cemento a faccia-vista e in parte in calcestruzzo armato, anch'esso a faccia-vista.

Buon stato conservativo generale sia delle strutture, sia delle finiture che degli impianti.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, EDIFICIO D, SCALA 1, PIANO 1**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/09/2014
- Scadenza contratto: 30/09/2026

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 291,67

L'importo è determinato, secondo il contratto d'affitto in essere, dal frazionamento dell'importo annuo corrisposto dal locatario al locatore di € 3.500,00/annui.

In data 06/02/2025 con raccomandata, il custode giudiziario ha inviato, a seguito di disposizione del Giudice dell'esecuzione del 04/02/2025, formale disdetta del contratto di locazione per la prossima scadenza del 30/09/2026.

**BENE N° 27 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/09/2014

Unità immobiliare collegata all'abitazione sub. 67 (il prezzo di locazione è compreso nella cifra indicata all'interno dell'unità abitativa).

In data 06/02/2025 con raccomandata, il custode giudiziario ha inviato, a seguito di disposizione del Giudice dell'esecuzione del 04/02/2025, formale disdetta del contratto di locazione per la prossima scadenza del 30/09/2026.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, EDIFICIO D, SCALA 1, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 04/04/2001	**** Omissis ****	<b>IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 04/01/2001	**** Omissis ****	<b>COMPRAVEDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		RINALDI GIOVANNI	04/04/2001	24596	4938
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		REPARTO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ANCONA	06/04/2001	6203	4085
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
AGENZIA DELLE ENTRARE DI ANCONA - SEDE JESI (AN)	20/04/2001	417	1'V'		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

**BENE N° 27 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 30/06/1987 al 04/04/2001	**** Omissis ****	<b>IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Dal 04/01/2001	**** Omissis ****	<b>COMPRAVEDITA</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		RINALDI GIOVANNI	04/04/2001	24596	4938	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		REPARTO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ANCONA	06/04/2001	6203	4085	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
AGENZIA DELLE ENTRARE DI ANCONA - SEDE JESI (AN)	20/04/2001	417	1V'			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, EDIFICIO D, SCALA 1, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

VEDERE QUANTO RIPORTATO NEL LOTTO N. 1

**BENE N° 27 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CUIREL, 33, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

VEDERE QUANTO RIPORTATO NEL LOTTO N. 1

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, EDIFICIO D, SCALA 1, PIANO 1**

In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentate dall'art. 14/1 delle N.T.A.:

- Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata);
- Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;
- La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso.

Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti:

- a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq

Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione:

- b) Altezza massima ml 11,00;
- c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444;
- d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione;

- e) Distanza minima dai confini ml. 5,00;  
f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404;  
g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti;  
h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale;  
i) AUTORIZZAZIONE IN ZONA B1:  
Punto A  
Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni:  
1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto;  
2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi;  
3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

#### **BENE N° 27 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentate dall'art. 14/1 delle N.T.A.:

- Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata);
- Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;
- La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso.

Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti:

- a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq

Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione:

- b) Altezza massima ml 11,00;  
c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444;  
d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione;  
e) Distanza minima dai confini ml. 5,00;  
f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404;  
g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti;

h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale;

i) AUTORIMESSE IN ZONA B1:

Punto A

Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni:

1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto;

2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi;

3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, EDIFICIO D, SCALA 1, PIANO 1**

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

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 2742 DEL 26/02/2003 RILASCIATA PER DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715 DEL 28/06/2003 RILASCIATA PER COSTRUZIONE DI 4 EDIFICI NELL'AMBITO DEL PIANO DI RECUPERO "NUOVO CENTRO"
- PROROGA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 RILASCIATA IN DATA 26/06/2006
- VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 AUTORIZZATA CON D.I.A. N. 3146 DEL 09/06/2006
- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 5171/2/06 DEL 16/10/2006

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

All'attualità l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è conforme all'ultima autorizzazione edilizia deposita presso l'ufficio competente del Comune di Castebellino (AN).

E' stato redatto A.P.E. (attestato di prestazione energetica dell'immobile) dal sottoscritto C.T.U. in quanto non presente in atti e mai redatto dalla proprietà esecutata.

### **BENE N° 27 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

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

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 2742 DEL 26/02/2003 RILASCIATA PER DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715 DEL 28/06/2003 RILASCIATA PER COSTRUZIONE DI 4 EDIFICI NELL'AMBITO DEL PIANO DI RECUPERO "NUOVO CENTRO"
- PROROGA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 RILASCIATA IN DATA 26/06/2006
- VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 AUTORIZZATA CON D.I.A. N. 3146 DEL 09/06/2006
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 5171/2/06 DEL 16/10/2006

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

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

All'attualità l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è conforme rispetto all'ultima autorizzazione edilizia deposita presso l'ufficio competente del Comune di Castelbellino (AN).

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, EDIFICIO D, SCALA 1, PIANO 1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 613,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 735,00

Alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dallo Studio Immobiliare Coppari David & C. S.A.S., l'unità immobiliare a destinazione abitativa in oggetto possiede 20,92 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Super Condominio", millesimi 69,82 nella tabella "Millesimi Generali, 1/4" e millesimi 140,50 nella tabella "Scala ascensore n.4".

**BENE N° 27 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 75,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 127,00

Alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dallo Studio Immobiliare Coppari David & C. S.A.S., il garage possiede 1,14 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Super condominio", 3,80 millesimi nella tabella denominata "Millesimi Generali, 1/4" e 25,49 millesimi in quella denominata "Autorimesse comparto 1 scala A-D".

## **LOTTO 7**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1
- **Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1
- **Bene N° 28** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

**BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, EDIFICIO B, PIANO 1**

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

**BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

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

**BENE N° 28 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO B, PIANO S1**

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

TITOLARITÀ

**BENE N° 10** - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, EDIFICIO B, PIANO 1

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° 23** - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1

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° 28** - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO B, PIANO S1

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° 10** - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, EDIFICIO B, PIANO 1

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, posta al piano primo, rispetto all'ingresso principale, posto su ampio pianerottolo comune, confina a nord ed est con terrazza privata, accessorio della stessa unità immobiliare, a sud con pianerottolo condominiale e porzione di altra unità immobiliare intestata alla stessa ditta esecutata e anch'essa oggetto di pignoramento immobiliare, avente stessa destinazione d'uso abitativa. A ovest confina con altra unità immobiliare a destinazione abitativa intestata ad altra ditta.

**BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

L'unità immobiliare confina a nord con muro in c.a. che fa, oltre che da struttura portante al piano interrato, anche da divisione con altra ala del fabbricato "B" ove sono presenti altri posti auto e box, a sud con spazi di manovra interni all'autorimessa e destinati anche ad altre unità immobiliari, identificato con il sub. 19 nell'elaborato planimetrico in atti, al quale si accede sempre attraverso la rampa comune (sub. 20) con accesso da Via A. Gramsci, a est con "terrapieno", a ovest con altri posti auto intestati a ditte diverse.

**BENE N° 28 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO B, PIANO S1**

L'unità immobiliare a destinazione garage, posta al piano interrato, rispetto alle basculanti d'ingresso, confina a nord con corridoio comune e porzione del vano scala d'accesso all'autorimessa, identificato col sub. 4 nell'elaborato planimetrico, a sud con gli spazi di manovra comuni dell'autorimessa, a est con il solo corridoio d'ingresso all'autorimessa (sub. 4), a ovest con locale macchine ascensore e vano ascensore (sub. 5).

**CONSISTENZA**

**BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, EDIFICIO B, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	122,00 mq	1	122,00 mq	2,70 m	PRIMO
Loggia	6,00 mq	10,00 mq	0,40	4,00 mq	2,70 m	PRIMO
Terrazza	113,00 mq	140,00 mq	0,25	35,00 mq	0,00 m	PRIMO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>161,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>161,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

	Netta	Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	14,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	0,00 m	INTERRATO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 28 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO B, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	36,00 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	2,60 m	INTERRATO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>39,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>39,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

In merito alla possibilità di divisione del bene, il sottoscritto C.T.U. riferisce che l'accesso al garage è possibile grazie alla presenza di due basculanti indipendenti tra loro, e che, allo stato di fatto, potrebbero facilmente permettere la divisione dell'attuale sub. 105 in due ulteriori unità immobiliari indipendenti tra loro mediante la realizzazione di una parete divisoria interna e la scissione dell'impianto elettrico esistente, consistente nella realizzazione in un ulteriore punto luce e punto presa.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, EDIFICIO B, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/06/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 26/06/1989 al 14/03/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 14/03/2001 al 19/03/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1263, Sub. 1

		Categoria D7 Rendita € 8.769,44
Dal 19/03/2002 al 08/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 08/04/2003 al 23/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 23/06/2003 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 13/04/2006 al 21/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450 Categoria F1 Superficie catastale 7034 mq
Dal 21/07/2006 al 19/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 47 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 542,28
Dal 19/07/2007 al 02/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 47 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 542,28 Piano PRIMO

L'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare corrisponde all'intestazione reale del bene.

**BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/06/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 26/06/1989 al 14/03/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 14/03/2001 al 19/03/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 8.769,44
Dal 19/03/2002 al 08/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 08/04/2003 al 23/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00

Dal 23/06/2003 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 13/04/2006 al 21/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450 Categoria F1 Superficie catastale 7034 mq
Dal 21/07/2006 al 19/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 140 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 Rendita € 17,35 Piano INTERRATO
Dal 19/07/2007 al 02/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 140 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 Superficie catastale 15 mq Rendita € 17,35 Piano INTERRATO

L'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare corrisponde all'intestazione reale del bene.

**BENE N° 28 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO B, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/06/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 26/06/1989 al 14/03/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 14/03/2001 al 19/03/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 8.769,44
Dal 19/03/2002 al 08/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 08/04/2003 al 23/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 23/06/2003 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 13/04/2006 al 21/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450 Categoria F1 Superficie catastale 7034 mq

Dal 21/07/2006 al 19/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 105 Categoria C6 Cl.4, Cons. 36 Rendita € 63,21 Piano INTERRATO
Dal 19/07/2007 al 02/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 105 Categoria C6 Cl.4, Cons. 36 Superficie catastale 39 mq Rendita € 63,21 Piano INTERRATO

L'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare corrisponde all'intestazione reale del bene.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, EDIFICIO B, 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	1450	47		A2	4	6		542,28 €	PRIMO	

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1450	140		C6	2	14	15 mq	17,35 €	INTERRATO	

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

**BENE N° 28 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO B, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1450	105		C6	4	36	39 mq	63,21 €	INTERRATO	

**Corrispondenza catastale**

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

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, EDIFICIO B, PIANO 1**

All'attualità il bene principale, oggetto di trattazione, avente destinazione d'uso abitativa si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità.

Anche gli accessori ad esso collegati, la terrazza esclusiva a livello dell'appartamento, vera, all'attualità, in buono stato di conservazione strutturale e architettonica.

Si fa solamente presente che la tinteggiatura interna del parapetto del terrazzo, in alcuni punti, necessita di manutenzione, ma da considerarsi ordinaria, in quanto soggetta agli eventi atmosferici e quindi a un maggior deterioramento, per cui da considerarsi come interventi manutentivi programmati.

Detti interventi non inficiano sul valore commerciale del bene, in quanto, come detto, da considerarsi interventi ordinari necessari alla regolare manutenzione del bene.

In definitiva, l'immobile si trova in buono stato di conservazione.

**BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso posto auto coperto, per lo stato conservativo delle strutture e per lo stato conservativo delle finiture architettoniche si fa riferimento all'autorimessa in generale, la quale si trova in buone condizioni non si evidenziano problematiche o criticità.

Buono stato di conservazione generale.

**BENE N° 28 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO B, PIANO S1**

All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso di garage si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità.  
Buono stato di conservazione.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, EDIFICIO B, PIANO 1**

L'unità immobiliare principale sita al piano primo del fabbricato "B", riscontrabile dall'elaborato planimetrico in atti, ha accesso dal vano scala e pianerottolo comune sub. 4, lo stesso accessibile al piano interrato dall'autorimessa, o al piano terra da Largo 2 Giugno.

All'unità in descrizione è collegato anche il bene comune non censibile sub. 14 (locale contatori) posto al piano interrato del fabbricato "B".

Il tutto riscontrabile nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni in atti.

**BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

L'unità immobiliare si trova al piano interrato del fabbricato condominiale evidenziato sotto la lettera "B" nell'elaborato planimetrico in atti e per l'accesso ad esso è necessario percorrere la rampa comune (sub. 20) posta su Via A. Gramsci e utilizzare l'area destinata agli spazi di manovra comuni, identificata con il sub. 19 nell'elaborato planimetrico di cui sopra.

Internamente dal fabbricato "B" è possibile raggiungere l'autorimessa e di conseguenza l'unità immobiliare eseguita attraverso il vano scala comune e corridoio identificati rispettivamente con il sub. 7 e con il sub. 6.

Il tutto riscontrabile all'interno dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegato alla perizia.

**BENE N° 28 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO B, PIANO S1**

L'unità immobiliare si trova al piano interrato del fabbricato condominiale evidenziato sotto la lettera "B" nell'elaborato planimetrico in atti e per l'accesso ad esso è necessario percorrere l'intera rampa comune (sub. 17) e porzione dell'area destinata al passaggio e allo spazio di manovra degli altri veicoli che accedono all'autorimessa, identificato col sub. 16 all'interno dell'elaborato planimetrico di cui sopra.

Oltre alle unità comuni sopra elencate, è comune al garage in trattazione, anche il sub. 14 (locale contatori).

Il tutto è riscontrabile dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni in atti.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, EDIFICIO B, PIANO 1**

L'intero edificio ("B") è stato edificato con struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato; copertura a falde inclinate riveste con sola guina impermeabilizzante.

Le strutture portanti sono in buono stato di conservazione.

L'abitazione al piano primo (sub. 47) ha altezza interna utile pari a ml. 2,70, infissi esterni in legno protetti da avvolgibili in plastica, infissi interne di porte in legno, pareti esterne ed interne tinteggiate, pavimentazione in monocottura.

Sono presenti e funzionanti tutti i principali impianti (elettrico, termico, idrico e di scarico).

Sato di conservazione e manutenzione: buono.

#### **BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

Struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato; l'altezza utile pari a ml. 2,60.

Posto auto privo di tamponature perimetrali e la divisione con gli altri posti auto confinanti è data dalla sola presenza dei pilastri strutturali dell'autorimessa.

La pavimentazione risulta essere in calcestruzzo come tutto il piano interrato. Non sono presenti impianti esclusivi del posto auto, ma è presente esclusivamente l'impianto elettrico di illuminazione degli spazi di manovra comuni.

Buon stato conservativo generale dell'autorimessa.

#### **BENE N° 28 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO B, PIANO S1**

Struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato; l'altezza interna utile pari a ml. 2,60; la tamponatura perimetrale, presente in loco, realizzata in blocchi di cemento, funge da divisione con altre unità immobiliari aventi stessa destinazione d'uso di garage.

Internamente la pavimentazione risulta essere in calcestruzzo ed è presente solamente l'impianto elettrico.

Le pareti esterne e interne sono allo stato grezzo, in parte in blocchi di cemento a faccia-vista e in parte in calcestruzzo armato, anch'esso a faccia-vista.

Buon stato conservativo generale sia delle strutture, sia delle finiture che degli impianti.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, EDIFICIO B, PIANO 1**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/12/2021
- Scadenza contratto: 28/02/2026

#### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 450,00

L'importo è comprensivo anche del box auto collegato alla presente unità immobiliare (sub. 105).  
In data 06/02/2025 con raccomandata, il custode giudiziario ha inviato, a seguito di disposizione del Giudice dell'esecuzione del 04/02/2025, formale disdetta del contratto di locazione per la prossima scadenza del 28/02/2026.

**BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 28 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO B, PIANO S1**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/02/2021
- Scadenza contratto: 28/02/2026

Unità immobiliare è collegata all'abitazione sub. 47 (il prezzo di locazione è compreso nella cifra indicata all'interno dell'unità abitativa).

In data 06/02/2025 con raccomandata, il custode giudiziario ha inviato, a seguito di disposizione del Giudice dell'esecuzione del 04/02/2025, formale disdetta del contratto di locazione per la prossima scadenza del 28/02/2026.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, EDIFICIO B, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 04/04/2001	**** Omissis ****	IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>04/01/2001</b>	**** Omissis ****	<b>COMPRAVEDITA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RINALDI GIOVANNI	04/04/2001	24596	4938
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		REPARTO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ANCONA	06/04/2001	6203	4085
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRARE DI ANCONA - SEDE JESI (AN)	20/04/2001	417	1V'

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>30/06/1987</b> al <b>04/04/2001</b>	**** Omissis ****	<b>IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/01/2001	**** Omissis ****	<b>COMPRAVEDITA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RINALDI GIOVANNI	04/04/2001	24596	4938
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		REPARTO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ANCONA	06/04/2001	6203	4085
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRARE DI ANCONA - SEDE JESI (AN)	20/04/2001	417	1'V'

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 28 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO B, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 04/04/2001	**** Omissis ****	<b>IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/01/2001	**** Omissis ****	<b>COMPRAVEDITA</b>			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
RINALDI GIOVANNI	04/04/2001	24596	4938
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
REPARTO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ANCONA	06/04/2001	6203	4085
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AGENZIA DELLE ENTRATE DI ANCONA - SEDE JESI (AN)	20/04/2001	417	1'V'

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 10** - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, EDIFICIO B, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

VEDERE QUANTO RIPORTATO NEL LOTTO N. 1

**BENE N° 23** - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

VEDERE QUANTO RIPORTATO NEL LOTTO N. 1

**BENE N° 28** - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO B, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

VEDERE QUANTO RIPORTATO NEL LOTTO N. 1

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, EDIFICIO B, PIANO 1**

In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentate dall'art. 14/1 delle N.T.A.:

- Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata);
- Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;
- La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso.

Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti:

- a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq

Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione:

- b) Altezza massima ml 11,00;
- c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444;
- d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione;
- e) Distanza minima dai confini ml. 5,00;
- f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404;
- g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti;
- h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale;
- i) AUTORIMESSE IN ZONA B1:

Punto A

Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni:

- 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto;
- 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al

colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi;

3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

### **BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.:

- Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata);
- Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;
- La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso.

Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti:

a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq

Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione:

- b) Altezza massima ml 11,00;
- c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444;
- d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione;
- e) Distanza minima dai confini ml. 5,00;
- f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404;
- g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti;
- h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale;
- i) AUTORIMESSE IN ZONA B1:

Punto A

Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni:

- 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto;
- 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi;
- 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una

**BENE N° 28 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO B, PIANO S1**

In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.:

- Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata);
- Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;
- La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso.

Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti:

- a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq

Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione:

- b) Altezza massima ml 11,00;
- c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444;
- d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione;
- e) Distanza minima dai confini ml. 5,00;
- f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404;
- g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti;
- h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale;
- i) AUTORIMESSE IN ZONA B1:

Punto A

Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni:

- 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto;
- 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi;
- 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.



**BENE N° 10** - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, EDIFICIO B, PIANO 1

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

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 2742 DEL 26/02/2003 RILASCIATA PER DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715 DEL 28/06/2003 RILASCIATA PER COSTRUZIONE DI 4 EDIFICI NELL'AMBITO DEL PIANO DI RECUPERO "NUOVO CENTRO"
- PROROGA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 RILASCIATA IN DATA 26/06/2006
- VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 AUTORIZZATA CON D.I.A. N. 3146 DEL 09/06/2006
- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 5171/2/06 DEL 16/10/2006

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

All'attualità l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è conforme all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso l'ufficio competente del Comune di Castelbellino (AN).

E' stato redatto A.P.E. (attestato di prestazione energetica dell'immobile) dal sottoscritto C.T.U. in quanto non presente in atti e mai redatto dalla proprietà esecutata.

**BENE N° 23** - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1

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

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 2742 DEL 26/02/2003 RILASCIATA PER DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715 DEL 28/06/2003 RILASCIATA PER COSTRUZIONE DI 4 EDIFICI NELL'AMBITO DEL PIANO DI RECUPERO "NUOVO CENTRO"
- PROROGA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 RILASCIATA IN DATA 26/06/2006
- VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 AUTORIZZATA CON D.I.A. N. 3146 DEL 09/06/2006
- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 5171/2/06 DEL 16/10/2006

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

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

All'attualità l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è conforme rispetto all'ultima autorizzazione edilizia deposita presso l'ufficio competente del Comune di Castelbellino (AN).

**BENE N° 28 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO B, PIANO S1**

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

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 2742 DEL 26/02/2003 RILASCIATA PER DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715 DEL 28/06/2003 RILASCIATA PER COSTRUZIONE DI 4 EDIFICI NELL'AMBITO DEL PIANO DI RECUPERO "NUOVO CENTRO"
- PROROGA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 RILASCIATA IN DATA 26/06/2006
- VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 AUTORIZZATA CON D.I.A. N. 3146 DEL 09/06/2006
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 5171/2/06 DEL 16/10/2006

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

All'attualità l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è conforme rispetto all'ultima autorizzazione edilizia deposita presso l'ufficio competente del Comune di Castelbellino (AN).

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, EDIFICIO B, PIANO 1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 890,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.200,00

Alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dallo Studio Immobiliare Coppari David & C. S.A.S., l'unità immobiliare a destinazione abitativa in oggetto possiede 31,59 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Super Condominio", millesimi 113,69 nella tabella "Millesimi Generali n.13" e millesimi 139 nella tabella "Scala ascensore n.13".

**BENE N° 23** - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 226,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 400,00

Alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dallo Studio Immobiliare Coppari David & C. S.A.S., l'unità immobiliare in oggetto possiede 0,37 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Super condominio", 1,33 millesimi di proprietà generale nella tabella "Millesimi generali n.13", 343,68 millesimi nella tabella denominata "Autorimesse comparto 2 spazio-man 19" e 24,52 millesimi nella tabella denominata "Autorimessa comparto 2 rampa 20".

**BENE N° 28** - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO B, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 91,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 364,00

Alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dallo Studio Immobiliare Coppari David & C. S.A.S., l'unità immobiliare in oggetto possiede 1,61 millesimi di proprietà



generale nella tabella denominata "Super condominio", 5,81 millesimi nella tabella denominata "Millesimi Generali n.13" e 53,73 millesimi in quella denominata "Autorimesse comparto 3 scala B-C".

## LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Castebellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1
- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Castebellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1
- **Bene N° 29** - Garage ubicato a Castebellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 11** - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, EDIFICIO B, PIANO 1

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

**BENE N° 18** - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1

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

**BENE N° 29** - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO B, PIANO S1

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

### TITOLARITÀ

**BENE N° 11** - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, EDIFICIO B, PIANO 1

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° 18** - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1

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° 29** - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO B, PIANO S1

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° 11** - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, EDIFICIO B, PIANO 1

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, posta al piano primo, rispetto all'ingresso principale, posto su ampio pianerottolo comune, confina a nord ed est con terrazzo privato, accessorio della presente unità immobiliare, a sud confina in parte con pianerottolo condominiale, vano ascensore e altra unità immobiliare a destinazione abitativa intestata alla ditta esecutata, a ovest affaccia sulla piazza Largo 2 Giugno.

**BENE N° 18** - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1

L'unità immobiliare a destinazione garage, posta al piano interrato, rispetto alla basculante d'ingresso, confina a nord con "terrapieno", a sud con gli spazi di manovra comuni dell'autorimessa, a est e ovest con altre unità immobiliari avente stessa destinazione d'uso di garage e intestate a diversa ditta.

**BENE N° 29** - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO B, PIANO S1

L'unità immobiliare a destinazione garage, posto al piano interrato del fabbricato, rispetto alla basculante d'ingresso confina a nord con "terrapieno", a sud con gli spazi di manovra comuni dell'autorimessa, a est e ovest con altre unità immobiliari aventi stessa destinazione d'uso, intestate ad altre ditte.

## CONSISTENZA

### BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, EDIFICIO B, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	2,70 m	PRIMO
Loggia	3,50 mq	4,50 mq	0,40	1,80 mq	2,70 m	PRIMO
Terrazza	150,00 mq	162,00 mq	0,25	40,50 mq	0,00 m	PRIMO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>157,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>157,30 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	2,60 m	INTERRATO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>19,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>19,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 29 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO B, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	27,00 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	2,60 m	INTERRATO

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>29,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>29,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, EDIFICIO B, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/06/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 26/06/1989 al 14/03/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 14/03/2001 al 19/03/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 8.769,44
Dal 19/03/2002 al 08/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 08/04/2003 al 23/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 23/06/2003 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 13/04/2006 al 21/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450 Categoria F1 Superficie catastale 7034 mq
Dal 21/07/2006 al 19/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 45 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 542,28
Dal 19/07/2007 al 02/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 45 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 135 mq Rendita € 542,28 Piano PRIMO

L'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare corrisponde all'intestazione reale del bene.

**BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/06/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 26/06/1989 al 14/03/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 14/03/2001 al 19/03/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1263, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 8.769,44
Dal 19/03/2002 al 08/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 08/04/2003 al 23/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 23/06/2003 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 13/04/2006 al 21/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1450 Categoria F1 Superficie catastale 7034 mq
Dal 21/07/2006 al 19/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1450, Sub. 124 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17 Rendita € 29,85 Piano INTERRATO
Dal 19/07/2007 al 02/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1450, Sub. 124 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17 Superficie catastale 19 mq Rendita € 29,85 Piano INTERRATO

L'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare corrisponde all'intestazione reale del bene.

**BENE N° 29 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO B, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 30/06/1987 al 26/06/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 26/06/1989 al 14/03/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 14/03/2001 al 19/03/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 8.769,44
Dal 19/03/2002 al 08/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 08/04/2003 al 23/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 23/06/2003 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 13/04/2006 al 21/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450 Categoria F1 Superficie catastale 7034 mq
Dal 21/07/2006 al 19/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 109 Categoria C6 Cl.4, Cons. 27 Rendita € 47,41 Piano INTERRATO
Dal 19/07/2007 al 02/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 109 Categoria C6 Cl.4, Cons. 27 Superficie catastale 29 mq Rendita € 47,41 Piano INTERRATO

L'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare corrisponde all'intestazione reale del bene.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, EDIFICIO B, PIANO 1**

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

1	1450	45		A2	4	6	135 mq	542,28 €	PRIMO	
---	------	----	--	----	---	---	--------	----------	-------	--

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1450	124		C6	4	17	19 mq	29,85 €	INTERRATO	

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 29 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO B, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1450	109		C6	4	27	29 mq	47,41 €	INTERRATO	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 11** - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, EDIFICIO B, PIANO 1

All'attualità il bene principale, oggetto di trattazione, avente destinazione d'uso abitativa si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità.

Anche l'accessorio ad esso collegato, in particolare la terrazza esclusiva a livello dell'appartamento, versa, all'attualità, in buono stato di conservazione strutturale e architettonica.

Si fa solamente presente che la tinteggiatura interna del parapetto del terrazzo, in alcuni punti, necessita di manutenzione, ma da considerarsi ordinaria, in quanto soggetta agli eventi atmosferici e quindi a un maggior deterioramento, per cui da considerarsi come interventi manutentivi programmati.

Detti interventi non inficiano sul valore commerciale del bene, in quanto, come detto, da considerarsi interventi ordinari necessari alla regolare manutenzione del bene.

In definitiva l'immobile trattato è da considerarsi in buono stato di conservazione.

**BENE N° 18** - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1

All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso di garage si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità.

Buono stato di conservazione.

**BENE N° 29** - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO B, PIANO S1

All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso di garage si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità.

Buono stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 11** - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, EDIFICIO B, PIANO 1

L'unità immobiliare principale sita al piano primo del fabbricato "B", riscontrabile dall'elaborato planimetrico in atti, ha accesso dal vano scala e pianerottolo comune sub. 4, lo stesso accessibile al piano interrato dall'autorimessa, o al piano terra da Largo 2 Giugno.

Inoltre, alla stessa unità immobiliare è ricompreso anche il bene comune non censibile sub. 14 (locale contatori).

**BENE N° 18** - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1

L'unità immobiliare si trova al piano interrato del fabbricato condominiale evidenziato sotto la lettera "C" nell'elaborato planimetrico in atti e per l'accesso ad esso è necessario percorrere l'intera rampa comune (sub. 17) e porzione dell'area destinata al passaggio e allo spazio di manovra degli altri veicoli che accedono all'autorimessa, identificato col sub. 16 all'interno dell'elaborato planimetrico di cui sopra.

Internamente dal fabbricato "C" è possibile raggiungere l'autorimessa e di conseguenza l'unità immobiliare

esecutata attraverso il vano scala comune e corridoio identificato col sub. 8 nell'elaborato planimetrico. Al garage in trattazione è comune anche il bene sub. 16 (spazi di manovra), il suddetto sub. 17 (rampa di accesso) e il sub. 15 (locale contatori).  
Il tutto riscontrabile all'interno dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegato alla perizia.

#### **BENE N° 29 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO B, PIANO S1**

Il box auto al piano interrato (sub. 109), collegato all'unità immobiliare principale, è accessibile dalla rampa d'ingresso all'autorimessa, identificata col sub. 17 nell'elaborato planimetrico, da cui ci si accede da Via Scatolificio, percorrendo poi gli spazi di manovra comuni identificati con il sub. 16.

E' comune al garage anche il sub. 14 (locale contatori) posto nel sottoscala al piano interrato del fabbricato "B".  
Il tutto è riscontrabile dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni in atti.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, EDIFICIO B, PIANO 1**

L'intero edificio ("B") è stato edificato con struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato; copertura a falde inclinate riveste con sola guina impermeabilizzante.

Le strutture portanti sono in buono stato di conservazione.

L'abitazione al piano primo (sub. 45) ha altezza interna utile pari a ml. 2,70, infissi esterni in legno protetti da avvolgibili in plastica, infissi interne di porte in legno, pareti esterne ed interne tinteggiate, pavimentazione in monocottura.

Sono presenti e funzionanti tutti i principali impianti (elettrico, termico, idrico e di scarico).

Sato di conservazione e manutenzione: buono.

Buon stato conservativo generale sia delle strutture, sia delle finiture, che degli impianti.

#### **BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

Struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato; l'altezza interna utile pari a ml. 2,60; la tamponatura perimetrale, presente in loco, realizzata in blocchi di cemento, funge da divisione con altre unità immobiliari aventi stessa destinazione d'uso di garage.

Internamente la pavimentazione risulta essere in calcestruzzo ed è presente solamente l'impianto elettrico.

Le pareti esterne e interne sono allo stato grezzo, in parte in blocchi di cemento a faccia-vista e in parte in calcestruzzo armato, anch'esso a faccia-vista.

Buon stato conservativo generale sia delle strutture, sia delle finiture che degli impianti.

#### **BENE N° 29 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO B, PIANO S1**

Il garage al piano interrato ha altezza utile interna di ml 2,60, tamponature laterali in parte in blocchi di cemento e in parte in cemento armato a faccia-vista, che fungono da divisione con altre unità immobiliari aventi stessa destinazione d'uso e in parte (muro in cemento armato) con "terrapieno", essendo il locale completamente interrato.

Internamente la pavimentazione risulta essere in calcestruzzo. E' presente solamente l'impianto elettrico.

Le pareti esterne e interne sono allo stato grezzo, in blocchi di cemento a faccia-vista.

Buon stato conservativo generale sia delle strutture, sia delle finiture, che degli impianti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 11** - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, EDIFICIO B, PIANO 1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/08/2023
- Scadenza contratto: 31/08/2027

### *Canoni di locazione*

Canone mensile: € 450,00

L'importo è comprensivo anche del box auto collegato alla presente unità immobiliare (sub. 109).

In data 06/02/2025 con raccomandata, il custode giudiziario ha inviato, a seguito di disposizione del Giudice dell'esecuzione del 04/02/2025, formale disdetta del contratto di locazione per la prossima scadenza del 31/08/2027.

**BENE N° 18** - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1

L'immobile risulta libero

**BENE N° 29** - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO B, PIANO S1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/08/2023

Unità immobiliare è collegata all'abitazione sub. 45 (il prezzo di locazione è compreso nella cifra indicata all'interno dell'unità abitativa).

In data 06/02/2025 con raccomandata, il custode giudiziario ha inviato, a seguito di disposizione del Giudice dell'esecuzione del 04/02/2025, formale disdetta del contratto di locazione per la prossima scadenza del 31/08/2027.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, EDIFICIO B, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 04/04/2001	**** Omissis ****	<b>IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 04/01/2001	**** Omissis ****	<b>COMPRAVEDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		RINALDI GIOVANNI	04/04/2001	24596	4938
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		REPARTO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ANCONA	06/04/2001	6203	4085
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
AGENZIA DELLE ENTRARE DI ANCONA - SEDE JESI (AN)	20/04/2001	417	1'V'		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

**BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 04/04/2001	**** Omissis ****	<b>IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 04/01/2001	**** Omissis ****	<b>COMPRAVEDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		RINALDI GIOVANNI	04/04/2001	24596	4938
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		REPARTO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ANCONA	06/04/2001	6203	4085
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	AGENZIA DELLE ENTRARE DI ANCONA - SEDE JESI (AN)	20/04/2001	417	1V'	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 29 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO B, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 04/04/2001	**** Omissis ****	<b>IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/01/2001	**** Omissis ****	<b>COMPRAVEDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		RINALDI GIOVANNI	04/04/2001	24596	4938
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		REPARTO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ANCONA	06/04/2001	6203	4085
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
AGENZIA DELLE ENTRARE DI ANCONA - SEDE JESI (AN)	20/04/2001	417	1'V'		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, EDIFICIO B, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

VEDERE QUANTO RIPORTATO NEL LOTTO N. 1

**BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

VEDERE QUANTO RIPORTATO NEL LOTTO N. 1

**BENE N° 29 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO B, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

VEDERE QUANTO RIPORTATO NEL LOTTO N. 1

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, EDIFICIO B, PIANO 1**

In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.:

- Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata);
- Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;
- La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso.

Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti:

a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq

Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione:

- b) Altezza massima ml 11,00;
- c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444;
- d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione;
- e) Distanza minima dai confini ml. 5,00;
- f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404;
- g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti;
- h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale;
- i) AUTORIMESSE IN ZONA B1:

Punto A

Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni:

- 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto;
- 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi;
- 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

## **BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.:

- Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata);
- Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;
- La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso.

Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti:

a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq

Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione:

- b) Altezza massima ml 11,00;  
c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444;  
d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione;  
e) Distanza minima dai confini ml. 5,00;  
f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404;  
g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti;  
h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale;  
i) AUTORIMESSE IN ZONA B1:

Punto A

Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni:

- 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto;
- 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi;
- 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

#### **BENE N° 29 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO B, PIANO S1**

In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.:

- Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente satura);
- Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;
- La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso.

Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti:

- a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq

Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione:

- b) Altezza massima ml 11,00;
- c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444;
- d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione;

- e) Distanza minima dai confini ml. 5,00;  
f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404;  
g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti;  
h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale;  
i) AUTORIZZAZIONE IN ZONA B1:  
Punto A  
Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni:  
1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto;  
2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi;  
3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, EDIFICIO B, PIANO 1**

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

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 2742 DEL 26/02/2003 RILASCIATA PER DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715 DEL 28/06/2003 RILASCIATA PER COSTRUZIONE DI 4 EDIFICI NELL'AMBITO DEL PIANO DI RECUPERO "NUOVO CENTRO"
- PROROGA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 RILASCIATA IN DATA 26/06/2006
- VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 AUTORIZZATA CON D.I.A. N. 3146 DEL 09/06/2006
- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 5171/2/06 DEL 16/10/2006

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

All'attualità le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono conformi all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso l'ufficio competente del Comune di Castelletto (AN).

E' stato redatto A.P.E. (attestato di prestazione energetica dell'immobile) dal sottoscritto C.T.U. in quanto non presente in atti e mai redatto dalla proprietà esecutata.

**BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

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

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 2742 DEL 26/02/2003 RILASCIATA PER DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715 DEL 28/06/2003 RILASCIATA PER COSTRUZIONE DI 4 EDIFICI NELL'AMBITO DEL PIANO DI RECUPERO "NUOVO CENTRO"
- PROROGA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 RILASCIATA IN DATA 26/06/2006
- VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 AUTORIZZATA CON D.I.A. N. 3146 DEL 09/06/2006
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 5171/2/06 DEL 16/10/2006

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

All'attualità l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è conforme rispetto all'ultima autorizzazione edilizia deposita presso l'ufficio competente del Comune di Castebellino (AN).

**BENE N° 29 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO B, PIANO S1**

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

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 2742 DEL 26/02/2003 RILASCIATA PER DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715 DEL 28/06/2003 RILASCIATA PER COSTRUZIONE DI 4 EDIFICI NELL'AMBITO DEL PIANO DI RECUPERO "NUOVO CENTRO"
- PROROGA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 RILASCIATA IN DATA 26/06/2006
- VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 AUTORIZZATA CON D.I.A. N. 3146 DEL 09/06/2006
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 5171/2/06 DEL 16/10/2006

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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



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

All'attualità l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è conforme rispetto all'ultima autorizzazione edilizia deposita presso l'ufficio competente del Comune di Castellibellino (AN).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 11** - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, EDIFICIO B, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 986,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.993,00

Alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dallo Studio Immobiliare Coppari David & C. S.A.S., l'unità immobiliare a destinazione abitativa in oggetto possiede 35,43 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Super Condominio", millesimi 127,53 nella tabella "Millesimi Generali n.13" e millesimi 155,90 nella tabella "Scala ascensore n.13".

**BENE N° 18** - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 43,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 125,00

Alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dallo Studio Immobiliare Coppari David & C. S.A.S., l'unità immobiliare in oggetto possiede 0,78 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Super condominio" e 25,95 millesimi di proprietà generale nella tabella

denominata "Autorimessa comparto 3 scala B-C".

**BENE N° 29 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO B, PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 68,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 290,00

Alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dallo Studio Immobiliare Coppari David & C. S.A.S., l'unità immobiliare a destinazione garage possiede 1,22 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Super condominio", 4,38 millesimi nella tabella denominata "Millesimi Generali n.13" e 40,51 millesimi in quella denominata "Autorimesse comparto 3 scala B-C". L'importo medio delle spese condominiali e il totale spese è dato dalla sommatoria di tutte le tabelle sopra indicate, considerando l'appartamento al piano primo (sub. 47) e il garage al piano interrato (sub. 109) un unico lotto di vendita.

**LOTTO 9**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12 - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1**

**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 1/1)

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

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



## CONFINI

L'unità immobiliare a destinazione garage, posta al piano interrato, rispetto alla basculante d'ingresso, confina a nord con corridoio comune d'accesso all'autorimessa, identificato col sub. 8 nell'elaborato planimetrico, a sud con gli spazi di manovra comuni dell'autorimessa, a est con altra unità immobiliare avente stessa destinazione d'uso di garage intestata ad altra ditta, a ovest con altra unità immobiliare avente stessa destinazione d'uso di garage intestata alla ditta esecutata.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	38,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	2,60 m	INTERRATO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>40,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>40,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/06/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 26/06/1989 al 14/03/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 14/03/2001 al 19/03/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 8.769,44
Dal 19/03/2002 al 08/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 08/04/2003 al 23/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 23/06/2003 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7

		Rendita € 8.696,00
Dal 13/04/2006 al 21/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450 Categoria F1 Superficie catastale 7034 mq
Dal 21/07/2006 al 19/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 112 Categoria C6 Cl.4, Cons. 38 Rendita € 66,73 Piano INTERRATO
Dal 19/07/2007 al 02/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 112 Categoria C6 Cl.4, Cons. 38 Superficie catastale 40 mq Rendita € 66,73 Piano INTERRATO

L'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare corrisponde all'intestazione reale del bene.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1450	112		C6	4	38	40 mq	66,73 €	INTERRATO	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso di garage si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità.  
Buono stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare si trova al piano interrato del fabbricato condominiale evidenziato sotto la lettera "C" nell'elaborato planimetrico in atti e per l'accesso ad esso è necessario percorrere l'intera rampa comune (sub. 17) e porzione dell'area destinata al passaggio e allo spazio di manovra degli altri veicoli che accedono all'autorimessa, identificato col sub. 16 all'interno dell'elaborato planimetrico di cui sopra.

Internamente dal fabbricato "C" è possibile raggiungere l'autorimessa e di conseguenza l'unità immobiliare eseguita attraverso il vano scala comune e corridoio identificato col sub. 8 nell'elaborato planimetrico.

Al garage in trattazione è comune anche il bene sub. 16 (spazi di manovra), il suddetto sub. 17 (rampa di accesso) e il sub. 15 (locale contatori).

Il tutto riscontrabile all'interno dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegato alla perizia.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato; l'altezza interna utile pari a ml. 2,60; la tamponatura perimetrale, presente in loco, realizzata in blocchi di cemento, funge da divisione con altre unità immobiliari aventi stessa destinazione d'uso di garage.

Internamente la pavimentazione risulta essere in calcestruzzo ed è presente solamente l'impianto elettrico.

Le pareti esterne e interne sono allo stato grezzo, in parte in blocchi di cemento a faccia-vista e in parte in calcestruzzo armato, anch'esso a faccia-vista.

Buon stato conservativo generale sia delle strutture, sia delle finiture che degli impianti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 04/04/2001	**** Omissis ****	<b>IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Dal 04/01/2001	**** Omissis ****	<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>COMPRAVEDITA</b>			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
RINALDI GIOVANNI	04/04/2001	24596	4938
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
REPARTO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ANCONA	06/04/2001	6203	4085
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AGENZIA DELLE ENTRATE DI ANCONA - SEDE JESI (AN)	20/04/2001	417	1'V'

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

VEDERE QUANTO RIPORTATO NEL LOTTO N. 1

## NORMATIVA URBANISTICA

In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.:

- Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata);
- Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;
- La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso.

Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti:

a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq

Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione:

- b) Altezza massima ml 11,00;
- c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444;
- d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione;
- e) Distanza minima dai confini ml. 5,00;
- f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404;
- g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti;
- h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale;
- i) AUTORIMESSE IN ZONA B1:

Punto A

Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni:

- 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto;
- 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi;
- 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 2742 DEL 26/02/2003 RILASCIATA PER DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715 DEL 28/06/2003 RILASCIATA PER COSTRUZIONE DI 4 EDIFICI NELL'AMBITO DEL PIANO DI RECUPERO "NUOVO CENTRO"
- PROROGA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 RILASCIATA IN DATA 26/06/2006
- VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 AUTORIZZATA CON D.I.A. N. 3146 DEL 09/06/2006
- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 5171/2/06 DEL 16/10/2006

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

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

All'attualità l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è conforme rispetto all'ultima autorizzazione edilizia deposita presso l'ufficio competente del Comune di Castelbellino (AN).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 92,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 155,00

Alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dallo Studio Immobiliare Coppari David & C. S.A.S., l'unità immobiliare in oggetto possiede 1,69 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Super condominio" e 56,11 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Autorimessa comparto 3 scala B-C".

## LOTTO 10

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1

## 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 esecutati:



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

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

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

## CONFINI

L'unità immobiliare a destinazione garage, posta al piano interrato, rispetto alla basculante d'ingresso, confina a nord con corridoio comune d'accesso all'autorimessa, identificato col sub. 8 nell'elaborato planimetrico, a sud con gli spazi di manovra comuni dell'autorimessa, a est con altra unità immobiliare avente stessa destinazione d'uso di garage intestata alla ditta esecutata, a ovest con altra unità immobiliare avente stessa destinazione d'uso di garage intestata diversa ditta.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	38,00 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	2,60 m	INTERRATO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>41,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>41,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/06/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 26/06/1989 al 14/03/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 14/03/2001 al 19/03/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 8.769,44
Dal 19/03/2002 al 08/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7



		Rendita € 8.696,00
Dal 08/04/2003 al 23/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 23/06/2003 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 13/04/2006 al 21/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450 Categoria F1 Superficie catastale 7034 mq
Dal 21/07/2006 al 19/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 113 Categoria C6 Cl.4, Cons. 38 Rendita € 66,73 Piano INTERRATO
Dal 19/07/2007 al 02/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 113 Categoria C6 Cl.4, Cons. 38 Superficie catastale 41 mq Rendita € 66,73 Piano INTERRATO

L'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare corrisponde all'intestazione reale del bene.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1	1450	113		C6	4	38	41 mq	66,73 €	INTERRATO		

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso di garage si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità.  
Buono stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare si trova al piano interrato del fabbricato condominiale evidenziato sotto la lettera "C" nell'elaborato planimetrico in atti e per l'accesso ad esso è necessario percorrere l'intera rampa comune (sub. 17) e porzione dell'area destinata al passaggio e allo spazio di manovra degli altri veicoli che accedono all'autorimessa, identificato col sub. 16 all'interno dell'elaborato planimetrico di cui sopra.

Internamente dal fabbricato "C" è possibile raggiungere l'autorimessa e di conseguenza l'unità immobiliare eseguita attraverso il vano scala comune e corridoio identificato col sub. 8 nell'elaborato planimetrico.

Al garage in trattazione è comune anche il bene sub. 16 (spazi di manovra), il suddetto sub. 17 (rampa di accesso) e il sub. 15 (locale contatori).

Il tutto riscontrabile all'interno dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegato alla perizia.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato; l'altezza interna utile pari a ml. 2,60; la tamponatura perimetrale, presente in loco, realizzata in blocchi di cemento, funge da divisione con altre unità immobiliari aventi stessa destinazione d'uso di garage.

Internamente la pavimentazione risulta essere in calcestruzzo ed è presente solamente l'impianto elettrico.

Le pareti esterne e interne sono allo stato grezzo, in parte in blocchi di cemento a faccia-vista e in parte in calcestruzzo armato, anch'esso a faccia-vista.

Buon stato conservativo generale sia delle strutture, sia delle finiture che degli impianti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 04/04/2001	**** Omissis ****	<b>IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/01/2001	**** Omissis ****	COMPRAVEDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RINALDI GIOVANNI	04/04/2001	24596	4938
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		REPARTO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ANCONA	06/04/2001	6203	4085
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRARE DI ANCONA - SEDE JESI (AN)	20/04/2001	417	1'V'

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

VEDERE QUANTO RIPORTATO NEL LOTTO N. 1

### NORMATIVA URBANISTICA

In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.:

- Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata);
- Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie,

artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;

- La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso.

Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti:

a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq

Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione:

- b) Altezza massima ml 11,00;
- c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444;
- d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione;
- e) Distanza minima dai confini ml. 5,00;
- f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404;
- g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti;
- h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale;
- i) AUTORIMESSE IN ZONA B1:

Punto A

Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni:

- 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto;
- 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi;
- 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

CONCESSIONE EDILIZIA N. 2742 DEL 26/02/2003 RILASCIATA PER DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715 DEL 28/06/2003 RILASCIATA PER COSTRUZIONE DI 4 EDIFICI NELL'AMBITO DEL PIANO DI RECUPERO "NUOVO CENTRO"

- PROROGA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 RILASCIATA IN DATA 26/06/2006

- VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 AUTORIZZATA CON D.I.A. N. 3146 DEL 09/06/2006  
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 5171/2/06 DEL 16/10/2006

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

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

All'attualità l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è conforme rispetto all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso l'ufficio competente del Comune di Castelbellino (AN).

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 93,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 158,00

Alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dallo Studio Immobiliare Coppari David & C. S.A.S., l'unità immobiliare in oggetto possiede 1,71 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Super condominio" e 57,07 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Autorimessa comparto 3 scala B-C".

#### **LOTTO 11**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1

#### **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 1/1)

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

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

## CONFINI

L'unità immobiliare a destinazione garage, posta al piano interrato, rispetto alla basculante d'ingresso, confina a nord con altra unità immobiliare avente stessa destinazione d'uso di garage intestata ad altra ditta, a sud e ovest con gli spazi di manovra comuni dell'autorimessa, a est con altra unità immobiliare avente stessa destinazione d'uso di garage intestata a diversa ditta.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	41,00 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	2,60 m	INTERRATO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>45,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>45,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/06/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 26/06/1989 al 14/03/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 43 - 244

		Categoria D7
Dal 14/03/2001 al 19/03/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 8.769,44
Dal 19/03/2002 al 08/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 08/04/2003 al 23/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 23/06/2003 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 13/04/2006 al 21/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450 Categoria F1 Superficie catastale 7034 mq
Dal 21/07/2006 al 19/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 115 Categoria C6 Cl.4, Cons. 41 Rendita € 71,99 Piano INTERRATO
Dal 19/07/2007 al 02/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 115 Categoria C6 Cl.4, Cons. 41 Superficie catastale 45 mq Rendita € 71,99 Piano INTERRATO

L'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare corrisponde all'intestazione reale del bene.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1450	115		C6	4	41	45 mq	71,99 €	INTERRATO	

## Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso di garage si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità.  
Buono stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare si trova al piano interrato del fabbricato condominiale evidenziato sotto la lettera "C" nell'elaborato planimetrico in atti e per l'accesso ad esso è necessario percorrere l'intera rampa comune (sub. 17) e porzione dell'area destinata al passaggio e allo spazio di manovra degli altri veicoli che accedono all'autorimessa, identificato col sub. 16 all'interno dell'elaborato planimetrico di cui sopra.

Internamente dal fabbricato "C" è possibile raggiungere l'autorimessa e di conseguenza l'unità immobiliare eseguita attraverso il vano scala comune e corridoio identificato col sub. 8 nell'elaborato planimetrico.

Al garage in trattazione è comune anche il bene sub. 16 (spazi di manovra), il suddetto sub. 17 (rampa di accesso) e il sub. 15 (locale contatori).

Il tutto riscontrabile all'interno dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegato alla perizia.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato; l'altezza interna utile pari a ml. 2,60; la tamponatura perimetrale, presente in loco, realizzata in blocchi di cemento, funge da divisione con altre unità immobiliari aventi stessa destinazione d'uso di garage.

Internamente la pavimentazione risulta essere in calcestruzzo ed è presente solamente l'impianto elettrico.

Le pareti esterne e interne sono allo stato grezzo, in parte in blocchi di cemento a faccia-vista e in parte in calcestruzzo armato, anch'esso a faccia-vista.

Buon stato conservativo generale sia delle strutture, sia delle finiture che degli impianti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 30/06/1987 al	**** Omissis ****	IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987

04/04/2001		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
Dal 04/01/2001	**** Omissis ****	<b>COMPRAVEDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		RINALDI GIOVANNI	04/04/2001	24596	4938
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		REPARTO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ANCONA	06/04/2001	6203	4085
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		AGENZIA DELLE ENTRARE DI ANCONA - SEDE JESI (AN)	20/04/2001	417	1'V'

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

VEDERE QUANTO RIPORTATO NEL LOTTO N. 1

## NORMATIVA URBANISTICA

In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentate dall'art. 14/1 delle N.T.A.:

- Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata);
- Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;
- La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso.

Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti:

- a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq

Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione:

- b) Altezza massima ml 11,00;
- c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444;
- d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione;
- e) Distanza minima dai confini ml. 5,00;
- f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404;
- g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti;
- h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale;
- i) AUTORIMESSE IN ZONA B1:

Punto A

Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni:

- 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto;
- 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi;
- 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 2742 DEL 26/02/2003 RILASCIATA PER DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715 DEL 28/06/2003 RILASCIATA PER COSTRUZIONE DI 4 EDIFICI NELL'AMBITO DEL PIANO DI RECUPERO "NUOVO CENTRO"
- PROROGA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 RILASCIATA IN DATA 26/06/2006
- VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 AUTORIZZATA CON D.I.A. N. 3146 DEL 09/06/2006
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 5171/2/06 DEL 16/10/2006

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

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

All'attualità l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è conforme rispetto all'ultima autorizzazione edilizia deposita presso l'ufficio competente del Comune di Castelbellino (AN).

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

##### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 101,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 171,00

Alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dallo Studio Immobiliare Coppari David & C. S.A.S., l'unità immobiliare in oggetto possiede 1,86 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Super condominio" e 61,76 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Autorimessa comparto 3 scala B-C".

#### **LOTTO 12**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1

## 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 1/1)

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

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

## CONFINI

L'unità immobiliare a destinazione garage, posta al piano interrato, rispetto alla basculante d'ingresso, confina a nord corridoio comune di accesso all'autorimessa, identificato nell'elaborato planimetrico con il sub. 8, a sud con gli spazi di manovra comuni dell'autorimessa, a est e ovest con altre unità immobiliari aventi stessa destinazione d'uso di garage e intestate a diverse ditte.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	43,00 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	2,60 m	INTERRATO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>45,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>45,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/06/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 26/06/1989 al 14/03/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 14/03/2001 al 19/03/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 8.769,44
Dal 19/03/2002 al 08/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 08/04/2003 al 23/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 23/06/2003 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 13/04/2006 al 21/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450 Categoria F1 Superficie catastale 7034 mq
Dal 21/07/2006 al 19/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 118 Categoria C6 Cl.4, Cons. 43 Rendita € 75,51 Piano INTERRATO
Dal 19/07/2007 al 02/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 118 Categoria C6 Cl.4, Cons. 43 Superficie catastale 45 mq Rendita € 75,51 Piano INTERRATO

L'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare corrisponde all'intestazione reale del bene.

## DATI CATASTALI

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

1	1450	118		C6	4	43	45 mq	75,51 €	INTERRATO	
---	------	-----	--	----	---	----	-------	---------	-----------	--

### Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO

All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso di garage si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità.

Buono stato di conservazione.

### PARTI COMUNI

L'unità immobiliare si trova al piano interrato del fabbricato condominiale evidenziato sotto la lettera "C" nell'elaborato planimetrico in atti e per l'accesso ad esso è necessario percorrere l'intera rampa comune (sub. 17) e porzione dell'area destinata al passaggio e allo spazio di manovra degli altri veicoli che accedono all'autorimessa, identificato col sub. 16 all'interno dell'elaborato planimetrico di cui sopra.

Internamente dal fabbricato "C" è possibile raggiungere l'autorimessa e di conseguenza l'unità immobiliare eseguita attraverso il vano scala comune e corridoio identificato col sub. 8 nell'elaborato planimetrico.

Al garage in trattazione è comune anche il bene sub. 16 (spazi di manovra), il suddetto sub. 17 (rampa di accesso) e il sub. 15 (locale contatori).

Il tutto riscontrabile all'interno dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegato alla perizia.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato; l'altezza interna utile pari a ml. 2,60; la tamponatura perimetrale, presente in loco, realizzata in blocchi di cemento, funge da divisione con altre unità immobiliari aventi stessa destinazione d'uso di garage.

Internamente la pavimentazione risulta essere in calcestruzzo ed è presente solamente l'impianto elettrico.

Le pareti esterne e interne sono allo stato grezzo, in parte in blocchi di cemento a faccia-vista e in parte in calcestruzzo armato, anch'esso a faccia-vista.

Buon stato conservativo generale sia delle strutture, sia delle finiture che degli impianti.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 30/06/1987 al 04/04/2001	**** Omissis ****	<b>IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Dal 04/01/2001	**** Omissis ****	<b>COMPRAVEDITA</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		RINALDI GIOVANNI	04/04/2001	24596	4938	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		REPARTO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ANCONA	06/04/2001	6203	4085	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
AGENZIA DELLE ENTRATE DI ANCONA - SEDE JESI (AN)	20/04/2001	417	1'V'			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

ASTE GIUDIZIARIE®  
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## NORMATIVA URBANISTICA

In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentate dall'art. 14/1 delle N.T.A.:

- Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata);
- Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;
- La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso.

Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti:

- a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq

Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione:

- b) Altezza massima ml 11,00;
- c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444;
- d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione;
- e) Distanza minima dai confini ml. 5,00;
- f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404;
- g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti;
- h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale;
- i) AUTORIMESSE IN ZONA B1:

Punto A

Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni:

- 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto;
- 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi;
- 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 2742 DEL 26/02/2003 RILASCIATA PER DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715 DEL 28/06/2003 RILASCIATA PER COSTRUZIONE DI 4 EDIFICI NELL'AMBITO DEL PIANO DI RECUPERO "NUOVO CENTRO"
- PROROGA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 RILASCIATA IN DATA 26/06/2006
- VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 AUTORIZZATA CON D.I.A. N. 3146 DEL 09/06/2006
- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 5171/2/06 DEL 16/10/2006

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

All'attualità l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è conforme rispetto all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso l'ufficio competente del Comune di Castellibellino (AN).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 104,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 183,00

Alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dallo Studio Immobiliare Coppari David & C. S.A.S., l'unità immobiliare in oggetto possiede 1,90 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Super condominio" e 63,28 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Autorimessa comparto 3 scala B-C".

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1
- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1
- **Bene N° 24** - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, edificio C, piano TERRA

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 16 - GARAGE UBIcato A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

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

**BENE N° 17 - GARAGE UBIcato A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

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

**BENE N° 24 - NEGOZIO UBIcato A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, EDIFICIO C, PIANO TERRA**

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

#### TITOLARITÀ

**BENE N° 16 - GARAGE UBIcato A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

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° 17 - GARAGE UBIcato A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

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° 24 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, EDIFICIO C, PIANO TERRA**

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° 16 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

L'unità immobiliare a destinazione garage, posta al piano interrato, rispetto alla basculante d'ingresso, confina a nord corridoio comune di accesso all'autorimessa, identificato nell'elaborato planimetrico con il sub. 8, a sud con gli spazi di manovra comuni dell'autorimessa, a est e ovest con altre unità immobiliari aventi stessa destinazione d'uso di garage e intestate a diverse ditte.

**BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

L'unità immobiliare a destinazione garage, posta al piano interrato, rispetto alla basculante d'ingresso, confina a nord in parte con corridoio comune di accesso all'autorimessa, identificato nell'elaborato planimetrico con il sub. 8 e in parte con vano ascensore, a sud con gli spazi di manovra comuni dell'autorimessa, a ovest con corridoio comune d'accesso all'autorimessa, a est altra unità immobiliare avente stessa destinazione d'uso di garage e intestata a diversa ditta.

**BENE N° 24 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, EDIFICIO C, PIANO TERRA**

L'unità immobiliare confina a nord in parte con ingresso e vano scala del fabbricato "C" e in parte con altra unità immobiliare avente stessa destinazione d'uso commerciale, a sud, est e ovest con Largo 2 Giugno.



**CONSISTENZA**

**BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	27,00 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	2,60 m	INTERRATO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>29,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>29,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	28,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	2,60 m	INTERRATO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>30,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>30,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 24 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, EDIFICIO C, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	160,00 mq	196,00 mq	1	196,00 mq	3,20 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>196,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>196,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 16** - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/06/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 26/06/1989 al 14/03/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 14/03/2001 al 19/03/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 8.769,44
Dal 19/03/2002 al 08/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 08/04/2003 al 23/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 23/06/2003 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 13/04/2006 al 21/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450 Categoria F1 Superficie catastale 7034 mq
Dal 21/07/2006 al 19/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 120 Categoria C6 Cl.4, Cons. 27 Rendita € 47,41 Piano INTERRATO
Dal 19/07/2007 al 02/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 120 Categoria C6 Cl.4, Cons. 27 Superficie catastale 29 mq Rendita € 47,41 Piano INTERRATO

L'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare corrisponde all'intestazione reale del bene.

**BENE N° 17** - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/06/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244

		Categoria D7
Dal 26/06/1989 al 14/03/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 14/03/2001 al 19/03/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1263, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 8.769,44
Dal 19/03/2002 al 08/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 08/04/2003 al 23/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 23/06/2003 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 13/04/2006 al 21/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1450 Categoria F1 Superficie catastale 7034 mq
Dal 21/07/2006 al 19/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1450, Sub. 122 Categoria C6 Cl.4, Cons. 28 Rendita € 49,17 Piano INTERRATO
Dal 19/07/2007 al 02/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1450, Sub. 122 Categoria C6 Cl.4, Cons. 28 Superficie catastale 30 mq Rendita € 49,17 Piano INTERRATO

L'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare corrisponde all'intestazione reale del bene.

**BENE N° 24 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, EDIFICIO C. PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/06/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 26/06/1989 al 14/03/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 14/03/2001 al 19/03/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1263, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 8.769,44

Dal 19/03/2002 al 08/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 08/04/2003 al 23/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 23/06/2003 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 13/04/2006 al 27/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 29-30 Categoria C1
Dal 27/04/2007 al 28/04/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 141 Categoria C1 Cl.1, Cons. 160 Rendita € 2.652,52
Dal 28/04/2008 al 06/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 141 Categoria C1 Cl.1, Cons. 160 Superficie catastale 196 mq Rendita € 2.652,52 Piano TERRA

## DATI CATASTALI

**BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1	1450	120		C6	4	27	29 mq	47,41 €	INTERRATO		

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1450	122		C6	4	28	30 mq	49,17 €	INTERRATO	

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 24 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, EDIFICIO C, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1450	141		C1	1	160	196 mq	2652,52 €	TERRA	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla planimetria depositata in atti all'interno dell'unità immobiliare non sono presenti allo stato di fatto il ripostiglio e il prospiciente bagno.

All'interno del locale sono presenti, per quello che riguarda l'area destinata al bagno, esclusivamente le predisposizioni degli impianti (elettrico, idrico e di scarico).

### STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso di garage si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità.

Buono stato di conservazione.

**BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso di garage si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità.

Buono stato di conservazione.

**BENE N° 24 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, EDIFICIO C, PIANO TERRA**

All'attualità il bene oggetto di trattazione, avente destinazione d'uso commerciale si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità.

Si fa presente che il locale, così come oggi eseguito, risulta privo di parte delle finiture interne per renderlo funzionale e agibile, quali i collegamenti elettrici interni di scatole e frutti, la realizzazione del/i servizio/i igienico/i, la realizzazione del ripostiglio come rappresentato in planimetria, pavimentazione e tinteggiatura. Dette opere, affinché il locale eseguito possa essere utilizzabile per la destinazione d'uso assegnata, sono indispensabili e allo stato attuale vanno a incidere sul valore commerciale del bene.

In definitiva, comunque, l'immobile nel complesso è da considerarsi in buono stato di conservazione.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

L'unità immobiliare si trova al piano interrato del fabbricato condominiale evidenziato sotto la lettera "C" nell'elaborato planimetrico in atti e per l'accesso ad esso è necessario percorrere l'intera rampa comune (sub. 17) e porzione dell'area destinata al passaggio e allo spazio di manovra degli altri veicoli che accedono all'autorimessa, identificato col sub. 16 all'interno dell'elaborato planimetrico di cui sopra.

Internamente dal fabbricato "C" è possibile raggiungere l'autorimessa e di conseguenza l'unità immobiliare eseguita attraverso il vano scala comune e corridoio identificato col sub. 8 nell'elaborato planimetrico.

Al garage in trattazione è comune anche il bene sub. 16 (spazi di manovra), il suddetto sub. 17 (rampa di accesso) e il sub. 14 (locale contatori).

Il tutto riscontrabile all'interno dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegato alla perizia.

**BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

L'unità immobiliare si trova al piano interrato del fabbricato condominiale evidenziato sotto la lettera "C" nell'elaborato planimetrico in atti e per l'accesso ad esso è necessario percorrere l'intera rampa comune (sub. 17) e porzione dell'area destinata al passaggio e allo spazio di manovra degli altri veicoli che accedono all'autorimessa, identificato col sub. 16 all'interno dell'elaborato planimetrico di cui sopra.

Internamente dal fabbricato "C" è possibile raggiungere l'autorimessa e di conseguenza l'unità immobiliare eseguita attraverso il vano scala comune e corridoio identificato col sub. 8 nell'elaborato planimetrico.

Al garage in trattazione è comune anche il bene sub. 16 (spazi di manovra), il suddetto sub. 17 (rampa di accesso) e il sub. 15 (locale contatori).

Il tutto riscontrabile all'interno dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegato alla perizia.



**BENE N° 24 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, EDIFICIO C, PIANO TERRA**

Il negozio, oltre alla piazzetta d'ingresso al locale, Largo 2 Giugno, possiede l'utilizzo e una quota di proprietà (487/1250) di un ampio spazio al piano interrato, avente destinazione d'uso di posto auto coperto e rappresentato nell'elaborato planimetrico in atti con il sub. 131.

Questo posto auto coperto ha superficie di circa 450 mq ed è stato destinato esclusivamente, a seguito anche di convenzione con il Comune di Castellibellino, a posti auto delle sole attività commerciali e uffici che si trovano nel complesso edilizio di Largo 2 Giugno.

Si accede al posto auto suddetto attraverso la rampa d'ingresso comune posta su Via A. Gramsci e attraverso la percorrenza e l'utilizzo degli spazi di manovra identificati con il sub. 18 nell'elaborato planimetrico in atti.

All'unità immobiliare in trattazione è inoltre comune il sub. 6 (ascensore, passaggio filtro, scala) che viene utilizzato per accedere al posto auto comune (sub. 131) e il sub. 15 (locale contatori).

Il tutto riscontrabile nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegato.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

Struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato; l'altezza interna utile pari a ml. 2,60; la tamponatura perimetrale, presente in loco, realizzata in blocchi di cemento, funge da divisione con altre unità immobiliari aventi stessa destinazione d'uso di garage.

Internamente la pavimentazione risulta essere in calcestruzzo ed è presente solamente l'impianto elettrico.

Le pareti esterne e interne sono allo stato grezzo, in parte in blocchi di cemento a faccia-vista e in parte in calcestruzzo armato, anch'esso a faccia-vista.

Buon stato conservativo generale sia delle strutture, sia delle finiture che degli impianti.

**BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

Struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato; l'altezza interna utile pari a ml. 2,60; la tamponatura perimetrale, presente in loco, realizzata in blocchi di cemento, funge da divisione con altre unità immobiliari aventi stessa destinazione d'uso di garage.

Internamente la pavimentazione risulta essere in calcestruzzo ed è presente solamente l'impianto elettrico.

Le pareti esterne e interne sono allo stato grezzo, in parte in blocchi di cemento a faccia-vista e in parte in calcestruzzo armato, anch'esso a faccia-vista.

Buon stato conservativo generale sia delle strutture, sia delle finiture che degli impianti.

**BENE N° 24 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, EDIFICIO C, PIANO TERRA**

Struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato; l'altezza utile interna è pari a ml. 3,20.

Internamente il locale commerciale non presenta nessuna divisione interna ed è quindi unico locale.

Le tamponature esterne sono realizzate in muratura, internamente intonacate e rifinite a colletta, ma non tinteggiate; esternamente le facciate sono rifinite e tinteggiate.

Non è presente la pavimentazione interna, che a oggi risulta in calcestruzzo.

Esistono, ma non sono completi, gli impianti di luce, acqua, riscaldamento e di scarico.

Le vetrate e le chiusure esterne d'infissi sono in alluminio verniciato con vetrate acustiche antisfondamento.

In generale il locale è in buon stato conservativo generale e atto a ospitare, per le attuali condizioni, molteplici tipologie di attività commerciali.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 24 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, EDIFICIO C, PIANO TERRA**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 04/04/2001	**** Omissis ****	IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 04/01/2001		**** Omissis ****			
COMPRAVEDITA					
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
RINALDI GIOVANNI	04/04/2001	24596	4938		
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
REPARTO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ANCONA	06/04/2001	6203	4085		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
AGENZIA DELLE ENTRARE DI ANCONA - SEDE JESI (AN)	20/04/2001	417	1'V'		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 04/04/2001	**** Omissis ****	IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Dal <b>04/01/2001</b>	**** Omissis ****	<b>COMPRAVEDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		RINALDI GIOVANNI	04/04/2001	24596	4938
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		REPARTO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ANCONA	06/04/2001	6203	4085
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
AGENZIA DELLE ENTRARE DI ANCONA - SEDE JESI (AN)	20/04/2001	417	1'V'		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 24 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, EDIFICIO C, PIANO TERRA**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>30/06/1987</b> al <b>14/03/2001</b>	**** Omissis ****	<b>IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>FRAZIONAMENO PARTI COMUNI - VARIAZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Dal <b>14/03/2001</b> al <b>04/04/2001</b>	**** Omissis ****				

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/04/2001	**** Omissis ****	COMPRAVEDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RINALDI GIOVANNI	04/04/2001	24596	4938
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		REPARTO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ANCONA	06/04/2001	6203	4085
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI ANCONA - SEDE JESI (AN)	20/04/2001	417	1'V'

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 16** - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

VEDERE QUANTO RIPORTATO NEL LOTTO N. 1

**BENE N° 17** - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

VEDERE QUANTO RIPORTATO NEL LOTTO N. 1

**BENE N° 24 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, EDIFICIO C, PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

VEDERE QUANTO RIPORTATO NEL LOTTO N. 1 ED ELENCO ALLEGATO

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.:

- Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata);
- Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;
- La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso.

Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti:

a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq

Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione:

- b) Altezza massima ml 11,00;
- c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444;
- d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione;
- e) Distanza minima dai confini ml. 5,00;
- f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404;
- g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti;
- h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale;
- i) AUTORIMESSE IN ZONA B1:

Punto A

Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare

autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni:

- 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto;
- 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi;
- 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

## **BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.:

- Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata);
- Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;
- La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso.

Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti:

- a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq

Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione:

- b) Altezza massima ml 11,00;
- c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444;
- d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione;
- e) Distanza minima dai confini ml. 5,00;
- f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404;
- g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti;
- h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale;
- i) AUTORIMESSE IN ZONA B1:  
Punto A

Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni:

- 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere

un'auto;

2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi;

3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

## **BENE N° 24 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, EDIFICIO C, PIANO TERRA**

In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.:

- Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente satura);
- Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;
- La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso.

Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti:

a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq

Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione:

- b) Altezza massima ml 11,00;
- c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444;
- d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione;
- e) Distanza minima dai confini ml. 5,00;
- f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404;
- g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti;
- h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale;
- i) AUTORIMESSE IN ZONA B1:

Punto A

Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni:

- 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto;
- 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al

colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi;

3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

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

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 2742 DEL 26/02/2003 RILASCIATA PER DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715 DEL 28/06/2003 RILASCIATA PER COSTRUZIONE DI 4 EDIFICI NELL'AMBITO DEL PIANO DI RECUPERO "NUOVO CENTRO"
- PROROGA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 RILASCIATA IN DATA 26/06/2006
- VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 AUTORIZZATA CON D.I.A. N. 3146 DEL 09/06/2006
- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 5171/2/06 DEL 16/10/2006

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

All'attualità l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è conforme rispetto all'ultima autorizzazione edilizia deposita presso l'ufficio competente del Comune di Castelletto (AN).

**BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

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

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 2742 DEL 26/02/2003 RILASCIATA PER DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715 DEL 28/06/2003 RILASCIATA PER COSTRUZIONE DI 4 EDIFICI NELL'AMBITO DEL PIANO DI RECUPERO "NUOVO CENTRO"
- PROROGA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 RILASCIATA IN DATA 26/06/2006
- VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 AUTORIZZATA CON D.I.A. N. 3146 DEL 09/06/2006
- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 5171/2/06 DEL 16/10/2006

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

All'attualità l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è conforme rispetto all'ultima autorizzazione edilizia deposita presso l'ufficio competente del Comune di Castelbellino (AN).

**BENE N° 24 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, EDIFICIO C, PIANO TERRA**

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

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 2742 DEL 26/02/2003 RILASCIATA PER DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715 DEL 28/06/2003 RILASCIATA PER COSTRUZIONE DI 4 EDIFICI NELL'AMBITO DEL PIANO DI RECUPERO "NUOVO CENTRO"
- PROROGA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 RILASCIATA IN DATA 26/06/2006
- VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 AUTORIZZATA CON D.I.A. N. 3146 DEL 09/06/2006
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 5171/2/06 DEL 16/10/2006

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito del sopralluogo effettuato in loco dal sottoscritto C.T.U. e confrontato lo stato di fatto con quanto depositato presso gli uffici tecnici del Comune di Castelbellino, in particolare con l'ultima variante autorizzata con D.I.A. n. 3146 del 09/06/2006, si evince che internamente, il locale esecutato, nella tavola di progetto è rappresentato in due distinte unità immobiliari, mentre nella realtà è un unico locale, dove la parete divisoria interna non è presente.

E' possibile sanare suddetta difformità semplicemente con una C.I.L.A. in Sanatoria, non essendo opere di carattere strutturale, in base ai contenuti del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.

E' stato redatto A.P.E. (attestato di prestazione energetica dell'immobile) dal sottoscritto C.T.U. in quanto non presente in atti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



**BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 67,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 113,00

Alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dallo Studio Immobiliare Coppari David & C. S.A.S., l'unità immobiliare in oggetto possiede 1,22 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Super condominio" e 40,67 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Autorimessa comparto 3 scala B-C".

**BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, EDIFICIO C, PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 67,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 113,00

Alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dallo Studio Immobiliare Coppari David & C. S.A.S., l'unità immobiliare in oggetto possiede 1,27 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Super condominio" e 42,26 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Autorimessa comparto 3 scala B-C".

**BENE N° 24 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, EDIFICIO C, PIANO TERRA**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 425,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 600,00

Alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dallo Studio Immobiliare Coppari David & C. S.A.S., l'unità immobiliare in oggetto possiede 45,84 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Super condominio".

**LOTTO 14**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1
- **Bene N° 21** - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1
- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1
- **Bene N° 25** - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, edificio D, piano TERRA

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

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

**BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

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

**BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

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

**BENE N° 25 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, EDIFICIO D, PIANO TERRA**

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



## TITOLARITÀ

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

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° 21 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

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° 22 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

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° 25 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, EDIFICIO D, PIANO TERRA**

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° 8 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

L'unità immobiliare a destinazione garage, posta al piano interrato, rispetto alla basculante d'ingresso, confina a nord con il vano scala comune d'accesso all'autorimessa, identificato col sub. 10 nell'elaborato planimetrico, a sud con gli spazi di manovra dell'autorimessa, a est e ovest con altre unità immobiliari a destinazione garage intestate ad altre ditte.

### **BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

L'unità immobiliare confina a nord con spazi di manovra interni all'autorimessa, ma destinati ad altre unità immobiliari, a sud con gli spazi di manovra comuni anche all'unità immobiliare in trattazione, identificata con il sub. 18, a est con altro posto auto coperto intestato ad altra ditta, anche a ovest con altro posto auto, ma intestato alla ditta eseguita.

### **BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

L'unità immobiliare confina a nord e ovest con spazi di manovra interni all'autorimessa, ma destinati ad altre unità immobiliari, a sud con gli spazi di manovra comuni anche all'unità immobiliare in trattazione, identificata con il sub. 18, a est con altro posto auto coperto intestato alla ditta eseguita.

### **BENE N° 25 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, EDIFICIO D, PIANO TERRA**

L'unità immobiliare confina a nord in parte con altra unità immobiliare avente stessa destinazione d'uso commerciale e intestata alla ditta eseguita e oggetto, anch'essa, di esecuzione immobiliare, a sud ed est con spazi comuni di Largo 2 Giugno, a ovest in parte con spazi comuni di Largo 2 Giugno, in parte con vano scale e ingresso del fabbricato "D", identificato con il sub. 9 nell'elaborato planimetrico in atti e in parte con portico, anch'esso di uso comune del fabbricato in descrizione.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano



Box	26,00 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	2,60 m	INTERRATO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>28,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>28,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	0,00 m	INTERRATO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	INTERRATO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 25 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, EDIFICIO D, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	217,00 mq	237,00 mq	1	237,00 mq	3,20 m	TERRA

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>237,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>237,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/06/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 26/06/1989 al 14/03/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 14/03/2001 al 19/03/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 8.769,44
Dal 19/03/2002 al 08/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 08/04/2003 al 23/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 23/06/2003 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 13/04/2006 al 21/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450 Categoria F1 Superficie catastale 7034 mq
Dal 21/07/2006 al 19/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 102 Categoria C6 Cl.4, Cons. 26 Rendita € 45,65 Piano INTERRATO
Dal 19/07/2007 al 02/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 102 Categoria C6 Cl.4, Cons. 26 Superficie catastale 28 mq Rendita € 45,65 Piano INTERRATO

L'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare corrisponde all'intestazione reale del bene.

**BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/06/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 26/06/1989 al 14/03/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 14/03/2001 al 19/03/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1263, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 8.769,44
Dal 19/03/2002 al 08/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 08/04/2003 al 23/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 23/06/2003 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 13/04/2006 al 21/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1450 Categoria F1 Superficie catastale 7034 mq
Dal 21/07/2006 al 19/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1450, Sub. 136 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 16,11 Piano INTERRATO
Dal 19/07/2007 al 02/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1450, Sub. 136 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Superficie catastale 14 mq Rendita € 16,11 Piano INTERRATO

L'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare corrisponde all'intestazione reale del bene.

**BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 30/06/1987 al 26/06/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 26/06/1989 al 14/03/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 14/03/2001 al 19/03/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 8.769,44
Dal 19/03/2002 al 08/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 08/04/2003 al 23/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 23/06/2003 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 13/04/2006 al 21/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450 Categoria F1 Superficie catastale 7034 mq
Dal 21/07/2006 al 19/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 137 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 16,11 Piano INTERRATO
Dal 19/07/2007 al 02/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 137 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 16,11 Piano INTERRATO

L'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare corrisponde all'intestazione reale del bene.

**BENE N° 25 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, EDIFICIO D, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/06/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 26/06/1989 al 14/03/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 14/03/2001 al 19/03/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 1 Categoria D7

		Rendita € 8.769,44
Dal 19/03/2002 al 08/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 08/04/2003 al 23/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 23/06/2003 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 13/04/2006 al 27/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 29-30 Categoria C1
Dal 21/07/2006 al 19/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 31 Categoria C1 Cl.1, Cons. 217 Rendita € 3.597,48
Dal 19/07/2007 al 06/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 31 Categoria C1 Cl.1, Cons. 217 Superficie catastale 237 mq Rendita € 3.597,48 Piano TERRA

## DATI CATASTALI

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1450	102		C6	4	26	28 mq	45,65 €	INTERRATO	

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1450	136		C6	2	13	14 mq	16,11 €	INTERRATO	

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1450	137		C6	2	13	13 mq	16,11 €	INTERRATO	

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 25 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, EDIFICIO D, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1450	31		C1	1	217	237 mq	3597,48 €	TERRA	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla planimetria depositata in atti, all'interno dell'unità immobiliare, non sono presenti allo stato di fatto l'antibagno e il bagno come rappresentati in planimetria, ma sono presenti le predisposizioni e gli allacci (idrico, di scarico ed elettrico) per la sua futura realizzazione.

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso di garage si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità.

Buono stato di conservazione.

### **BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso posto auto coperto, per lo stato conservativo delle strutture e per lo stato conservativo delle finiture architettoniche si fa riferimento all'autorimessa in generale, la quale si trova in buone condizioni non si evidenziano problematiche o criticità.

Buono stato di conservazione generale.

### **BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso posto auto coperto, per lo stato conservativo delle strutture e per lo stato conservativo delle finiture architettoniche si fa riferimento all'autorimessa in generale, la quale si trova in buone condizioni non si evidenziano problematiche o criticità.

Buono stato di conservazione generale.

### **BENE N° 25 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, EDIFICIO D, PIANO TERRA**

All'attualità il bene oggetto di trattazione, avente destinazione d'uso commerciale si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità.

Si fa presente che il locale, così come oggi eseguito, risulta privo di parte delle finiture interne per renderlo funzionale e agibile, quali i collegamenti elettrici interni di scatole e frutti, la realizzazione del/i servizio/i igienico/i, la realizzazione del ripostiglio come rappresentato in planimetria, pavimentazione e tinteggiatura.

Dette opere, affinché il locale eseguito possa essere utilizzabile per la destinazione d'uso assegnata, sono indispensabili e allo stato attuale vanno a incidere sul valore commerciale del bene.

In definitiva, comunque, l'immobile nel complesso è da considerarsi in buono stato di conservazione.



**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

L'unità immobiliare si trova al piano interrato del fabbricato condominiale evidenziato sotto la lettera "D" nell'elaborato planimetrico in atti e per l'accesso ad esso è necessario percorrere l'intera rampa comune e porzione dell'area destinata al passaggio e allo spazio di manovra degli altri veicoli che accedono all'autorimessa, identificato col sub. 21 all'interno dell'elaborato planimetrico di cui sopra.

Internamente dal fabbricato "D" è possibile raggiungere l'autorimessa e di conseguenza l'unità immobiliare eseguita attraverso il vano scala comune e corridoio identificato col sub. 10 nell'elaborato planimetrico.

Al garage in trattazione è comune anche il bene sub. 12 (locale contatori), il suddetto sub. 21 (spazi di manovra) e il sub. 22 (rampa di accesso).

Il tutto riscontrabile all'interno dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegato alla perizia.

**BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

L'unità immobiliare si trova al piano interrato del fabbricato condominiale evidenziato sotto la lettera "B" nell'elaborato planimetrico in atti e per l'accesso ad esso è necessario percorrere la rampa comune (sub. 20) posta su Via A. Gramsci.

Per il suo raggiungimento è necessario comunque percorrere e utilizzare anche una porzione dell'area destinata agli spazi di manovra comuni, identificati con il sub. 18 nell'elaborato planimetrico di cui sopra.

Internamente dal fabbricato "B" è possibile raggiungere l'autorimessa e di conseguenza l'unità immobiliare eseguita attraverso il vano scala comune e corridoio identificati rispettivamente con il sub. 7 e con il sub. 6.

Il tutto riscontrabile all'interno dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegato alla perizia.

**BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

L'unità immobiliare si trova al piano interrato del fabbricato condominiale evidenziato sotto la lettera "B" nell'elaborato planimetrico in atti e per l'accesso ad esso è necessario percorrere la rampa comune (sub. 20) posta su Via A. Gramsci.

Per il suo raggiungimento è necessario comunque percorrere e utilizzare anche una porzione dell'area destinata agli spazi di manovra comuni, identificati con il sub. 18 nell'elaborato planimetrico di cui sopra.

Internamente dal fabbricato "B" è possibile raggiungere l'autorimessa e di conseguenza l'unità immobiliare eseguita attraverso il vano scala comune e corridoio identificati rispettivamente con il sub. 7 e con il sub. 6.

Il tutto riscontrabile all'interno dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegato alla perizia.

**BENE N° 25 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, EDIFICIO D, PIANO TERRA**

Il negozio, oltre alla piazzetta d'ingresso al locale, Largo 2 Giugno, possiede l'utilizzo e una quota di proprietà (487/1250) di un ampio spazio al piano interrato, avente destinazione d'uso di posto auto coperto e rappresentato nell'elaborato planimetrico in atti con il sub. 131.

Questo posto auto coperto ha superficie di circa 450 mq ed è stato destinato esclusivamente, a seguito anche di convenzione con il Comune di Castellbellino, a posti auto delle sole attività commerciali e uffici che si trovano nel complesso edilizio di Largo 2 Giugno.

Si accede al posto auto suddetto attraverso la rampa d'ingresso comune posta su Via A. Gramsci e attraverso la percorrenza e l'utilizzo degli spazi di manovra identificati con il sub. 18 nell'elaborato planimetrico in atti.

All'unità immobiliare in trattazione è comune anche il sub. 6 (ascensore - passaggio filtro - scala) utilizzato per

l'accesso al piano interrato e al posto auto comune sub. 131.

Inoltre, è comune il bene sub. 11 (locale contatori) posto al piano interrato del fabbricato "D".

Il tutto riscontrabile nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CUIREL, 33, PIANO S1**

Struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato; l'altezza interna utile pari a ml. 2,60; la tamponatura perimetrale, presente in loco, realizzata in blocchi di cemento, funge da divisione con altre unità immobiliari aventi stessa destinazione d'uso di garage.

Internamente la pavimentazione risulta essere in calcestruzzo ed è presente solamente l'impianto elettrico.

Le pareti esterne e interne sono allo stato grezzo, in parte in blocchi di cemento a faccia-vista e in parte in calcestruzzo armato, anch'esso a faccia-vista.

Buon stato conservativo generale sia delle strutture, sia delle finiture che degli impianti.

### **BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

Struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato; l'altezza utile pari a ml. 2,60.

Posto auto privo di tamponature perimetrali e la divisione con gli altri posti auto confinanti è data dalla sola presenza dei pilastri strutturali dell'autorimessa.

La pavimentazione risulta essere in calcestruzzo come tutto il piano interrato. Non sono presenti impianti esclusivi del posto auto, ma è presente esclusivamente l'impianto elettrico di illuminazione degli spazi di manovra comuni.

Buon stato conservativo generale dell'autorimessa.

### **BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

Struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato; l'altezza utile pari a ml. 2,60.

Posto auto privo di tamponature perimetrali e la divisione con gli altri posti auto confinanti è data dalla sola presenza dei pilastri strutturali dell'autorimessa.

La pavimentazione risulta essere in calcestruzzo come tutto il piano interrato. Non sono presenti impianti esclusivi del posto auto, ma è presente esclusivamente l'impianto elettrico di illuminazione degli spazi di manovra comuni.

Buon stato conservativo generale dell'autorimessa.

### **BENE N° 25 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, EDIFICIO D, PIANO TERRA**

Struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato; l'altezza utile interna è pari a ml. 3,20.

Internamente il locale commerciale non presenta nessuna divisione interna ed è quindi unico locale.

Le tamponature esterne sono realizzate in muratura, internamente intonacate e rifinite a colletta, ma non tinteggiate; esternamente le facciate sono rifinite e tinteggiate.

Non è presente la pavimentazione interna, che a oggi risulta in calcestruzzo.

Esistono, ma non sono completi, gli impianti di luce, acqua, riscaldamento e di scarico.

Le vetrate e le chiusure esterne d'infissi sono in alluminio verniciato con vetrate acustiche antisfondamento.

In generale il locale è in buon stato conservativo generale e atto a ospitare, per le attuali condizioni, molteplici

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

L'immobile risulta libero



**BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

L'immobile risulta libero



**BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



Al momento del sopralluogo è stata rinvenuta all'interno del posto auto esecutato un auto modello Volkswagen Polo con targa della Romania \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 25 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, EDIFICIO D, PIANO TERRA**

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 30/06/1987 al 04/04/2001	**** Omissis ****	<b>IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/01/2001	**** Omissis ****	<b>COMPRAVEDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		RINALDI GIOVANNI	04/04/2001	24596	4938
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		REPARTO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ANCONA	06/04/2001	6203	4085
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
AGENZIA DELLE ENTRARE DI ANCONA - SEDE JESI (AN)	20/04/2001	417	1'V'		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 30/06/1987 al 04/04/2001	**** Omissis ****	<b>IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

Dal <b>04/01/2001</b>	**** Omissis ****	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>COMPRAVEDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		RINALDI GIOVANNI	04/04/2001	24596	4938
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		
REPARTO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ANCONA	06/04/2001	6203	4085		
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
AGENZIA DELLE ENTRARE DI ANCONA - SEDE JESI (AN)	20/04/2001	417	1°V'		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>30/06/1987</b> al <b>04/04/2001</b>	**** Omissis ****	<b>IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/01/2001	**** Omissis ****	COMPRAVEDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RINALDI GIOVANNI	04/04/2001	24596	4938
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		REPARTO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ANCONA	06/04/2001	6203	4085
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRARE DI ANCONA - SEDE JESI (AN)	20/04/2001	417	1'V'

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 25 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, EDIFICIO D, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 14/03/2001	**** Omissis ****	IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal <b>14/03/2001</b> al <b>04/04/2001</b>	**** Omissis ****	<b>FRAZIONAMENTO PARTI COMUNI - VARIAZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>04/04/2001</b>	**** Omissis ****	<b>COMPRAVEDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		RINALDI GIOVANNI	04/04/2001	24596	4938
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		REPARTO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ANCONA	06/04/2001	6203	4085
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
AGENZIA DELLE ENTRATE DI ANCONA - SEDE JESI (AN)	20/04/2001	417	1'V'		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

VEDERE QUANTO RIPORTATO NEL LOTTO N. 1

**BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

VEDERE QUANTO RIPORTATO NEL LOTTO N. 1

**BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

VEDERE QUANTO RIPORTATO NEL LOTTO N. 1

**BENE N° 25 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, EDIFICIO D, PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

VEDERE QUANTO RIPORTATO NEL LOTTO N. 1 ED ELENCO ALLEGATO

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.:

- Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata);
- Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;
- La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso.

Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti:

- a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq

Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione:

- b) Altezza massima ml 11,00;

- c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444;  
d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione;  
e) Distanza minima dai confini ml. 5,00;  
f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404;  
g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti;  
h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale;  
i) AUTORIMESSE IN ZONA B1:

Punto A

Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni:

- 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto;
- 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi;
- 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

#### **BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.:

- Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata);
- Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;
- La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso.

Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti:

- a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq

Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione:

- b) Altezza massima ml 11,00;
- c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444;
- d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione;
- e) Distanza minima dai confini ml. 5,00;

f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404;

g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti;

h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale;

i) AUTORIMESSE IN ZONA B1:

Punto A

Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni:

1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto;

2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi;

3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

## **BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.:

- Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata);  
- Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;

- La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso.

Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti:

a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq

Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione:

b) Altezza massima ml 11,00;

c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444;

d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione;

e) Distanza minima dai confini ml. 5,00;

f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404;

g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti;

h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale;

i) AUTORIMESSE IN ZONA B1:

Punto A

Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni:

1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto;

2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi;

3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

### **BENE N° 25 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, EDIFICIO D, PIANO TERRA**

In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.:

- Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata);

- Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;

- La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso.

Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti:

a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq

Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione:

b) Altezza massima ml 11,00;

c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444;

d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione;

e) Distanza minima dai confini ml. 5,00;

f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404;

g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti;

h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale;

## i) AUTORIMESSE IN ZONA B1:

### Punto A

Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni:

- 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto;
- 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi;
- 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

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

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 2742 DEL 26/02/2003 RILASCIATA PER DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715 DEL 28/06/2003 RILASCIATA PER COSTRUZIONE DI 4 EDIFICI NELL'AMBITO DEL PIANO DI RECUPERO "NUOVO CENTRO"
- PROROGA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 RILASCIATA IN DATA 26/06/2006
- VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 AUTORIZZATA CON D.I.A. N. 3146 DEL 09/06/2006
- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 5171/2/06 DEL 16/10/2006

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

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

All'attualità l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è conforme rispetto all'ultima autorizzazione edilizia deposita presso l'ufficio competente del Comune di Castelbellino (AN).

### **BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

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

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 2742 DEL 26/02/2003 RILASCIATA PER DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715 DEL 28/06/2003 RILASCIATA PER COSTRUZIONE DI 4 EDIFICI NELL'AMBITO DEL PIANO DI RECUPERO "NUOVO CENTRO"
- PROROGA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 RILASCIATA IN DATA 26/06/2006
- VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 AUTORIZZATA CON D.I.A. N. 3146 DEL 09/06/2006
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 5171/2/06 DEL 16/10/2006

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

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

All'attualità l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è conforme rispetto all'ultima autorizzazione edilizia deposita presso l'ufficio competente del Comune di Castelletto (AN).

**BENE N° 22 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLETTO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

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

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 2742 DEL 26/02/2003 RILASCIATA PER DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715 DEL 28/06/2003 RILASCIATA PER COSTRUZIONE DI 4 EDIFICI NELL'AMBITO DEL PIANO DI RECUPERO "NUOVO CENTRO"
- PROROGA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 RILASCIATA IN DATA 26/06/2006
- VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 AUTORIZZATA CON D.I.A. N. 3146 DEL 09/06/2006
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 5171/2/06 DEL 16/10/2006

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

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

All'attualità l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è conforme rispetto all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso l'ufficio competente del Comune di Castelbellino (AN).

**BENE N° 25 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, EDIFICIO D, PIANO TERRA**

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

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 2742 DEL 26/02/2003 RILASCIATA PER DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715 DEL 28/06/2003 RILASCIATA PER COSTRUZIONE DI 4 EDIFICI NELL'AMBITO DEL PIANO DI RECUPERO "NUOVO CENTRO"
- PROROGA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 RILASCIATA IN DATA 26/06/2006
- VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 AUTORIZZATA CON D.I.A. N. 3146 DEL 09/06/2006
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 5171/2/06 DEL 16/10/2006

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito del sopralluogo effettuato in loco dal sottoscritto C.T.U. e confrontato lo stato di fatto con quanto depositato presso gli uffici tecnici del Comune di Castelbellino, in particolare con l'ultima variante autorizzata con D.I.A. n. 3146 del 09/06/2006, si evince che internamente, nel locale esecutato, era prevista la realizzazione dell'antibagno e del bagno, ma che nella realtà, sono stati predisposti gli allacci e gli impianti, ma non sono stati realizzati.

E' possibile sanare suddetta "difformità" con una C.I.L.A. per completamento opere mancanti, in base ai contenuti del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.

E' stato redatto A.P.E. (attestato di prestazione energetica dell'immobile) dal sottoscritto C.T.U. in quanto non presente in atti.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 76,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 154,00

Alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dallo Studio Immobiliare Coppari David & C. S.A.S., l'unità immobiliare in oggetto possiede 1,15 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Super condominio" e 3,85 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Millesimi generali, 1/4".

**BENE N° 21 - POSTO AUTO UBIcato A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 32,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 35,00

Alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dallo Studio Immobiliare Coppari David & C. S.A.S., l'unità immobiliare in oggetto possiede 0,35 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Super condominio", 25,04 millesimi nella tabella denominata "Autorimesse comparto 2 spazio-man 18" e 23,25 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Autorimesse comparto 2 rampa 20".

**BENE N° 22 - POSTO AUTO UBIcato A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 30,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 33,00

Alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dallo Studio Immobiliare Coppari David & C. S.A.S., l'unità immobiliare in oggetto possiede 0,33 millesimi di proprietà



generale nella tabella denominata "Super condominio", 23,85 millesimi nella tabella denominata "Autorimesse comparto 2 spazio-man 18" e 22,14 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Autorimesse comparto 2 rampa 20".

**BENE N° 25 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, EDIFICIO D, PIANO TERRA**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 553,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 690,00

Alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dallo Studio Immobiliare Coppari David & C. S.A.S., l'unità immobiliare in oggetto possiede 53,37 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Super condominio", millesimi 178,08 di proprietà generale nella tabella denominata "Millesimi generali 1/4".

## LOTTO 15

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1
- **Bene N° 19** - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1
- **Bene N° 20** - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1
- **Bene N° 26** - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, edificio D, piano TERRA

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

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

**BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

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

**BENE N° 19** - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1

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

**BENE N° 20** - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1

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

**BENE N° 26** - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, EDIFICIO D, PIANO TERRA

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

## TITOLARITÀ

**BENE N° 6** - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1

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° 9** - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1

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° 19** - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1

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° 20 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

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° 26 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, EDIFICIO D, PIANO TERRA**

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° 6 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

L'unità immobiliare a destinazione garage, posta al piano interrato, rispetto alla basculante d'ingresso, confina a nord con il vano scala comune d'accesso all'autorimessa, identificato col sub. 10 nell'elaborato planimetrico, a sud con gli spazi di manovra dell'autorimessa, a est e ovest con altre unità immobiliari a destinazione garage intestate ad altre ditte.



**BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

L'unità immobiliare a destinazione garage, posta al piano interrato, rispetto alla basculante d'ingresso, confina a nord con il vano scala comune d'accesso all'autorimessa, identificato col sub. 10 nell'elaborato planimetrico, a sud e ovest con gli spazi di manovra comuni dell'autorimessa, a est con altra unità immobiliare avente stessa destinazione d'uso di garage intestata ad altra ditta.

**BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

L'unità immobiliare confina a nord con spazi di manovra interni all'autorimessa, ma destinati ad altre unità immobiliari, a sud con gli spazi di manovra comuni anche all'unità immobiliare in trattazione, identificata con il sub. 18, a est con rampa di accesso all'autorimessa, a ovest con altre unità immobiliari avente stessa destinazione d'uso di posto auto coperto, ma intestata a diversa ditta.

**BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

L'unità immobiliare confina a nord con spazi di manovra interni all'autorimessa, ma destinati ad altre unità immobiliari, a sud con gli spazi di manovra comuni anche all'unità immobiliare in trattazione, identificata con il sub. 18, a est con muro di divisione con corridoio comune di accesso all'autorimessa destinata all'uso di altre unità immobiliari, a ovest con altro posto auto intestato a diversa ditta.

**BENE N° 26 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, EDIFICIO D, PIANO TERRA**

L'unità immobiliare confina a nord con altra unità immobiliare avente stessa destinazione d'uso commerciale e intestata a diversa ditta, a sud con unità immobiliare a destinazione anch'essa commerciale intestata alla ditta esecutata e soggetta a esecuzione immobiliare, a est con spazi comuni di Largo 2 Giugno, a ovest in parte con spazi comuni di Largo 2 Giugno e in parte con vano scale e ingresso del fabbricato "D", identificato con il sub. 10 nell'elaborato planimetrico in atti.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	22,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	2,60 m	INTERRATO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>23,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>23,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	22,00 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	2,60 m	INTERRATO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>24,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>24,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	0,00 m	INTERRATO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	INTERRATO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 26 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, EDIFICIO D, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	98,00 mq	109,00 mq	1	109,00 mq	3,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>109,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>109,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/06/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 26/06/1989 al 14/03/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 14/03/2001 al 19/03/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 8.769,44
Dal 19/03/2002 al 08/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 08/04/2003 al 23/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 23/06/2003 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 13/04/2006 al 21/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450 Categoria F1 Superficie catastale 7034 mq
Dal 21/07/2006 al 19/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 90 Categoria C6 Cl.4, Cons. 22 Rendita € 38,63 Piano INTERRATO
Dal 19/07/2007 al 02/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 90 Categoria C6 Cl.4, Cons. 22

	Superficie catastale 23 mq Rendita € 38,63 Piano INTERRATO
--	--

L'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare corrisponde all'intestazione reale del bene.

**BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/06/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 26/06/1989 al 14/03/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 14/03/2001 al 19/03/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1263, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 8.769,44
Dal 19/03/2002 al 08/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 08/04/2003 al 23/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 23/06/2003 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 13/04/2006 al 21/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1450 Categoria F1 Superficie catastale 7034 mq
Dal 21/07/2006 al 19/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1450, Sub. 104 Categoria C6 Cl.4, Cons. 22 Rendita € 38,63 Piano INTERRATO
Dal 19/07/2007 al 02/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 1450, Sub. 104 Categoria C6 Cl.4, Cons. 22 Superficie catastale 24 mq Rendita € 38,63 Piano INTERRATO

L'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare corrisponde all'intestazione reale del bene.

**BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/06/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 26/06/1989 al 14/03/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 14/03/2001 al 19/03/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 8.769,44
Dal 19/03/2002 al 08/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 08/04/2003 al 23/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 23/06/2003 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 13/04/2006 al 21/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450 Categoria F1 Superficie catastale 7034 mq
Dal 21/07/2006 al 19/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 132 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 16,11 Piano INTERRATO
Dal 19/07/2007 al 02/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 132 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Superficie catastale 14 mq Rendita € 16,11 Piano INTERRATO

L'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare corrisponde all'intestazione reale del bene.

**BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/06/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7

Dal 26/06/1989 al 14/03/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 14/03/2001 al 19/03/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 8.769,44
Dal 19/03/2002 al 08/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 08/04/2003 al 23/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 23/06/2003 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 13/04/2006 al 21/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450 Categoria F1 Superficie catastale 7034 mq
Dal 21/07/2006 al 19/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 134 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 Rendita € 14,87 Piano INTERRATO
Dal 19/07/2007 al 02/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 134 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 Superficie catastale 13 mq Rendita € 14,87 Piano INTERRATO

L'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare corrisponde all'intestazione reale del bene.

**BENE N° 26 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, EDIFICIO D, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/06/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 26/06/1989 al 14/03/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 43 - 244 Categoria D7
Dal 14/03/2001 al 19/03/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 8.769,44
Dal 19/03/2002 al 08/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3

		Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 08/04/2003 al 23/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 23/06/2003 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1263, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 8.696,00
Dal 13/04/2006 al 27/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 29-30 Categoria C1
Dal 21/07/2006 al 19/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 32 Categoria C1 Cl.1, Cons. 98 Rendita € 1.892,92
Dal 19/07/2007 al 06/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1450, Sub. 32 Categoria C1 Cl.1, Cons. 98 Superficie catastale 109 mq Rendita € 1.892,92 Piano TERRA

## DATI CATASTALI

### BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1450	90		C6	4	22	23 mq	38,63 €	INTERRATO	

### Corrispondenza catastale

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

### BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1450	104		C6	4	22	24 mq	38,63 €	INTERRATO	

**Corrispondenza catastale**



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

**BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1450	132		C6	2	13	14 mq	16,11 €	INTERRATO	

**Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1450	134		C6	2	12	13 mq	14,87 €	INTERRATO	

**Corrispondenza catastale**



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

**BENE N° 26 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, EDIFICIO D, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1450	32		C1	1	98	109 mq	1892,92 €	TERRA	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla planimetria depositata in atti, all'interno dell'unità immobiliare, è stato ricavato un ulteriore locale con pareti divisorie in cartongesso, che viene utilizzato come ripostiglio/magazzino dall'attività commerciale attualmente occupante l'immobile.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso di garage si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità.

Buono stato di conservazione.

**BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso di garage si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità.

Buono stato di conservazione.

**BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso posto auto coperto, per lo stato conservativo delle strutture e per lo stato conservativo delle finiture architettoniche si fa riferimento all'autorimessa in generale, la quale si trova in buone condizioni non si evidenziano problematiche o criticità.

Buono stato di conservazione generale.

**BENE N° 20** - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1

All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso posto auto coperto, per lo stato conservativo delle strutture e per lo stato conservativo delle finiture architettoniche si fa riferimento all'autorimessa in generale, la quale si trova in buone condizioni non si evidenziano problematiche o criticità.

Buono stato di conservazione generale.

**BENE N° 26** - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, EDIFICIO D, PIANO TERRA

All'attualità il bene oggetto di trattazione, avente destinazione d'uso commerciale si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità.

Si fa presente che il locale, così come oggi esecutato, risulta occupato da negozio di abbigliamento.

Son presenti e funzionanti gli impianti elettrici, idrici, di scarico e di climatizzazione.

In definitiva, l'immobile nel complesso è da considerarsi in buono stato di conservazione e manutenzione.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 6** - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1

L'unità immobiliare si trova al piano interrato del fabbricato condominiale evidenziato sotto la lettera "D" nell'elaborato planimetrico in atti e per l'accesso ad esso è necessario percorrere l'intera rampa comune e porzione dell'area destinata al passaggio e allo spazio di manovra degli altri veicoli che accedono all'autorimessa, identificato col sub. 21 all'interno dell'elaborato planimetrico di cui sopra.

Internamente dal fabbricato "D" è possibile raggiungere l'autorimessa e di conseguenza l'unità immobiliare esecutata attraverso il vano scala comune e corridoio identificato col sub. 10 nell'elaborato planimetrico.

Al garage in trattazione è comune anche il bene sub. 12 (locale contatori), il suddetto sub. 21 (spazi di manovra) e il sub. 22 (rampa di accesso).

Il tutto riscontrabile all'interno dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegato alla perizia.

**BENE N° 9** - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1

L'unità immobiliare si trova al piano interrato del fabbricato condominiale evidenziato sotto la lettera "D" nell'elaborato planimetrico in atti e per l'accesso ad esso è necessario percorrere l'intera rampa comune e porzione dell'area destinata al passaggio e allo spazio di manovra degli altri veicoli che accedono all'autorimessa, identificato col sub. 21 all'interno dell'elaborato planimetrico di cui sopra.

Internamente dal fabbricato "D" è possibile raggiungere l'autorimessa e di conseguenza l'unità immobiliare esecutata attraverso il vano scala comune e corridoio identificato col sub. 10 nell'elaborato planimetrico.

Al garage in trattazione è comune anche il bene sub. 12 (locale contatori), il suddetto sub. 21 (spazi di manovra) e il sub. 22 (rampa di accesso).

Il tutto riscontrabile all'interno dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegato alla perizia.

**BENE N° 19** - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1



L'unità immobiliare si trova al piano interrato del fabbricato condominiale evidenziato sotto la lettera "B" nell'elaborato planimetrico in atti e per l'accesso ad esso è necessario percorrere la rampa comune (sub. 20) posta su Via A. Gramsci e il posto auto è sito in corrispondenza della fine della stessa, immediatamente a destra. Per l'accesso, comunque, è necessario utilizzare anche una piccola porzione dell'area destinata agli spazi di manovra comuni, identificati con il sub. 18 nell'elaborato planimetrico di cui sopra.

Internamente dal fabbricato "B" è possibile raggiungere l'autorimessa e di conseguenza l'unità immobiliare eseguita attraverso il vano scala comune e corridoio identificati rispettivamente con il sub. 7 e con il sub. 6.

Al posto auto in trattazione è comune anche il bene sub. 6 (ascensore - passaggio filtro - scala) che viene utilizzato per l'accesso al piano interrato ed è accessibile dal fabbricato "B", il sub. 7 (locale contatori) e il suddetti sub. 18 (spazi di manovra) e il sub. 20 (rampa di accesso).

Il tutto riscontrabile all'interno dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegato alla perizia.

#### **BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

L'unità immobiliare si trova al piano interrato del fabbricato condominiale evidenziato sotto la lettera "B" nell'elaborato planimetrico in atti e per l'accesso ad esso è necessario percorrere la rampa comune (sub. 20) posta su Via A. Gramsci.

Per il raggiungimento del posto auto è necessario percorrere e utilizzare anche porzione dell'area destinata agli spazi di manovra comuni, identificati con il sub. 18 nell'elaborato planimetrico di cui sopra.

Internamente dal fabbricato "B" è possibile raggiungere l'autorimessa e di conseguenza l'unità immobiliare eseguita attraverso il vano scala comune e corridoio identificati rispettivamente con il sub. 7 e con il sub. 6.

Il tutto riscontrabile all'interno dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegato alla perizia.

#### **BENE N° 26 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, EDIFICIO D, PIANO TERRA**

Il negozio, oltre alla piazzetta d'ingresso al locale, Largo 2 Giugno, possiede l'utilizzo e una porzione di quota di proprietà (487/1250) di un ampio spazio al piano interrato, avente destinazione d'uso di posto auto coperto e rappresentato nell'elaborato planimetrico in atti con il sub. 131.

Questo posto auto coperto ha superficie di circa 450 mq ed è stato destinato esclusivamente, a seguito anche di convenzione con il Comune di Castelbellino, a posti auto delle sole attività commerciali e uffici che si trovano nel complesso edilizio di Largo 2 Giugno.

Si accede al posto auto suddetto attraverso la rampa d'ingresso comune posta su Via A. Gramsci (sub. 20) e attraverso la percorrenza e l'utilizzo degli spazi di manovra identificati con il sub. 18 nell'elaborato planimetrico in atti.

All'unità immobiliare in trattazione è comune il sub. 6 (ascensore - passaggio filtro - scala), necessario per raggiungere l'area destinata a posto auto comune, sub. 131, oltre il bene sub. 12 (locale contatori) posto al piano interrato del fabbricato "D".

Il tutto riscontrabile nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegato.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

Struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato; l'altezza interna utile pari a ml. 2,60; la tamponatura perimetrale, presente in loco, realizzata in blocchi di cemento, funge da divisione con altre unità immobiliari aventi stessa destinazione d'uso di garage.

Internamente la pavimentazione risulta essere in calcestruzzo ed è presente solamente l'impianto elettrico.

Le pareti esterne e interne sono allo stato grezzo, in parte in blocchi di cemento a faccia-vista e in parte in calcestruzzo armato, anch'esso a faccia-vista.

Buon stato conservativo generale sia delle strutture, sia delle finiture che degli impianti.

#### **BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CUIREL, 33, PIANO S1**

Struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato; l'altezza interna utile pari a ml. 2,60; la tamponatura perimetrale, presente in loco, realizzata in blocchi di cemento, funge da divisione con altre unità immobiliari aventi stessa destinazione d'uso di garage.

Internamente la pavimentazione risulta essere in calcestruzzo ed è presente solamente l'impianto elettrico.

Le pareti esterne e interne sono allo stato grezzo, in parte in blocchi di cemento a faccia-vista e in parte in calcestruzzo armato, anch'esso a faccia-vista.

Buon stato conservativo generale sia delle strutture, sia delle finiture che degli impianti.

#### **BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

Struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato; l'altezza utile pari a ml. 2,60.

Posto auto privo di tamponature perimetrali e la divisione con gli altri posti auto confinanti è data dalla sola presenza dei pilastri strutturali dell'autorimessa.

La pavimentazione risulta essere in calcestruzzo come tutto il piano interrato. Non sono presenti impianti esclusivi del posto auto, ma è presente esclusivamente l'impianto elettrico di illuminazione degli spazi di manovra comuni.

Buon stato conservativo generale dell'autorimessa.

#### **BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

Struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato; l'altezza utile pari a ml. 2,60.

Posto auto privo di tamponature perimetrali e la divisione con gli altri posti auto confinanti è data dalla sola presenza dei pilastri strutturali dell'autorimessa.

La pavimentazione risulta essere in calcestruzzo come tutto il piano interrato. Non sono presenti impianti esclusivi del posto auto, ma è presente esclusivamente l'impianto elettrico di illuminazione degli spazi di manovra comuni.

Buon stato conservativo generale dell'autorimessa.

#### **BENE N° 26 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, EDIFICIO D, PIANO TERRA**

Struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato; l'altezza utile interna è pari a ml. 3,00, in quanto è stata realizzata una controsoffittatura interna in cartongesso.

Internamente il locale commerciale si presenta arredato e utilizzato come negozio di abbigliamento.

Le tamponature esterne sono realizzate in muratura, internamente le pareti sono in parte tinteggiate, in parte rivestite con carta da parati; esternamente sono tinteggiate.

La pavimentazione interna è in laminato.

Gli infissi di porte interne sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio verniciato con vetri acustici e antisfondamento.

Sono completi e funzionanti gli impianti di luce, acqua, riscaldamento/climatizzazione e di scarico.

In generale il locale è in buon stato conservativo e manutentivo generale.

Non ci necessita al momento di opere straordinarie di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

---

L'immobile risulta libero

**BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

---

L'immobile risulta libero

**BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento del sopralluogo era presente nel posto auto oggetto della presente perizia un'auto tipo "Alfa Romeo" targata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di cui non si conosce il proprietario, ma dallo stato manutentivo in cui è stata trovata sembrerebbe che sia parcheggiata in loco da diverso tempo.

**BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

---

L'immobile risulta libero

**BENE N° 26 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, EDIFICIO D, PIANO TERRA**

---

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



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/02/2014
- Scadenza contratto: 28/02/2026

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 800,00

L'importo è determinato, secondo il contratto d'affitto in essere, dal frazionamento dell'importo annuo corrisposto dal locatario al locatore di € 9.600/annui.

In data 06/02/2025 con p.e.c., il custode giudiziario ha inviato, a seguito di disposizione del Giudice dell'esecuzione del 04/02/2025, formale disdetta del contratto di locazione per la prossima scadenza del 28/02/2026.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 04/04/2001	**** Omissis ****	<b>IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/01/2001	**** Omissis ****	<b>COMPRAVEDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		RINALDI GIOVANNI	04/04/2001	24596	4938
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
REPARTO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI	06/04/2001	6203	4085		



	ANCONA		
	<b>Registrazione</b>		
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
	AGENZIA DELLE ENTRARE DI ANCONA - SEDE JESI (AN)	20/04/2001	417

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 04/04/2001	**** Omissis ****	<b>IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 04/01/2001	**** Omissis ****	<b>COMPRAVEDITA</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
RINALDI GIOVANNI	04/04/2001			24596	4938
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
REPARTO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ANCONA	06/04/2001			6203	4085
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
AGENZIA DELLE ENTRARE DI ANCONA	20/04/2001			417	1'V'

ASTE GIUDIZIARIE	- SEDE JESI (AN)	ASTE GIUDIZIARIE
------------------	------------------	------------------

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 30/06/1987 al 04/04/2001	**** Omissis ****	<b>IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Dal 04/01/2001	**** Omissis ****	<b>COMPRAVEDITA</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		RINALDI GIOVANNI	04/04/2001	24596	4938	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		REPARTO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ANCONA	06/04/2001	6203	4085	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
AGENZIA DELLE ENTRARE DI ANCONA - SEDE JESI (AN)	20/04/2001	417	1'V'			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>30/06/1987</b> al <b>04/04/2001</b>	**** Omissis ****	<b>IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>04/01/2001</b>	**** Omissis ****	<b>COMPRAVEDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		RINALDI GIOVANNI	04/04/2001	24596	4938
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		REPARTO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ANCONA	06/04/2001	6203	4085
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
AGENZIA DELLE ENTRARE DI ANCONA - SEDE JESI (AN)	20/04/2001	417	1'V'		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 26 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, EDIFICIO D, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 14/03/2001	**** Omissis ****	<b>IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 14/03/2001 al 04/04/2001	**** Omissis ****	<b>FRAZIONAMENTO PARTI COMUNI - VARIAZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/04/2001	**** Omissis ****			<b>COMPRAVEDITA</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		RINALDI GIOVANNI	04/04/2001	24596	4938
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		REPARTO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ANCONA	06/04/2001	6203	4085
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



ASTE GIUDIZIARIE®	AGENZIA DELLE ENTRATE DI ANCONA - SEDE JESI (AN)	20/04/2001	ASTE GIUDIZIARIE® 417	1'V'
-------------------	--	------------	-----------------------	------

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

##### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

VEDERE QUANTO RIPORTATO NEL LOTTO N. 1

##### **BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

VEDERE QUANTO RIPORTATO NEL LOTTO N. 1

##### **BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

VEDERE QUANTO RIPORTATO NEL LOTTO N. 1

##### **BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

VEDERE QUANTO RIPORTATO NEL LOTTO N. 1

##### **BENE N° 26 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, EDIFICIO D, PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

VEDERE QUANTO RIPORTATO NEL LOTTO N. 1 ED ELENCO ALLEGATO

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.:

- Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata);
- Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;
- La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso.

Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti:

- a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq

Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione:

- b) Altezza massima ml 11,00;
- c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444;
- d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione;
- e) Distanza minima dai confini ml. 5,00;
- f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404;
- g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti;
- h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale;
- i) **AUTORIMESSE IN ZONA B1:**

Punto A

Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni:

- 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto;
- 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza

minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi;

3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

### **BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CUIREL, 33, PIANO S1**

In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentate dall'art. 14/1 delle N.T.A.:

- Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata);
- Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;
- La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso.

Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti:

a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq

Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione:

- b) Altezza massima ml 11,00;
- c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444;
- d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione;
- e) Distanza minima dai confini ml. 5,00;
- f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404;
- g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti;
- h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale;
- i) AUTORIZZAZIONE IN ZONA B1:

Punto A

Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni:

- 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto;
- 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi;
- 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

**BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.:

- Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata);
- Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;
- La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso.

Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti:

- a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq

Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione:

- b) Altezza massima ml 11,00;
- c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444;
- d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione;
- e) Distanza minima dai confini ml. 5,00;
- f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404;
- g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti;
- h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale;
- i) AUTORIMESSE IN ZONA B1:

Punto A

Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni:

- 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto;
- 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi;
- 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

**BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.:

- Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata);
- Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;
- La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso.

Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti:

- a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq

Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione:

- b) Altezza massima ml 11,00;
- c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444;
- d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione;
- e) Distanza minima dai confini ml. 5,00;
- f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404;
- g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti;
- h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale;
- i) AUTORIMESSE IN ZONA B1:

Punto A

Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni:

- 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto;
- 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi;
- 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

**BENE N° 26 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, EDIFICIO D, PIANO TERRA**

In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.:

- Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata);
- Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;
- La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso.

Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti:

- a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq

Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione:

- b) Altezza massima ml 11,00;
- c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444;
- d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione;
- e) Distanza minima dai confini ml. 5,00;
- f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404;
- g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti;
- h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale;
- i) AUTORIMESSE IN ZONA B1:

Punto A

Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni:

- 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto;
- 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi;
- 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

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

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 2742 DEL 26/02/2003 RILASCIATA PER DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715 DEL 28/06/2003 RILASCIATA PER COSTRUZIONE DI 4 EDIFICI NELL'AMBITO DEL PIANO DI RECUPERO "NUOVO CENTRO"
- PROROGA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 RILASCIATA IN DATA 26/06/2006
- VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 AUTORIZZATA CON D.I.A. N. 3146 DEL 09/06/2006
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 5171/2/06 DEL 16/10/2006

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

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

All'attualità l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è conforme rispetto all'ultima autorizzazione edilizia deposita presso l'ufficio competente del Comune di Castelbellino (AN).

#### **BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

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

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 2742 DEL 26/02/2003 RILASCIATA PER DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715 DEL 28/06/2003 RILASCIATA PER COSTRUZIONE DI 4 EDIFICI NELL'AMBITO DEL PIANO DI RECUPERO "NUOVO CENTRO"
- PROROGA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 RILASCIATA IN DATA 26/06/2006
- VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 AUTORIZZATA CON D.I.A. N. 3146 DEL 09/06/2006
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 5171/2/06 DEL 16/10/2006

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

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

All'attualità l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è conforme rispetto all'ultima autorizzazione edilizia deposita presso l'ufficio competente del Comune di Castelbellino (AN).

**BENE N° 19** - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1

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

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 2742 DEL 26/02/2003 RILASCIATA PER DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715 DEL 28/06/2003 RILASCIATA PER COSTRUZIONE DI 4 EDIFICI NELL'AMBITO DEL PIANO DI RECUPERO "NUOVO CENTRO"
- PROROGA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 RILASCIATA IN DATA 26/06/2006
- VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 AUTORIZZATA CON D.I.A. N. 3146 DEL 09/06/2006
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 5171/2/06 DEL 16/10/2006

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

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

All'attualità l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è conforme rispetto all'ultima autorizzazione edilizia deposita presso l'ufficio competente del Comune di Castelbellino (AN).

**BENE N° 20** - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1

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

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 2742 DEL 26/02/2003 RILASCIATA PER DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715 DEL 28/06/2003 RILASCIATA PER COSTRUZIONE DI 4 EDIFICI NELL'AMBITO DEL PIANO DI RECUPERO "NUOVO CENTRO"
- PROROGA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 RILASCIATA IN DATA 26/06/2006
- VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 AUTORIZZATA CON D.I.A. N. 3146 DEL 09/06/2006
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 5171/2/06 DEL 16/10/2006

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

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

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

All'attualità l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è conforme rispetto all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso l'ufficio competente del Comune di Castelletto (AN).

**BENE N° 26 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, EDIFICIO D, PIANO TERRA**

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

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 2742 DEL 26/02/2003 RILASCIATA PER DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715 DEL 28/06/2003 RILASCIATA PER COSTRUZIONE DI 4 EDIFICI NELL'AMBITO DEL PIANO DI RECUPERO "NUOVO CENTRO"
- PROROGA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 RILASCIATA IN DATA 26/06/2006
- VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2715/2003 AUTORIZZATA CON D.I.A. N. 3146 DEL 09/06/2006
- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 5171/2/06 DEL 16/10/2006

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito del sopralluogo effettuato in loco dal sottoscritto C.T.U. e confrontato lo stato di fatto con quanto depositato presso gli uffici tecnici del Comune di Castelletto, in particolare con l'ultima variante autorizzata con D.I.A. n. 3146 del 09/06/2006, si evince che internamente, nel locale esecutato, è stata realizzata, senza autorizzazione edilizia preventiva, una parete divisoria in cartongesso per la creazione di un locale destinato a ripostiglio/magazzino ad uso dell'attività commerciale attualmente occupante l'unità immobiliare.

E' possibile sanare suddetta "difformità" con una C.I.L.A. in sanatoria, in quanto non trattasi di opere strutturali, ma semplicemente di una diversa distribuzione interna del locale, in base ai contenuti del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.

E' stato redatto A.P.E. (attestato di prestazione energetica dell'immobile) dal sottoscritto C.T.U. in quanto non presente in atti e mai redatto dalla proprietà esecutata.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Spese condominiali**



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 65,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 132,00

Alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dallo Studio Immobiliare Coppari David & C. S.A.S., l'unità immobiliare in oggetto possiede 0,98 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Scala ascensore n.1" e 21,95 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Autorimesse comparto 1 scala A-D".

**BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 65,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 130,00

Alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dallo Studio Immobiliare Coppari David & C. S.A.S., l'unità immobiliare in oggetto possiede 0,98 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Super condominio" e 3,26 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Millesimi generali, 1/4".

**BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 34,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 37,00



Alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dallo Studio Immobiliare Coppari David & C. S.A.S., l'unità immobiliare in oggetto possiede 0,36 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Super condominio", 1,30 millesimi nella tabella "Millesimi generali n.13", 25,72 millesimi nella tabella denominata "Autorimesse comparto 2 spazio-man 18" e 23,88 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Autorimessa comparto 2 rampa 20".

**BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, EDIFICIO B, PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 29,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 32,00

Alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dallo Studio Immobiliare Coppari David & C. S.A.S., l'unità immobiliare in oggetto possiede 0,32 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Super condominio", 1,14 millesimi nella tabella "Millesimi generali n.13", 22,48 millesimi nella tabella denominata "Autorimesse comparto 2 spazio-man 18" e 20,88 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Autorimessa comparto 2 rampa 20".

**BENE N° 26 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, EDIFICIO D, PIANO TERRA**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 280,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 415,00

Alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dallo Studio Immobiliare Coppari David & C. S.A.S., l'unità immobiliare in oggetto possiede 24,07 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Super condominio", millesimi 80,32 di proprietà generale nella tabella denominata "Millesimi generali 1/4".

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:

- Bene N° 1** - Area urbana ubicata a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, piano T  
 Trattasi di area urbana di mq 85,00, che nella realtà è individuabile come porzione di strada di collegamento tra Via Scatolificio, ove sono poste le altre unità immobiliari oggetto di pignoramento, e Via A. Gramsci.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1310, Categoria F1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 535,50  
 Per la determinazione del valore di mercato del bene esecutato sono stati presi in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la consistenza, la posizione in cui esso ricade all'interno del Comune di Castelbellino, la comparazione con altri beni aventi simili caratteristiche e soprattutto l'attuale destinazione d'uso dell'immobile, che come già più volte dichiarato, trattasi di porzione di strada di Via Scatolificio e che viene utilizzata principalmente dai residenti dei fabbricati adiacenti e confinanti per l'accesso sulla via principale di Via A. Gramsci.  
 Il valore dichiarato è puramente indicativo, in quanto non può, secondo il sottoscritto perito essere oggetto di vendita, ma dovrà essere ceduta al Comune, in quanto costituita durante le opere di urbanizzazione del complesso edilizio ove sono presenti, per altro, altri immobili oggetto della presente esecuzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Area urbana Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, piano T	15,30 mq	35,00 €/mq	€ 535,50	100,00%	€ 535,50
Valore di stima:					€ 535,50



**Valore finale di stima: € 535,50**

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1  
 L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Curiel ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "A".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 74, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 25.410,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine sull'andamento attuale del mercato (domanda e offerta) confrontando immobili simili siti nella stessa zona e recentemente oggetto di compravendita. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta analisi e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicato sia dal valore per mq. che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti al valore di stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Visto inoltre lo stato di fatto rispetto agli atti edilizi depositati presso il Comune di Castelbellino (AN) e all'attuale

planimetria catastale in atti, non si rende necessario determinare ulteriori spese gravanti sul valore di mercato del bene esecutato per la loro regolarizzazione, in quanto conforme allo stato di diritto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1	77,00 mq	330,00 €/mq	€ 25.410,00	100,00%	€ 25.410,00
Valore di stima:					€ 25.410,00

Valore di stima: € 25.410,00

**Valore finale di stima: € 25.410,00**



- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Curiel ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "A".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 78, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 20.790,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine sull'andamento attuale del mercato (domanda e offerta) confrontando immobili simili siti nella stessa zona e recentemente oggetto di compravendita. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta analisi e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicato sia dal valore per mq. che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti al valore di stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Visto inoltre lo stato di fatto rispetto agli atti edilizi depositati presso il Comune di Castelbellino (AN) e all'attuale

planimetria catastale in atti, non si rende necessario determinare ulteriori spese gravanti sul valore di mercato del bene esecutato per la loro regolarizzazione, in quanto conforme allo stato di diritto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1	63,00 mq	330,00 €/mq	€ 20.790,00	100,00%	€ 20.790,00
Valore di stima:					€ 20.790,00

Valore di stima: € 20.790,00

**Valore finale di stima: € 20.790,00**

**LOTTO 4**

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale

interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Curiel ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "A".

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1450, Sub. 85, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.880,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine sull'andamento attuale del mercato (domanda e offerta) confrontando immobili simili siti nella stessa zona e recentemente oggetto di compravendita. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta analisi e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicato sia dal valore per mq. che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti al valore di stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Visto inoltre lo stato di fatto rispetto agli atti edilizi depositati presso il Comune di Castelbellino (AN) e all'attuale

planimetria catastale in atti, non si rende necessario determinare ulteriori spese gravanti sul valore di mercato del bene esecutato per la loro regolarizzazione, in quanto conforme allo stato di diritto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1	36,00 mq	330,00 €/mq	€ 11.880,00	100,00%	€ 11.880,00
Valore di stima:					€ 11.880,00

Valore di stima: € 11.880,00

**Valore finale di stima: € 11.880,00**

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci.

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Curiel ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "A".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 88, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 22.110,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine sull'andamento attuale del mercato (domanda e offerta) confrontando immobili simili siti nella stessa zona e recentemente oggetto di compravendita. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta analisi e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicato sia dal valore per mq. che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti al valore di stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Visto inoltre lo stato di fatto rispetto agli atti edilizi depositati presso il Comune di Castelbellino (AN) e all'attuale

planimetria catastale in atti, non si rende necessario determinare ulteriori spese gravanti sul valore di mercato del bene esecutato per la loro regolarizzazione, in quanto conforme allo stato di diritto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1	67,00 mq	330,00 €/mq	€ 22.110,00	100,00%	€ 22.110,00
Valore di stima:					€ 22.110,00

Valore di stima: € 22.110,00

**Valore finale di stima: € 22.110,00**

## LOTTO 6

- Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, edificio D, scala 1, piano 1 L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso abitativa ed è ubicata all'interno di un fabbricato condominiale, identificato nell'elaborato planimetrico con la lettera "D". L'appartamento si trova al piano primo ed è facilmente accessibile sia dal vano scala comune, sia dall'ascensore condominiale. Il complesso edilizio di cui trattasi si trova in zona residenziale e nelle immediate vicinanze è possibile usufruire delle principali infrastrutture pubbliche e private. All'unità immobiliare principale è collegata anche altra unità immobiliare, posta al piano interrato dello stesso fabbricato, avente destinazione garage e identificata catastalmente con il sub. 99.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 67, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 99.561,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine sull'andamento attuale del mercato (domanda e offerta) confrontando immobili simili siti nella stessa zona e recentemente oggetto di compravendita. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta analisi e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicato sia dal valore per mq. che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti al valore di stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Visto inoltre lo stato di fatto rispetto agli atti edilizi depositati presso il Comune di Castelbellino (AN) e all'attuale

planimetria catastale in atti, non si rende necessario determinare ulteriori spese gravanti sul valore di mercato del bene esecutato per la loro regolarizzazione, in quanto conforme allo stato di diritto.

- **Bene N° 27** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Curiel ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "D".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 99, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.240,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine sull'andamento attuale del mercato (domanda e offerta) confrontando immobili simili siti nella stessa zona e recentemente oggetto di compravendita. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta analisi e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicato sia dal valore per mq. che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti al valore di stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Visto inoltre lo stato di fatto rispetto agli atti edilizi depositati presso il Comune di Castelbellino (AN) e all'attuale

planimetria catastale in atti, non si rende necessario determinare ulteriori spese gravanti sul valore di mercato del bene esecutato per la loro regolarizzazione, in quanto conforme allo stato di diritto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Castelbellino (AN) -	90,51 mq	1.100,00 €/mq	€ 99.561,00	100,00%	€ 99.561,00

LARGO 2 GIUGNO, 4, edificio D, scala 1, piano 1					
<b>Bene N° 27</b> - Garage Castellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1	28,00 mq	330,00 €/mq	€ 9.240,00	100,00%	€ 9.240,00
Valore di stima:					€ 108.801,00

Valore di stima: € 108.801,00

**Valore finale di stima: € 108.801,00**

### LOTTO 7

- Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Castellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1  
L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso abitativa ed è ubicata all'interno di un fabbricato condominiale, identificato nell'elaborato planimetrico con la lettera "B". L'appartamento si trova al piano primo ed è facilmente accessibile sia dal vano scala comune, sia dall'ascensore condominiale. Il complesso edilizio di cui trattasi si trova in zona residenziale e nelle immediate vicinanze è possibile usufruire delle principali infrastrutture pubbliche e private. All'unità immobiliare principale sono collegate anche altre unità immobiliari, poste al piano interrato dello stesso fabbricato, aventi destinazione garage e identificate catastalmente con il sub. 105 e con il sub. 140.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 47, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 177.100,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine sull'andamento attuale del mercato (domanda e offerta) confrontando immobili simili siti nella stessa zona e recentemente oggetto di compravendita. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta analisi e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicato sia dal valore per mq. che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti al valore di stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Visto inoltre lo stato di fatto rispetto agli atti edilizi depositati presso il Comune di Castellino (AN) e alle attuali

planimetrie catastali in atti, non si rende necessario determinare ulteriori spese gravanti sul valore di mercato del bene esecutato per la loro regolarizzazione, in quanto conforme allo stato di diritto.

- Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Castellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1  
L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione di posto auto coperto ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso

all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Antonio Gramsci ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico in atti, con il sub. 20 ed è posta sotto il fabbricato "B". Dalla visura catastale in atti è indicato erroneamente un altro indirizzo di ubicazione dell'unità immobiliare (Via Eugenio Curiel n.29), ma osservando l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale, l'unico accesso diretto al posto auto avviene dalla rampa con ingresso da Via A. Gramsci.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 140, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine sull'andamento attuale del mercato (domanda e offerta) confrontando immobili simili siti nella stessa zona e recentemente oggetto di compravendita. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta analisi e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicato sia dal valore per mq. che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti al valore di stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Visto inoltre lo stato di fatto rispetto agli atti edilizi depositati presso il Comune di Castelbellino (AN) e all'attuale

planimetria catastale in atti, non si rende necessario determinare ulteriori spese gravanti sul valore di mercato del bene esecutato per la loro regolarizzazione, in quanto conforme allo stato di diritto.

- **Bene N° 28** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Scatolificio ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "B".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 105, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.870,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine sull'andamento attuale del mercato (domanda e offerta) confrontando immobili simili siti nella stessa zona e recentemente oggetto di compravendita. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta analisi e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicato sia dal valore per mq. che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti al valore di stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Visto inoltre lo stato di fatto rispetto agli atti edilizi depositati presso il Comune di Castelbellino (AN) e all'attuale

planimetria catastale in atti, non si rende necessario determinare ulteriori spese gravanti sul valore di

mercato del bene esecutato per la loro regolarizzazione, in quanto conforme allo stato di diritto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1	161,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 177.100,00	100,00%	€ 177.100,00
<b>Bene N° 23</b> - Posto auto Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1	15,00 mq	200,00 €/mq	€ 3.000,00	100,00%	€ 3.000,00
<b>Bene N° 28</b> - Garage Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1	39,00 mq	330,00 €/mq	€ 12.870,00	100,00%	€ 12.870,00
Valore di stima:					€ 192.970,00

Valore di stima: € 192.970,00

**Valore finale di stima: € 192.970,00**

## LOTTO 8

- Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1  
L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso abitativa ed è ubicata all'interno di un fabbricato condominiale, identificato nell'elaborato planimetrico con la lettera "B". L'appartamento si trova al piano primo ed è facilmente accessibile sia dal vano scala comune, sia dall'ascensore condominiale. Il complesso edilizio di cui trattasi si trova in zona residenziale e nelle immediate vicinanze è possibile usufruire delle principali infrastrutture pubbliche e private. All'unità immobiliare principale sono collegate altre unità immobiliari, poste al piano interrato dello stesso fabbricato, avente destinazione garage e identificata catastalmente con il sub. 109 e il sub.124.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 45, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 173.030,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine sull'andamento attuale del mercato (domanda e offerta) confrontando immobili simili siti nella stessa zona e recentemente oggetto di compravendita. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta analisi e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicato sia dal valore per mq. che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti al valore di stima, hanno concorso a determinare il più probabile



valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

Visto inoltre lo stato di fatto rispetto agli atti edilizi depositati presso il Comune di Castelbellino (AN) e alle attuali

planimetrie catastali in atti, non si rende necessario determinare ulteriori spese gravanti sul valore di mercato del bene esecutato per la loro regolarizzazione, in quanto conforme allo stato di diritto.

- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Scatolificio ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "C".

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1450, Sub. 124, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.270,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine sull'andamento attuale del mercato (domanda e offerta) confrontando immobili simili siti nella stessa zona e recentemente oggetto di compravendita. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta analisi e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicato sia dal valore per mq. che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti al valore di stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Visto inoltre lo stato di fatto rispetto agli atti edilizi depositati presso il Comune di Castelbellino (AN) e all'attuale

planimetria catastale in atti, non si rende necessario determinare ulteriori spese gravanti sul valore di mercato del bene esecutato per la loro regolarizzazione, in quanto conforme allo stato di diritto.

- **Bene N° 29** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Scatolificio ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "B".

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1450, Sub. 109, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.570,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine sull'andamento attuale del mercato (domanda e offerta) confrontando immobili simili siti nella

stessa zona e recentemente oggetto di compravendita. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta analisi e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicato sia dal valore per mq. che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti al valore di stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Visto inoltre lo stato di fatto rispetto agli atti edilizi depositati presso il Comune di Castelbellino (AN) e all'attuale

planimetria catastale in atti, non si rende necessario determinare ulteriori spese gravanti sul valore di mercato del bene esecutato per la loro regolarizzazione, in quanto conforme allo stato di diritto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1	157,30 mq	1.100,00 €/mq	€ 173.030,00	100,00%	€ 173.030,00
<b>Bene N° 18</b> - Garage Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1	19,00 mq	330,00 €/mq	€ 6.270,00	100,00%	€ 6.270,00
<b>Bene N° 29</b> - Garage Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1	29,00 mq	330,00 €/mq	€ 9.570,00	100,00%	€ 9.570,00
Valore di stima:					€ 188.870,00

Valore di stima: € 188.870,00

**Valore finale di stima: € 188.870,00**

## LOTTO 9

- Bene N° 12** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1  
L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Scatolificio ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "C".  
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1450, Sub. 112, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 13.200,00  
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine sull'andamento attuale del mercato (domanda e offerta) confrontando immobili simili siti nella stessa zona e recentemente oggetto di compravendita. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta analisi e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicato sia dal valore per mq. che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti al valore di stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Visto inoltre lo stato di fatto rispetto agli atti edilizi depositati presso il Comune di Castelbellino (AN) e all'attuale

planimetria catastale in atti, non si rende necessario determinare ulteriori spese gravanti sul valore di mercato del bene esecutato per la loro regolarizzazione, in quanto conforme allo stato di diritto.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Garage Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1	40,00 mq	330,00 €/mq	€ 13.200,00	100,00%	€ 13.200,00
				Valore di stima:	€ 13.200,00

Valore di stima: € 13.200,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Valore finale di stima: € 13.200,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## LOTTO 10

- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Scatolificio ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "C".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 113, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.530,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine sull'andamento attuale del mercato (domanda e offerta) confrontando immobili simili siti nella

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

236 di 293

stessa zona e recentemente oggetto di compravendita. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta analisi e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicato sia dal valore per mq. che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti al valore di stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Visto inoltre lo stato di fatto rispetto agli atti edilizi depositati presso il Comune di Castelbellino (AN) e all'attuale

planimetria catastale in atti, non si rende necessario determinare ulteriori spese gravanti sul valore di mercato del bene esecutato per la loro regolarizzazione, in quanto conforme allo stato di diritto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Garage Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1	41,00 mq	330,00 €/mq	€ 13.530,00	100,00%	€ 13.530,00
				Valore di stima:	€ 13.530,00

Valore di stima: € 13.530,00

**Valore finale di stima: € 13.530,00**

## LOTTO 11

- Bene N° 14** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Scatolificio ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "C".

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1450, Sub. 115, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 14.850,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine sull'andamento attuale del mercato (domanda e offerta) confrontando immobili simili siti nella stessa zona e recentemente oggetto di compravendita. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta analisi e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicato sia dal valore per mq. che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti al valore di stima, hanno concorso a determinare il più probabile

valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Visto inoltre lo stato di fatto rispetto agli atti edilizi depositati presso il Comune di Castellsellino (AN) e all'attuale

planimetria catastale in atti, non si rende necessario determinare ulteriori spese gravanti sul valore di mercato del bene esecutato per la loro regolarizzazione, in quanto conforme allo stato di diritto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Garage Castellsellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1	45,00 mq	330,00 €/mq	€ 14.850,00	100,00%	€ 14.850,00
				Valore di stima:	€ 14.850,00

Valore di stima: € 14.850,00

**Valore finale di stima: € 14.850,00**

## LOTTO 12

- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Castellsellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Scatolificio ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "C".

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1450, Sub. 118, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 14.850,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine sull'andamento attuale del mercato (domanda e offerta) confrontando immobili simili siti nella stessa zona e recentemente oggetto di compravendita. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta analisi e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicato sia dal valore per mq. che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti al valore di stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Visto inoltre lo stato di fatto rispetto agli atti edilizi depositati presso il Comune di Castellsellino (AN) e all'attuale

planimetria catastale in atti, non si rende necessario determinare ulteriori spese gravanti sul valore di mercato del bene esecutato per la loro regolarizzazione, in quanto conforme allo stato di diritto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Garage Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1	45,00 mq	330,00 €/mq	€ 14.850,00	100,00%	€ 14.850,00
				Valore di stima:	€ 14.850,00

Valore di stima: € 14.850,00

**Valore finale di stima: € 14.850,00**

### LOTTO 13

- Bene N° 16** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1  
L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Scatolificio ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "C".  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 120, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 9.570,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine sull'andamento attuale del mercato (domanda e offerta) confrontando immobili simili siti nella stessa zona e recentemente oggetto di compravendita. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta analisi e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicato sia dal valore per mq. che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti al valore di stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Visto inoltre lo stato di fatto rispetto agli atti edilizi depositati presso il Comune di Castelbellino (AN) e all'attuale

planimetria catastale in atti, non si rende necessario determinare ulteriori spese gravanti sul valore di mercato del bene esecutato per la loro regolarizzazione, in quanto conforme allo stato di diritto.

- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Scatolificio ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "C".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 122, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.900,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine sull'andamento attuale del mercato (domanda e offerta) confrontando immobili simili siti nella stessa zona e recentemente oggetto di compravendita. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta analisi e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicato sia dal valore per mq. che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti al valore di stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Visto inoltre lo stato di fatto rispetto agli atti edilizi depositati presso il Comune di Castelbellino (AN) e all'attuale

planimetria catastale in atti, non si rende necessario determinare ulteriori spese gravanti sul valore di mercato del bene esecutato per la loro regolarizzazione, in quanto conforme allo stato di diritto.

- **Bene N° 24** - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, edificio C, piano TERRA

Il bene in trattazione ha destinazione d'uso negozio ed è ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale, identificato nell'elaborato planimetrico in atti con la lettera "C", composto da altre unità immobiliari a stessa destinazione e a destinazione abitativa. E' facilmente accessibile da Largo 2 Giugno, area ove sono presenti altre attività commerciali e altri fabbricati residenziali. Il complesso edilizio si trova in una zona della città dove è possibile usufruire delle principali infrastrutture pubbliche e private. Sono presenti nelle immediate vicinanze anche molti parcheggi. La zona d'interesse è anche vicina alle principale via di comunicazione stradale e anche nelle vicinanze della stazione ferroviaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 141, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 98.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine sull'andamento attuale del mercato (domanda e offerta) confrontando immobili simili siti nella stessa zona e recentemente oggetto di compravendita. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta analisi e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicato sia dal valore per mq. che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti al valore di stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Visto inoltre lo stato di fatto rispetto agli atti edilizi depositati presso il Comune di Castelbellino (AN) e all'attuale

planimetria catastale in atti, si rende necessario determinare ulteriori spese gravanti sul valore di mercato del bene esecutato per la loro regolarizzazione, in quanto non conforme allo stato di diritto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 16</b> - Garage Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1	29,00 mq	330,00 €/mq	€ 9.570,00	100,00%	€ 9.570,00
<b>Bene N° 17</b> - Garage Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1	30,00 mq	330,00 €/mq	€ 9.900,00	100,00%	€ 9.900,00
<b>Bene N° 24</b> - Negozio Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, edificio C, piano TERRA	196,00 mq	500,00 €/mq	€ 98.000,00	100,00%	€ 98.000,00
Valore di stima:					€ 117.470,00

Valore di stima: € 117.470,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Altro	1000,00	€
Altro	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 108.470,00**

Dal valore commerciale del bene esecutato, determinato in € 117.470, sono state decurtate le spese e gli oneri necessari alla sua regolarizzazione urbanistica (€ 3.000) e catastale (€ 1000), oltre alle opere minime necessarie per la realizzazione dell'antibagno e del bagno per rendere agibile l'immobile, che all'attualità, determinano il valore di mercato del bene in € 108.470.

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1  
L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili

sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Curiel ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "D".

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1450, Sub. 102, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.240,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine sull'andamento attuale del mercato (domanda e offerta) confrontando immobili simili siti nella stessa zona e recentemente oggetto di compravendita. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta analisi e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicato sia dal valore per mq. che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti al valore di stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Visto inoltre lo stato di fatto rispetto agli atti edilizi depositati presso il Comune di Castelbellino (AN) e all'attuale

planimetria catastale in atti, non si rende necessario determinare ulteriori spese gravanti sul valore di mercato del bene esecutato per la loro regolarizzazione, in quanto conforme allo stato di diritto.

- **Bene N° 21** - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1  
L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione di posto auto coperto ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Antonio Gramsci ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico in atti, con il sub. 20 ed è posta sotto il fabbricato "B"  
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1450, Sub. 136, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 2.800,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine sull'andamento attuale del mercato (domanda e offerta) confrontando immobili simili siti nella stessa zona e recentemente oggetto di compravendita. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta analisi e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicato sia dal valore per mq. che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti al valore di stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Visto inoltre lo stato di fatto rispetto agli atti edilizi depositati presso il Comune di Castelbellino (AN) e all'attuale

planimetria catastale in atti, non si rende necessario determinare ulteriori spese gravanti sul valore di mercato del bene esecutato per la loro regolarizzazione, in quanto conforme allo stato di diritto.

- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1  
L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione di posto auto coperto ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Antonio Gramsci ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico in atti, con il sub. 20 ed è posta sotto il fabbricato "B" Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 137, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 2.600,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine sull'andamento attuale del mercato (domanda e offerta) confrontando immobili simili siti nella stessa zona e recentemente oggetto di compravendita. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta analisi e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicato sia dal valore per mq. che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti al valore di stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Visto inoltre lo stato di fatto rispetto agli atti edilizi depositati presso il Comune di Castelbellino (AN) e all'attuale

planimetria catastale in atti, non si rende necessario determinare ulteriori spese gravanti sul valore di mercato del bene esecutato per la loro regolarizzazione, in quanto conforme allo stato di diritto.

- **Bene N° 25** - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, edificio D, piano TERRA  
Il bene in trattazione ha destinazione d'uso negozio ed è ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale, identificato nell'elaborato planimetrico in atti con la lettera "D", composto da altre unità immobiliari a stessa destinazione e a destinazione abitativa. E' facilmente accessibile da Largo 2 Giugno, area ove sono presenti altre attività commerciali e altri fabbricati residenziali. Il complesso edilizio si trova in una zona della città dove è possibile usufruire delle principali infrastrutture pubbliche e private. Sono presenti nelle immediate vicinanze anche molti parcheggi. La zona d'interesse è anche vicina alle principale via di comunicazione stradale e anche nelle vicinanze della stazione ferroviaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 31, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 118.500,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine sull'andamento attuale del mercato (domanda e offerta) confrontando immobili simili siti nella stessa zona e recentemente oggetto di compravendita. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta analisi e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicato sia dal valore per mq. che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti al valore di stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Visto inoltre lo stato di fatto rispetto agli atti edilizi depositati presso il Comune di Castelbellino (AN) e all'attuale

planimetria catastale in atti, si rende necessario determinare ulteriori spese gravanti sul valore di mercato del bene esecutato per la sua ultimazione e regolarizzazione esclusivamente urbanistica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 8</b> - Garage Castellino (AN) - VIA EUGENIO CUIREL, 33, piano S1	28,00 mq	330,00 €/mq	€ 9.240,00	100,00%	€ 9.240,00
<b>Bene N° 21</b> - Posto auto Castellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1	14,00 mq	200,00 €/mq	€ 2.800,00	100,00%	€ 2.800,00
<b>Bene N° 22</b> - Posto auto Castellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1	13,00 mq	200,00 €/mq	€ 2.600,00	100,00%	€ 2.600,00
<b>Bene N° 25</b> - Negozio Castellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, edificio D, piano TERRA	237,00 mq	500,00 €/mq	€ 118.500,00	100,00%	€ 118.500,00
Valore di stima:					€ 133.140,00

Valore di stima: € 133.140,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
Altro	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 126.640,00**

Dal valore commerciale del bene esecutato, determinato in € 133.140, sono state decurtate le spese e gli oneri necessari per la pratica di completamento urbanistica (€ 1.500) e le spese necessarie per la realizzazione dell'antibagno e del bagno per rendere agibile l'unità immobiliare esecutata, che all'attualità, determinano il valore di mercato del bene in € 126.640.

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Curiel ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "D".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 90, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.590,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine sull'andamento attuale del mercato (domanda e offerta) confrontando immobili simili siti nella stessa zona e recentemente oggetto di compravendita. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta analisi e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicato sia dal valore per mq. che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti al valore di stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Visto inoltre lo stato di fatto rispetto agli atti edilizi depositati presso il Comune di Castelbellino (AN) e all'attuale

planimetria catastale in atti, non si rende necessario determinare ulteriori spese gravanti sul valore di mercato del bene esecutato per la loro regolarizzazione, in quanto conforme allo stato di diritto.

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Curiel ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "D".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 104, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.920,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine sull'andamento attuale del mercato (domanda e offerta) confrontando immobili simili siti nella stessa zona e recentemente oggetto di compravendita. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta analisi e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicato sia dal valore per mq. che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti al valore di stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Visto inoltre lo stato di fatto rispetto agli atti edilizi depositati presso il Comune di Castelbellino (AN) e all'attuale

planimetria catastale in atti, non si rende necessario determinare ulteriori spese gravanti sul valore di mercato del bene esecutato per la loro regolarizzazione, in quanto conforme allo stato di diritto.

- **Bene N° 19** - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1  
L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione di posto auto coperto ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Antonio Gramsci ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico in atti, con il sub. 20 ed è posta sotto il fabbricato "B" Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1450, Sub. 132, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.800,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine sull'andamento attuale del mercato (domanda e offerta) confrontando immobili simili siti nella stessa zona e recentemente oggetto di compravendita. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta analisi e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicato sia dal valore per mq. che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti al valore di stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Visto inoltre lo stato di fatto rispetto agli atti edilizi depositati presso il Comune di Castelbellino (AN) e all'attuale

planimetria catastale in atti, non si rende necessario determinare ulteriori spese gravanti sul valore di mercato del bene esecutato per la loro regolarizzazione, in quanto conforme allo stato di diritto.

- **Bene N° 20** - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1  
L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione di posto auto coperto ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Antonio Gramsci ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico in atti, con il sub. 20 ed è posta sotto il fabbricato "B" Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1450, Sub. 134, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.600,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine sull'andamento attuale del mercato (domanda e offerta) confrontando immobili simili siti nella stessa zona e recentemente oggetto di compravendita. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta analisi e puntuale ricerca volta a determinare

l'attuale valore di mercato indicato sia dal valore per mq. che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti al valore di stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Visto inoltre lo stato di fatto rispetto agli atti edilizi depositati presso il Comune di Castelbellino (AN) e all'attuale

planimetria catastale in atti, non si rende necessario determinare ulteriori spese gravanti sul valore di mercato del bene esecutato per la loro regolarizzazione, in quanto conforme allo stato di diritto.

- **Bene N° 26** - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, edificio D, piano TERRA  
Il bene in trattazione ha destinazione d'uso negozio ed è ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale, identificato nell'elaborato planimetrico in atti con la lettera "D", composto da altre unità immobiliari a stessa destinazione e a destinazione abitativa. E' facilmente accessibile da Largo 2 Giugno, area ove sono presenti altre attività commerciali e altri fabbricati residenziali. Il complesso edilizio si trova in una zona della città dove è possibile usufruire delle principali infrastrutture pubbliche e private. Sono presenti nelle immediate vicinanze anche molti parcheggi. La zona d'interesse è anche vicina alle principale via di comunicazione stradale e anche nelle vicinanze della stazione ferroviaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1450, Sub. 32, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 54.500,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine sull'andamento attuale del mercato (domanda e offerta) confrontando immobili simili siti nella stessa zona e recentemente oggetto di compravendita. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta analisi e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicato sia dal valore per mq. che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti al valore di stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Visto inoltre lo stato di fatto rispetto agli atti edilizi depositati presso il Comune di Castelbellino (AN) e all'attuale

planimetria catastale in atti, si rende necessario determinare ulteriori spese gravanti sul valore di mercato del bene esecutato per la sua regolarizzazione urbanistica e catastale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 6</b> - Garage Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1	23,00 mq	330,00 €/mq	€ 7.590,00	100,00%	€ 7.590,00
<b>Bene N° 9</b> - Garage Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1	24,00 mq	330,00 €/mq	€ 7.920,00	100,00%	€ 7.920,00
<b>Bene N° 19</b> - Posto auto Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO	14,00 mq	200,00 €/mq	€ 2.800,00	100,00%	€ 2.800,00

GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1					
<b>Bene N° 20</b> - Posto auto Castellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1	13,00 mq	200,00 €/mq	€ 2.600,00	100,00%	€ 2.600,00
<b>Bene N° 26</b> - Negozio Castellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, edificio D, piano TERRA	109,00 mq	500,00 €/mq	€ 54.500,00	100,00%	€ 54.500,00
Valore di stima:					€ 75.410,00

Valore di stima: € 75.410,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Altro	1000,00	€

**Valore finale di stima: € 71.410,00**

Dal valore commerciale del bene esecutato, determinato in € 75.410, sono state decurtate le spese e gli oneri necessari alla sua regolarizzazione urbanistica (€ 3.000) e catastale (€ 1000), che all'attualità, determinano il valore di mercato del bene in € 71.410.

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.

Fabriano, li 06/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Astolfi Andrea

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Catastale Real Immobiliare S.r.l. (Aggiornamento al 15/10/2024)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Foglio 1 Particelle 1310 e 1450 (Aggiornamento al 16/10/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Elaborato Planimetrico (Aggiornamento al 16/10/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 16/10/2024)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Rep. 24596 e Rep. 26038 (Aggiornamento al 29/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura Ipotecaria Real Immobiliare S.r.l. (Aggiornamento al 16/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Condominio\_millesimi di proprietà e riparto spese (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia (Aggiornamento al 21/11/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 21/11/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - mappale 1310 (Aggiornamento al 02/05/2025)
- ✓ N° 26 Foto - Unità Immobiliari Esecutate (Aggiornamento al 17/11/2024)



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Area urbana ubicata a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, piano T  
Trattasi di area urbana di mq 85,00, che nella realtà è individuabile come porzione di strada di collegamento tra Via Scatolificio, ove sono poste le altre unità immobiliari oggetto di pignoramento, e Via A. Gramsci.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1310, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.: - Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente satura); - Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti; - La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità. Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso. Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti: a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione: b) Altezza massima ml 11,00; c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444; d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione; e) Distanza minima dai confini ml. 5,00; f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404; g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti; h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale; i) AUTORIMESSE IN ZONA B1: Punto A Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni: 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto; 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi; 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

Prezzo base d'asta: € 535,50

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1  
L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale

interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Curiel ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "A".

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1450, Sub. 74, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58)

l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.: - Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata); - Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti; - La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio.

Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità. Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso. Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti: a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione: b) Altezza massima ml 11,00; c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444; d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione; e) Distanza minima dai confini ml. 5,00; f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404; g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti; h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale; i) AUTORIMESSE IN ZONA B1: Punto A Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni: 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto; 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi; 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

**Prezzo base d'asta: € 25.410,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci.

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Curiel ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "A".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 78, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.: - Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata); - Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti; - La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità. Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso. Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti: a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione: b) Altezza massima ml 11,00; c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444; d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione; e) Distanza minima dai confini ml. 5,00; f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404; g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti; h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale; i) AUTORIMESSE IN ZONA B1: Punto A Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni: 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto; 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi; 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

**Prezzo base d'asta: € 20.790,00**

## **LOTTO 4**

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Curiel ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "A".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 85, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.: - Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata); - Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti; - La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità. Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso. Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti: a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione: b) Altezza massima ml 11,00; c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444; d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione; e) Distanza minima dai confini ml. 5,00; f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404; g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti; h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale; i) AUTORIMESSE IN ZONA B1: Punto A Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni: 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto; 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi; 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

**Prezzo base d'asta: € 11.880,00**

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1  
L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Curiel ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "A".  
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1450, Sub. 88, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.: - Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e

prevalentemente satura); - Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti; - La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità. Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso. Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti: a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione: b) Altezza massima ml 11,00; c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444; d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione; e) Distanza minima dai confini ml. 5,00; f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404; g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti; h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale; i) AUTORIMESSE IN ZONA B1: Punto A Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni: 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto; 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi; 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

**Prezzo base d'asta: € 22.110,00**

**LOTTO 6**

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, edificio D, scala 1, piano 1 L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso abitativa ed è ubicata all'interno di un fabbricato condominiale, identificato nell'elaborato planimetrico con la lettera "D". L'appartamento si trova al piano primo ed è facilmente accessibile sia dal vano scala comune, sia dall'ascensore condominiale. Il complesso edilizio di cui trattasi si trova in zona residenziale e nelle immediate vicinanze è possibile usufruire delle principali infrastrutture pubbliche e private. All'unità immobiliare principale è collegata anche altra unità immobiliare, posta al piano interrato dello stesso fabbricato, avente destinazione garage e identificata catastalmente con il sub. 99. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 67, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.: - Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente satura); - Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti; - La superficie utile

destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità. Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso. Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti: a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione: b) Altezza massima ml 11,00; c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444; d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione; e) Distanza minima dai confini ml. 5,00; f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404; g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti; h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale; i) AUTORIMESSE IN ZONA B1: Punto A Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni: 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto; 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi; 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

- **Bene N° 27** - Garage ubicato a Castellsellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Curiel ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "D".

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1450, Sub. 99, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentate dall'art. 14/1 delle N.T.A.: - Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata); - Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti; - La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità. Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso. Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti: a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione: b) Altezza massima ml 11,00; c) Distanza minima tra fabbricati di nuova

edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444; d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione; e) Distanza minima dai confini ml. 5,00; f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404; g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti; h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale; i) AUTORIMESSE IN ZONA B1: Punto A Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni: 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto; 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi; 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

**Prezzo base d'asta: € 108.801,00**

## LOTTO 7

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Castellbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1  
L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso abitativa ed è ubicata all'interno di un fabbricato condominiale, identificato nell'elaborato planimetrico con la lettera "B". L'appartamento si trova al piano primo ed è facilmente accessibile sia dal vano scala comune, sia dall'ascensore condominiale. Il complesso edilizio di cui trattasi si trova in zona residenziale e nelle immediate vicinanze è possibile usufruire delle principali infrastrutture pubbliche e private. All'unità immobiliare principale sono collegate anche altre unità immobiliari, poste al piano interrato dello stesso fabbricato, aventi destinazione garage e identificate catastalmente con il sub. 105 e con il sub. 140.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 47, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentate dall'art. 14/1 delle N.T.A.: - Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata); - Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti; - La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità. Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso. Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti: a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione: b) Altezza massima ml 11,00; c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444; d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione; e) Distanza minima dai confini ml. 5,00; f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404; g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti; h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in

evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale; i) AUTORIMESSE IN ZONA B1: Punto A Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni: 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto; 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi; 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

- **Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1  
L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione di posto auto coperto ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Antonio Gramsci ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico in atti, con il sub. 20 ed è posta sotto il fabbricato "B". Dalla visura catastale in atti è indicato erroneamente un altro indirizzo di ubicazione dell'unità immobiliare (Via Eugenio Curiel n.29), ma osservando l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale, l'unico accesso diretto al posto auto avviene dalla rampa con ingresso da Via A. Gramsci. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1450, Sub. 140, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.: - Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente satura); - Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti; - La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità. Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso. Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti: a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione: b) Altezza massima ml 11,00; c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444; d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione; e) Distanza minima dai confini ml. 5,00; f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404; g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti; h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale; i) AUTORIMESSE IN ZONA B1: Punto A Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni: 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto; 2) La

dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi; 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

- **Bene N° 28** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Scatolificio ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "B".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 105, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.: - Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata); - Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti; - La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità. Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso. Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti: a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione: b) Altezza massima ml 11,00; c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444; d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione; e) Distanza minima dai confini ml. 5,00; f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404; g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti; h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale; i) AUTORIMESSE IN ZONA B1: Punto A Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni: 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto; 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi; 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

**Prezzo base d'asta: € 192.970,00**

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1  
L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso abitativa ed è ubicata all'interno di un fabbricato condominiale, identificato nell'elaborato planimetrico con la lettera "B". L'appartamento si trova al piano primo ed è facilmente accessibile sia dal vano scala comune, sia dall'ascensore condominiale. Il complesso edilizio di cui trattasi si trova in zona residenziale e nelle immediate vicinanze è possibile usufruire delle principali infrastrutture pubbliche e private. All'unità immobiliare principale sono collegate anche altre unità immobiliari, poste al piano interrato dello stesso fabbricato, avente destinazione garage e identificata catastalmente con il sub. 109 e il sub.124.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 45, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58)

L'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentate dall'art.

14/1 delle N.T.A.: - Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata); - Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti; - La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio.

Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso.

Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità. Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei

lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso. Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti: a)

indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione: b) Altezza massima ml 11,00; c) Distanza minima tra fabbricati di nuova

edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444; d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di

costruzione; e) Distanza minima dai confini ml. 5,00; f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404;

g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti; h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in

evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare

modo alla cortina del fronte stradale principale; i) AUTORIMESSE IN ZONA B1: Punto A Per gli edifici

mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse

esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni: 1) L'edificio non deve disporre

al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie

utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto; 2) La

dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in

lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o

al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80,

distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi; 3) Il nuovo volume in aggiunta

all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale

interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili

sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro

volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso

all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci.

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Scatolificio ed è graficamente identificata,

all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "C".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 124, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58)

l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.: - Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente satura); - Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici,

studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni,

parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti; - La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio.

Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso.

Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità. Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria,

ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso. Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti: a)

indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione: b) Altezza massima ml 11,00; c) Distanza minima tra fabbricati di nuova

edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444; d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione; e) Distanza minima dai confini ml. 5,00; f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404;

g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti; h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in

evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale; i) AUTORIMESSE IN ZONA B1: Punto A Per gli edifici

mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni: 1) L'edificio non deve disporre

al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto; 2) La

dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o

al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi; 3) Il nuovo volume in aggiunta

all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

- **Bene N° 29** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili

sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso

all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Scatolificio ed è graficamente identificata,

all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "B".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 109, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58)

l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.: - Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente satura); - Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici,

studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile

con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti; - La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità. Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso. Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti: a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione: b) Altezza massima ml 11,00; c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444; d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione; e) Distanza minima dai confini ml. 5,00; f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404; g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti; h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale; i) AUTORIMESSE IN ZONA B1: Punto A Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni: 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto; 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi; 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

**Prezzo base d'asta: € 188.870,00**

## LOTTO 9

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Scatolificio ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "C".

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1450, Sub. 112, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.: - Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente satura); - Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti; - La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una

variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità. Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso. Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti: a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione: b) Altezza massima ml 11,00; c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444; d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione; e) Distanza minima dai confini ml. 5,00; f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404; g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti; h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale; i) AUTORIMESSE IN ZONA B1: Punto A Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni: 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto; 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi; 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

**Prezzo base d'asta: € 13.200,00**

## LOTTO 10

- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1  
L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Scatolificio ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "C".  
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1450, Sub. 113, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentate dall'art. 14/1 delle N.T.A.: - Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata); - Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti; - La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità. Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei

lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso. Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti: a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione: b) Altezza massima ml 11,00; c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444; d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione; e) Distanza minima dai confini ml. 5,00; f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404; g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti; h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale; i) AUTORIMESSE IN ZONA B1: Punto A Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni: 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto; 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi; 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

**Prezzo base d'asta: € 13.530,00**

## **LOTTO 11**

- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1  
L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Scatolificio ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "C".  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 115, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.: - Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente satura); - Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti; - La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità. Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso. Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti: a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione: b) Altezza massima ml 11,00; c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444; d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di

costruzione; e) Distanza minima dai confini ml. 5,00; f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404; g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti; h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale; i) AUTORIMESSE IN ZONA B1: Punto A Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni: 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto; 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi; 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

**Prezzo base d'asta: € 14.850,00**

## LOTTO 12

- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1  
L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Scatolificio ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "C".  
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1450, Sub. 118, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.: - Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata); - Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti; - La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità. Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso. Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti: a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione: b) Altezza massima ml 11,00; c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444; d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione; e) Distanza minima dai confini ml. 5,00; f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404; g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti; h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare

modo alla cortina del fronte stradale principale; i) AUTORIMESSE IN ZONA B1: Punto A Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni: 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto; 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi; 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

**Prezzo base d'asta: € 14.850,00**

## LOTTO 13

- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Scatolificio ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "C".

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1450, Sub. 120, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.: - Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente satura); - Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti; - La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità. Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso. Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti: a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione: b) Altezza massima ml 11,00; c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444; d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione; e) Distanza minima dai confini ml. 5,00; f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404; g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti; h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale; i) AUTORIMESSE IN ZONA B1: Punto A Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni: 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie

utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto; 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi; 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1  
L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Scatolificio ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "C".  
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1450, Sub. 122, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.: - Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata); - Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti; - La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità. Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso. Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti: a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione: b) Altezza massima ml 11,00; c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444; d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione; e) Distanza minima dai confini ml. 5,00; f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404; g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti; h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale; i) AUTORIMESSE IN ZONA B1: Punto A Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni: 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto; 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi; 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.
- **Bene N° 24** - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, edificio C, piano TERRA  
Il bene in trattazione ha destinazione d'uso negozio ed è ubicato al piano terra di un fabbricato

condominiale, identificato nell'elaborato planimetrico in atti con la lettera "C", composto da altre unità immobiliari a stessa destinazione e a destinazione abitativa. E' facilmente accessibile da Largo 2 Giugno, area ove sono presenti altre attività commerciali e altri fabbricati residenziali. Il complesso edilizio si trova in una zona della città dove è possibile usufruire delle principali infrastrutture pubbliche e private. Sono presenti nelle immediate vicinanze anche molti parcheggi. La zona d'interesse è anche vicina alle principale via di comunicazione stradale e anche nelle vicinanze della stazione ferroviaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1450, Sub. 141, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58)

l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.: - Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata); - Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti; - La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio.

Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità. Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso. Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti: a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione: b) Altezza massima ml 11,00; c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444; d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione; e) Distanza minima dai confini ml. 5,00; f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404; g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti; h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale; i) AUTORIMESSE IN ZONA B1: Punto A Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni: 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto; 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi; 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

**Prezzo base d'asta: € 108.470,00**

## LOTTO 14

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci.

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Curiel ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "D".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 102, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.: - Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata); - Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti; - La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità. Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso. Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti: a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione: b) Altezza massima ml 11,00; c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444; d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione; e) Distanza minima dai confini ml. 5,00; f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404; g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti; h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale; i) AUTORIMESSE IN ZONA B1: Punto A Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni: 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto; 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi; 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

- **Bene N° 21** - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1  
L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione di posto auto coperto ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Antonio Gramsci ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico in atti, con il sub. 20 ed è posta sotto il fabbricato "B"  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 136, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.: - Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata); - Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici,

ASTE GIUDIZIARIE

studii professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti; - La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità. Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso. Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti: a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione: b) Altezza massima ml 11,00; c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444; d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione; e) Distanza minima dai confini ml. 5,00; f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404; g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti; h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale; i) AUTORIMESSE IN ZONA B1: Punto A Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni: 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto; 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi; 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1  
L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione di posto auto coperto ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Antonio Gramsci ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico in atti, con il sub. 20 ed è posta sotto il fabbricato "B" Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 137, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.: - Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente satura); - Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti; - La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità. Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei

lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso. Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti: a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione: b) Altezza massima ml 11,00; c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444; d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione; e) Distanza minima dai confini ml. 5,00; f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404; g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti; h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale; i) AUTORIMESSE IN ZONA B1: Punto A Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni: 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto; 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi; 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

- **Bene N° 25** - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, edificio D, piano TERRA  
Il bene in trattazione ha destinazione d'uso negozio ed è ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale, identificato nell'elaborato planimetrico in atti con la lettera "D", composto da altre unità immobiliari a stessa destinazione e a destinazione abitativa. E' facilmente accessibile da Largo 2 Giugno, area ove sono presenti altre attività commerciali e altri fabbricati residenziali. Il complesso edilizio si trova in una zona della città dove è possibile usufruire delle principali infrastrutture pubbliche e private. Sono presenti nelle immediate vicinanze anche molti parcheggi. La zona d'interesse è anche vicina alle principale via di comunicazione stradale e anche nelle vicinanze della stazione ferroviaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 31, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.: - Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente satura); - Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti; - La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità. Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso. Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti: a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione: b) Altezza massima ml 11,00; c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444; d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione; e) Distanza minima dai confini ml. 5,00; f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404; g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti; h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale; i) AUTORIMESSE IN ZONA B1: Punto A Per gli edifici

mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni: 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto; 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi; 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

**Prezzo base d'asta: € 126.640,00**

## LOTTO 15

• **Bene N° 6** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Curiel ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "D".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 90, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.: - Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente satura); - Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti; - La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità. Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso. Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti: a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione: b) Altezza massima ml 11,00; c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444; d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione; e) Distanza minima dai confini ml. 5,00; f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404; g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti; h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale; i) AUTORIMESSE IN ZONA B1: Punto A Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni: 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto; 2) La

dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi; 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Curiel ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "D".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 104, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.: - Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente saturata); - Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti; - La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità. Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso. Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti: a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione: b) Altezza massima ml 11,00; c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444; d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione; e) Distanza minima dai confini ml. 5,00; f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404; g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti; h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale; i) AUTORIMESSE IN ZONA B1: Punto A Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni: 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto; 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi; 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

- **Bene N° 19** - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1

L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione di posto auto coperto ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli

immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Antonio Gramsci ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico in atti, con il sub. 20 ed è posta sotto il fabbricato "B" Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1450, Sub. 132, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.: - Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente satura); - Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti; - La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità. Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso. Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti: a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione: b) Altezza massima ml 11,00; c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444; d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione; e) Distanza minima dai confini ml. 5,00; f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404; g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti; h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale; i) AUTORIMESSE IN ZONA B1: Punto A Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni: 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto; 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi; 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

- **Bene N° 20** - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1  
L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione di posto auto coperto ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Antonio Gramsci ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico in atti, con il sub. 20 ed è posta sotto il fabbricato "B" Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1450, Sub. 134, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58)

l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.: - Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente satura); - Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti; - La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità. Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso. Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti: a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione: b) Altezza massima ml 11,00; c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444; d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione; e) Distanza minima dai confini ml. 5,00; f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404; g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti; h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale; i) AUTORIMESSE IN ZONA B1: Punto A Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni: 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto; 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi; 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

- **Bene N° 26** - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, edificio D, piano TERRA  
Il bene in trattazione ha destinazione d'uso negozio ed è ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale, identificato nell'elaborato planimetrico in atti con la lettera "D", composto da altre unità immobiliari a stessa destinazione e a destinazione abitativa. E' facilmente accessibile da Largo 2 Giugno, area ove sono presenti altre attività commerciali e altri fabbricati residenziali. Il complesso edilizio si trova in una zona della città dove è possibile usufruire delle principali infrastrutture pubbliche e private. Sono presenti nelle immediate vicinanze anche molti parcheggi. La zona d'interesse è anche vicina alle principale via di comunicazione stradale e anche nelle vicinanze della stazione ferroviaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1450, Sub. 32, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 18/05/1999 n.27, pubblicato nel B.U.R. Marche del 03/06/1999 n.58) l'area urbana (porzione di strada) ha le seguenti caratteristiche urbanistiche, regolamentante dall'art. 14/1 delle N.T.A.: - Destinazione urbanistica B1 (area di completamento con edificazione consolidata e prevalentemente satura); - Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni, parcheggi anche multipli, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti; - La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della S.L. complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso.

Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità. Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi variazioni di destinazione d'uso. Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti: a) indice Fondiario IF = 2,50 mc/mq Nelle aree già edificate deve essere detratto il volume già edificato e/o in corso di edificazione: b) Altezza massima ml 11,00; c) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti ml. 10,00 D.M. 2.04.68. n.1444; d) Parcheggi: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione; e) Distanza minima dai confini ml. 5,00; f) Distanza dalle strade art. 4 D.M. 1.04.68 n.1404; g) Costruzione a confine, fermo restando la distanza minima tra fabbricati e previo accordo tra le parti confinanti; h) la demolizione e ricostruzione è subordinata alla redazione di un progetto che metta in evidenza la correlazione dell'edificio oggetto dell'intervento con gli edifici confinanti in particolare modo alla cortina del fronte stradale principale; i) AUTORIMESSE IN ZONA B1: Punto A Per gli edifici mono/bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente piano è ammesso realizzare autorimesse esterne in aderenza ai confini esterni del lotto alle seguenti condizioni: 1) L'edificio non deve disporre al piano terra un locale adibito a garage o cantina od altro uso, che non sia abitabile, della superficie utile superiore a mq. 16,00 o comunque superiore, non atto, per forma, ad accogliere un'auto; 2) La dimensione esterna del nuovo manufatto non potrà superare i ml. 3,50 in larghezza e ml. 6,00 in lunghezza, avere una superficie utile max di mq. 18,00 e un'altezza massima fuori terra all'estradosso o al colmo di m 2,70; se coperto a falda pendenza max 35% ed altezza interna all'imposta di ml. 2,80, distanza minima di ml 5,00 dagli edifici di proprietà di terzi; 3) Il nuovo volume in aggiunta all'esistente potrà eccedere la volumetria max ammessa sul lotto fino ad una max del 5%.

**Prezzo base d'asta: € 71.410,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 174/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 535,50**

Bene N° 1 - Area urbana			
<b>Ubicazione:</b>	Castellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1310, Categoria F1	<b>Superficie</b>	15,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di porzione strada di collegamento tra una via secondaria (Via Scatolificio) e strada principale (Via A. Gramsci). Stato di conservazione per le caratteristiche sopra descritte BUONO.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di area urbana di mq 85,00, che nella realtà è individuabile come porzione di strada di collegamento tra Via Scatolificio, ove sono poste le altre unità immobiliari oggetto di pignoramento, e Via A. Gramsci.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.410,00**

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Castellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 74, Categoria C6	<b>Superficie</b>	77,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso di garage si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità. Buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Curiel ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "A".		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Stato di occupazione:</b>	Libero
------------------------------	--------

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.790,00

Bene N° 3 - Garage		
<b>Ubicazione:</b>	Castellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1	
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b> 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 78, Categoria C6	<b>Superficie</b> 63,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso di garage si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità. Buono stato di conservazione.	
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Curiel ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "A".	
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.	
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI	
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero	

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.880,00

Bene N° 4 - Garage		
<b>Ubicazione:</b>	Castellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1	
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b> 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 85, Categoria C6	<b>Superficie</b> 36,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso di garage si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità. Buono stato di conservazione.	
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Curiel ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "A".	

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.110,00

Bene N° 5 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Castellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1450, Sub. 88, Categoria C6	<b>Superficie</b>	67,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso di garage si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità. Buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Curiel ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "A".		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.801,00

Bene N° 7 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Castellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, edificio D, scala 1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1450, Sub. 67, Categoria A2	<b>Superficie</b>	90,51 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'attualità il bene principale, oggetto di trattazione, avente destinazione d'uso abitativa si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità. Anche gli accessori ad esso collegati, in particolare la terrazza esclusiva a livello dell'appartamento, vera, all'attualità, in buono stato di conservazione. Si fa solamente presente che la tinteggiatura interna del parapetto del terrazzo, in alcuni punti, necessita di manutenzione, ma da considerarsi ordinaria, in quanto soggetta agli eventi atmosferici e quindi a un maggior deterioramento, per cui da considerarsi come interventi manutentivi programmati. Detti interventi non inficiano sul valore commerciale del bene, in quanto, come detto, da considerarsi interventi ordinari necessari alla regolare manutenzione del bene. In		

	definitiva, tutti gli immobili compresi nel presente lotto, sono da considerarsi in buono stato di conservazione.
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso abitativa ed è ubicata all'interno di un fabbricato condominiale, identificato nell'elaborato planimetrico con la lettera "D". L'appartamento si trova al piano primo ed è facilmente accessibile sia dal vano scala comune, sia dall'ascensore condominiale. Il complesso edilizio di cui trattasi si trova in zona residenziale e nelle immediate vicinanze è possibile usufruire delle principali infrastrutture pubbliche e private. All'unità immobiliare principale è collegata anche altra unità immobiliare, posta al piano interrato dello stesso fabbricato, avente destinazione garage e identificata catastalmente con il sub. 99.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 27 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Castellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 99, Categoria C6	<b>Superficie</b>	28,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso di garage si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità. Buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Curiel ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "D".		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

## LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 192.970,00

Bene N° 10 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Castellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 47, Categoria A2	<b>Superficie</b>	161,00 mq

<b>Stato conservativo:</b>	All'attualità il bene principale, oggetto di trattazione, avente destinazione d'uso abitativa si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità. Anche gli accessori ad esso collegati, la terrazza esclusiva a livello dell'appartamento, vera, all'attualità, in buono stato di conservazione strutturale e architettonica. Si fa solamente presente che la tinteggiatura interna del parapetto del terrazzo, in alcuni punti, necessita di manutenzione, ma da considerarsi ordinaria, in quanto soggetta agli eventi atmosferici e quindi a un maggior deterioramento, per cui da considerarsi come interventi manutentivi programmati. Detti interventi non inficiano sul valore commerciale del bene, in quanto, come detto, da considerarsi interventi ordinari necessari alla regolare manutenzione del bene. In definitiva, l'immobile si trova in buono stato di conservazione.
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso abitativa ed è ubicata all'interno di un fabbricato condominiale, identificato nell'elaborato planimetrico con la lettera "B". L'appartamento si trova al piano primo ed è facilmente accessibile sia dal vano scala comune, sia dall'ascensore condominiale. Il complesso edilizio di cui trattasi si trova in zona residenziale e nelle immediate vicinanze è possibile usufruire delle principali infrastrutture pubbliche e private. All'unità immobiliare principale sono collegate anche altre unità immobiliari, poste al piano interrato dello stesso fabbricato, aventi destinazione garage e identificate catastalmente con il sub. 105 e con il sub. 140.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

<b>Bene N° 23 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 140, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso posto auto coperto, per lo stato conservativo delle strutture e per lo stato conservativo delle finiture architettoniche si fa riferimento all'autorimessa in generale, la quale si trova in buone condizioni non si evidenziano problematiche o criticità. Buono stato di conservazione generale.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione di posto auto coperto ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Antonio Gramsci ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico in atti, con il sub. 20 ed è posta sotto il fabbricato "B". Dalla visura catastale in atti è indicato erroneamente un altro indirizzo di ubicazione dell'unità immobiliare (Via Eugenio Curiel n.29), ma osservando l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale, l'unico accesso diretto al posto auto avviene dalla rampa con ingresso da Via A. Gramsci.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 28 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 105, Categoria C6	<b>Superficie</b>	39,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso di garage si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità. Buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Scatolificio ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "B".		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

## LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 188.870,00

Bene N° 11 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Castellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 45, Categoria A2	<b>Superficie</b>	157,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'attualità il bene principale, oggetto di trattazione, avente destinazione d'uso abitativa si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità. Anche l'accessorio ad esso collegato, in particolare la terrazza esclusiva a livello dell'appartamento, versa, all'attualità, in buono stato di conservazione strutturale e architettonica. Si fa solamente presente che la tinteggiatura interna del parapetto del terrazzo, in alcuni punti, necessita di manutenzione, ma da considerarsi ordinaria, in quanto soggetta agli eventi atmosferici e quindi a un maggior deterioramento, per cui da considerarsi come interventi manutentivi programmati. Detti interventi non incidono sul valore commerciale del bene. In definitiva l'immobile trattato è da considerarsi in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso abitativa ed è ubicata all'interno di un fabbricato condominiale, identificato nell'elaborato planimetrico con la lettera "B". L'appartamento si trova al piano primo ed è facilmente accessibile sia dal vano scala comune, sia dall'ascensore condominiale. Il complesso edilizio di cui trattasi si trova in zona residenziale e nelle immediate vicinanze è possibile usufruire delle principali infrastrutture pubbliche e private. All'unità immobiliare principale sono collegate anche altre unità immobiliari, poste al piano interrato dello stesso fabbricato, avente destinazione garage e identificata catastalmente con il sub. 109 e il sub.124.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 18 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Castellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 124, Categoria C6	<b>Superficie</b>	19,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso di garage si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità. Buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Scatolificio ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "C".		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 29 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Castellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio B, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 109, Categoria C6	<b>Superficie</b>	29,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso di garage si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità. Buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Scatolificio ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "B".		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.200,00**

Bene N° 12 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Castellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 112, Categoria C6	<b>Superficie</b>	40,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso di garage si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità. Buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Scatolificio ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "C".		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.530,00**

Bene N° 13 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Castellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 113, Categoria C6	<b>Superficie</b>	41,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso di garage si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità. Buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Scatolificio ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "C".		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Stato di occupazione:</b>	Libero
------------------------------	--------

## LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.850,00

Bene N° 14 - Garage		
<b>Ubicazione:</b>	Castellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1	
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b> 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 115, Categoria C6	<b>Superficie</b> 45,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso di garage si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità. Buono stato di conservazione.	
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Scatolificio ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "C".	
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.	
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI	
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero	

## LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.850,00

Bene N° 15 - Garage		
<b>Ubicazione:</b>	Castellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1	
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b> 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 118, Categoria C6	<b>Superficie</b> 45,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso di garage si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità. Buono stato di conservazione.	
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Scatolificio ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "C".	

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 13 - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.470,00

### Bene N° 16 - Garage

<b>Ubicazione:</b>	Castellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 120, Categoria C6	<b>Superficie</b>	29,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso di garage si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità. Buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Scatolificio ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "C".		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### Bene N° 17 - Garage

<b>Ubicazione:</b>	Castellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 122, Categoria C6	<b>Superficie</b>	30,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso di garage si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità. Buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Scatolificio ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico,		

	sotto la lettera "C".
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

<b>Bene N° 24 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 9/10, edificio C, piano TERRA		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 141, Categoria C1	<b>Superficie</b>	196,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'attualità il bene oggetto di trattazione, avente destinazione d'uso commerciale si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità. Si fa presente che il locale, così come oggi esecutato, risulta privo di parte delle finiture interne per renderlo funzionale e agibile, quali i collegamenti elettrici interni di scatole e frutti, la realizzazione del/i servizio/i igienico/i, la realizzazione del ripostiglio come rappresentato in planimetria, pavimentazione e tinteggiatura. Dette opere, affinché il locale esecutato possa essere utilizzabile per la destinazione d'uso assegnata, sono indispensabili e allo stato attuale vanno a incidere sul valore commerciale del bene. In definitiva, comunque, l'immobile nel complesso è da considerarsi in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene in trattazione ha destinazione d'uso negozio ed è ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale, identificato nell'elaborato planimetrico in atti con la lettera "C", composto da altre unità immobiliari a stessa destinazione e a destinazione abitativa. E' facilmente accessibile da Largo 2 Giugno, area ove sono presenti altre attività commerciali e altri fabbricati residenziali. Il complesso edilizio si trova in una zona della città dove è possibile usufruire delle principali infrastrutture pubbliche e private. Sono presenti nelle immediate vicinanze anche molti parcheggi. La zona d'interesse è anche vicina alle principali vie di comunicazione stradale e anche nelle vicinanze della stazione ferroviaria.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 14 - PREZZO BASE D'ASTA: € 126.640,00

<b>Bene N° 8 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 102, Categoria C6	<b>Superficie</b>	28,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso di garage si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità. Buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono		

	altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Curiel ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "D".
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

#### Bene N° 21 - Posto auto

<b>Ubicazione:</b>	Castellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 136, Categoria C6	<b>Superficie</b>	14,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso posto auto coperto, per lo stato conservativo delle strutture e per lo stato conservativo delle finiture architettoniche si fa riferimento all'autorimessa in generale, la quale si trova in buone condizioni non si evidenziano problematiche o criticità. Buono stato di conservazione generale.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione di posto auto coperto ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Antonio Gramsci ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico in atti, con il sub. 20 ed è posta sotto il fabbricato "B"		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

#### Bene N° 22 - Posto auto

<b>Ubicazione:</b>	Castellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 137, Categoria C6	<b>Superficie</b>	13,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso posto auto coperto, per lo stato conservativo delle strutture e per lo stato conservativo delle finiture architettoniche si fa riferimento all'autorimessa in generale, la quale si trova in buone condizioni non si evidenziano problematiche o criticità. Buono stato di conservazione generale.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione di posto auto coperto ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa		

	avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Antonio Gramsci ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico in atti, con il sub. 20 ed è posta sotto il fabbricato "B"
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo

#### Bene N° 25 - Negozio

<b>Ubicazione:</b>	Castellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, edificio D, piano TERRA		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 31, Categoria C1	<b>Superficie</b>	237,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'attualità il bene oggetto di trattazione, avente destinazione d'uso commerciale si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità. Si fa presente che il locale, così come oggi eseguito, risulta privo di parte delle finiture interne per renderlo funzionale e agibile, quali i collegamenti elettrici interni di scatole e frutti, la realizzazione del/i servizio/i igienico/i, la realizzazione del ripostiglio come rappresentato in planimetria, pavimentazione e tinteggiatura. Dette opere, affinché il locale eseguito possa essere utilizzabile per la destinazione d'uso assegnata, sono indispensabili e allo stato attuale vanno a incidere sul valore commerciale del bene. In definitiva, comunque, l'immobile nel complesso è da considerarsi in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene in trattazione ha destinazione d'uso negozio ed è ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale, identificato nell'elaborato planimetrico in atti con la lettera "D", composto da altre unità immobiliari a stessa destinazione e a destinazione abitativa. E' facilmente accessibile da Largo 2 Giugno, area ove sono presenti altre attività commerciali e altri fabbricati residenziali. Il complesso edilizio si trova in una zona della città dove è possibile usufruire delle principali infrastrutture pubbliche e private. Sono presenti nelle immediate vicinanze anche molti parcheggi. La zona d'interesse è anche vicina alle principali vie di comunicazione stradale e anche nelle vicinanze della stazione ferroviaria.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

#### LOTTO 15 - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.410,00

#### Bene N° 6 - Garage

<b>Ubicazione:</b>	Castellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 90, Categoria C6	<b>Superficie</b>	23,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso di garage si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità. Buono stato di conservazione.		

<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Curiel ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "D".
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

#### Bene N° 9 - Garage

<b>Ubicazione:</b>	Castellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 104, Categoria C6	<b>Superficie</b>	24,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso di garage si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità. Buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione d'uso garage ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Curiel ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico, sotto la lettera "D".		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

#### Bene N° 19 - Posto auto

<b>Ubicazione:</b>	Castellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 132, Categoria C6	<b>Superficie</b>	14,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso posto auto coperto, per lo stato conservativo delle strutture e per lo stato conservativo delle finiture architettoniche si fa riferimento all'autorimessa in generale, la quale si trova in buone condizioni non si evidenziano problematiche o criticità. Buono stato di conservazione generale.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione di posto auto coperto ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili		

	sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Antonio Gramsci ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico in atti, con il sub. 20 ed è posta sotto il fabbricato "B"
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo

<b>Bene N° 20 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castellibellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 134, Categoria C6	<b>Superficie</b>	13,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'attualità il bene in oggetto, avente destinazione d'uso posto auto coperto, per lo stato conservativo delle strutture e per lo stato conservativo delle finiture architettoniche si fa riferimento all'autorimessa in generale, la quale si trova in buone condizioni non si evidenziano problematiche o criticità. Buono stato di conservazione generale.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare di cui trattasi ha destinazione di posto auto coperto ed è ubicato all'interno di ampio locale interrato ove sono presenti molti altri posti auto e garage, destinati al servizio degli immobili sovrastanti, facenti altresì parte di un complesso edilizio costituito da quattro fabbricati, che a loro volta, contengono altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. L'ingresso all'autorimessa avviene da tre diversi accessi posti in Via Curiel, Via Scatolificio e in Via A. Gramsci. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene da Via Antonio Gramsci ed è graficamente identificata, all'interno dell'elaborato planimetrico in atti, con il sub. 20 ed è posta sotto il fabbricato "B"		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 26 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castellibellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 2, edificio D, piano TERRA		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1450, Sub. 32, Categoria C1	<b>Superficie</b>	109,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'attualità il bene oggetto di trattazione, avente destinazione d'uso commerciale si trova in buone condizioni sia strutturali che architettoniche e non si evidenziano problematiche o criticità. Si fa presente che il locale, così come oggi esecutato, risulta occupato da negozio di abbigliamento. Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrici, idrici, di scarico e di climatizzazione. In definitiva, l'immobile nel complesso è da considerarsi in buono stato di conservazione e manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene in trattazione ha destinazione d'uso negozio ed è ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale, identificato nell'elaborato planimetrico in atti con la lettera "D", composto da altre unità		

	immobiliari a stessa destinazione e a destinazione abitativa. E' facilmente accessibile da Largo 2 Giugno, area ove sono presenti altre attività commerciali e altri fabbricati residenziali. Il complesso edilizio si trova in una zona della città dove è possibile usufruire delle principali infrastrutture pubbliche e private. Sono presenti nelle immediate vicinanze anche molti parcheggi. La zona d'interesse è anche vicina alle principale via di comunicazione stradale e anche nelle vicinanze della stazione ferroviaria.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile



**BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A CASTELBELLINO (AN) - VIA SCATOLIFICIO, PIANO T**

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Iscritto a ANCONA il 08/02/2003  
Reg. gen. 2910 - Reg. part. 493  
Importo: € 0,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a ANCONA il 09/08/2012  
Reg. gen. 15165 - Reg. part. 2353  
Importo: € 0,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a ANCONA il 16/07/2018  
Reg. gen. 13342 - Reg. part. 2062  
Importo: € 0,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Iscritto a ANCONA il 27/12/2022  
Reg. gen. 32184 - Reg. part. 4522  
Importo: € 0,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Iscritto a ANCONA il 27/12/2022  
Reg. gen. 32185 - Reg. part. 4523  
Importo: € 0,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Iscritto a ANCONA il 19/01/2023  
Reg. gen. 882 - Reg. part. 81  
Importo: € 0,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ANCONA il 05/03/2018  
Reg. gen. 4066 - Reg. part. 3056  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura





• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 12/08/2024

Reg. gen. 18013 - Reg. part. 13096

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

Formalità a carico della procedura

