

**TRIBUNALE DI ANCONA**

**Esecuzioni Immobiliari**

**Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto Avv. Benedetta Gaetti, CF GTTBDDT75S62A271C, professionista delegato alla vendita nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 01.07.2025 nel procedimento esecutivo n. **174/2024 Reg.Es.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

- che il **giorno 21/07/2026 alle ore 9:00** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **DIRITTO/LOTTO n. 1** tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

- che il **giorno 21/07/2026 alle ore 9,15** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **DIRITTO/LOTTO n. 2** tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

- che il **giorno 21/07/2026 alle ore 9,30** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **DIRITTO/LOTTO n. 3** tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

- che il **giorno 21/07/2026 alle ore 9,45** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **DIRITTO/LOTTO n. 4** tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

- che il **giorno 21/07/2026 alle ore 10,00** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **DIRITTO/LOTTO n. 5** tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

- che il **giorno 21/07/2026 alle ore 10,15** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **DIRITTO/LOTTO n. 6** tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

- che il **giorno 21/07/2026 alle ore 10,30** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **DIRITTO/LOTTO n. 7** tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

- che il **giorno 21/07/2026 alle ore 10,45** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **DIRITTO/LOTTO n. 8** tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

- che il **giorno 21/07/2026 alle ore 11,00** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **DIRITTO/LOTTO n. 9** tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

- che il **giorno 21/07/2026 alle ore 11,15** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **DIRITTO/LOTTO n. 10** tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

- che il **giorno 21/07/2026 alle ore 11,30** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **DIRITTO/LOTTO n. 11** tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

- che il **giorno 21/07/2026 alle ore 11,45** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **DIRITTO/LOTTO n. 12** tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

- che il **giorno 21/07/2026 alle ore 12,00** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **DIRITTO/LOTTO n. 13** tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

- che il **giorno 21/07/2026 alle ore 12,15** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **DIRITTO/LOTTO n. 14** tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

lotti descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto, in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 comma 5 e 40 comma 6 della Legge 47/1985 e di cui all'art. 46 quinto comma D.P.R. 380/2001. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere

regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.,

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. **La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.** Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le eventuali spese dell'amministrazione condominiale dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, alle disposizioni di cui agli articoli 17 comma 5 e 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

Ogni singolo Lotto viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri; tutte le spese relative al trasferimento e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto, oltre I.V.A. se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario.

Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salve condotte ostative che giustifichino la liberazione anticipata del cespite pignorato.

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dall'istanza e non oltre 120 giorni, sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art.560 3<sup>a</sup> comma cpc, sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario – da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art.605 cpc a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

#### **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.**

Tutti gli immobili vengono tutti posti in vendita per il diritto di 1/1.

#### **LOTTO N. 1**

Il lotto è indicato nella consulenza estimativa in atti come “lotto 2” ed è formato dai seguenti beni:

- *Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1, interrato rispetto alla basculante d'ingresso, confinante 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 Posto macchina singola, superficie netta 72,00 mq, superficie lorda 77,00 mq., coefficiente 1, Superficie convenzionale 77,00 mq; Altezza 2,60 m; Piano INTERRATO; Totale superficie convenzionale: 77,00 mq; Incidenza condominiale: 0,00 %; Superficie convenzionale complessiva: 77,00 mq.

**DATI CATASTALI**

Catasto Fabbricati (CF)

Foglio 1, Part. 1450, Sub 74, Categoria C6, Classe 4, Consistenza 72 mq, Superficie catastale 77 mq, Rendita 126,43€, Piano S1.

**CORRISPONDENZA CATASTALE**

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

**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**

L'immobile risulta libero

#### **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 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.

Secondo la perizia alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dall'Amministratore del Condominio, 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".

Spese condominiali indicate in perizia in forza del consuntivo 01/04/2023-31/03/2024 approvato dall'assemblea condominiale il 02/04/2025: Importo medio annuo delle spese condominiali: € 208,00; Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 638,00.

In forza dell'ultimo consuntivo 01/04/2024-31/03/2025 e preventivo 01/04/2025 al 31/03/2026 approvati dall'assemblea condominiale il 14/4/2026: Totale spese preventivo € 391,50, saldo anno precedente € 288,52; Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 680,02.

### **FORMALITA'**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Iscritto a ANCONA il 08/02/2003 Reg. gen. 2910 - Reg. part. 493
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscritto a ANCONA il 09/08/2012 Reg. gen. 15165 - Reg. part. 2353
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Iscritto a ANCONA il 16/07/2018 Reg. gen. 13342 - Reg. part. 2062
- 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
- 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

- 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
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascritto a ANCONA il 05/03/2018 Reg. gen. 4066 - Reg. part. 3056
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascritto a ANCONA il 12/08/2024 Reg. gen. 18013 - Reg. part. 13096

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio consultabile nella perizia agli atti cui si rimanda

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Disponibilità:** libero.

**Valore di stima del lotto:** € 25.410,00 (Euro venticinquemilaquattrocentodieci/00)

**Prezzo base:** € 14.294,00 (Euro quattordicimiladuecentonovantaquattro Euro /00)

**Offerta minima:** € 10.721,00 (Euro diecimilasettecentoventuno/00), pari al 75% del prezzo base

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto

**Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00 (Euro mille/00)

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

## LOTTO 2

Il lotto è indicato nella consulenza estimativa in atti come "lotto 3" ed è formato dai seguenti beni:

- *Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1, posto al piano interrato rispetto alla basculante d'ingresso, confinante 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 Box – Superficie Netta 60,00 mq; Superficie Lorda 63,00 mq; Coefficiente 1; Superficie Convenzionale 63,00 mq; Altezza 2,60 m; Piano INTERRATO.

Totale superficie convenzionale: 63,00 mq; Incidenza condominiale: 0,00 %; Superficie convenzionale complessiva: 63,00 mq

### **DATI CATASTALI**

Catasto Fabbricati (CF)

Foglio 1, Part. 1450, Sub. 78, Categoria C6, Classe 4, Consistenza 60 mq, Superficie catastale 63 mq, Rendita 105,36, Piano € S1.

### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

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

### **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 esecutata 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.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero.

### **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 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.

Secondo la perizia alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dall'Amministratore del Condominio, 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".

Spese condominiali indicate in perizia in forza dell'ultimo consuntivo (01/04/2023-31/03/2024) approvato dall'assemblea condominiale il 02/04/2025: Importo medio annuo delle spese condominiali: € 173,00; Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 411,77.

In forza dell'ultimo consuntivo 01/04/2024-31/03/2025 e preventivo 01/04/2025 al 31/03/2026 approvati dall'assemblea condominiale il 14/4/2026: Totale spese preventivo € 325,50, saldo anno precedente € 240,73; Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 566,23.

#### **FORMALITA'**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Iscritto a ANCONA il 08/02/2003 Reg. gen. 2910 - Reg. part. 493
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscritto a ANCONA il 09/08/2012 Reg. gen. 15165 - Reg. part. 2353
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Iscritto a ANCONA il 16/07/2018 Reg. gen. 13342 - Reg. part. 2062
- 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

- 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
- 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
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascritto a ANCONA il 05/03/2018 Reg. gen. 4066 - Reg. part. 3056
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascritto a ANCONA il 12/08/2024 Reg. gen. 18013 - Reg. part. 13096

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio consultabile nella perizia agli atti cui si rimanda.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

- **Disponibilità del bene:** l'immobile risulta libero.
- **Valore di stima del lotto:** € 20.790,00 (Euro ventimilasettecentonovanta/00)
- **Prezzo base:** € 11.695,00 (Euro undicimilaseicentonovantacinque/00)
- **Offerta minima:** € 8.771,00 (Euro ottomilasettecentosettantuno/00), pari al 75% del prezzo base
- **Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto
- **Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00 (Euro mille/00).

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

Il lotto è indicato nella consulenza estimativa in atti come "lotto 4" ed è formato dai seguenti beni:

- *Bene N° 4 - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 (interrato) rispetto alla basculante d'ingresso, confinante 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 Box - Superficie Netta 34,00 mq; Superficie Lorda 36,00 mq; Coefficiente 1; Superficie Convenzionale 36,00 mq; Altezza 2,60 m; Piano INTERRATO.

Totale superficie convenzionale: 36,00 mq; Incidenza condominiale: 0,00 %; Superficie convenzionale complessiva: 36,00 mq.

### **DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)

Foglio 1, Part. 1450, Sub. 85, Categoria C6, Classe 4, Consistenza 34 mq, Superficie catastale 36 mq, Rendita 59,7, Piano INTERRATO.

### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

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

### **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.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

#### **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.L.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 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.

Secondo la perizia, alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dall'Amministratore del Condominio, 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".

Spese condominiali indicate in perizia in forza del consuntivo del 01/04/2023-31/03/2024, approvato dall'assemblea condominiale il 02/04/2025: Importo medio annuo delle spese condominiali: € 98,00; Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 360,00.

In forza dell'ultimo consuntivo 01/04/2024-31/03/2025 e preventivo 01/04/2025 al 31/03/2026 approvati dall'assemblea condominiale il 14/4/2026: Totale spese preventivo € 184,50, saldo anno precedente € 101,61; Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 286,11.

### **FORMALITA'**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Iscritto a ANCONA il 08/02/2003 Reg. gen. 2910 - Reg. part. 493
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscritto a ANCONA il 09/08/2012 Reg. gen. 15165 - Reg. part. 2353
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Iscritto a ANCONA il 16/07/2018 Reg. gen. 13342 - Reg. part. 2062
- 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

- 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
- 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
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascritto a ANCONA il 05/03/2018 Reg. gen. 4066 - Reg. part. 3056
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascritto a ANCONA il 12/08/2024 Reg. gen. 18013 - Reg. part. 13096

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio consultabile nella perizia agli atti cui si rimanda

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

- **Disponibilità:** l'immobile risulta libero
- **Valore di stima del lotto:** € 11.880,00 (Euro undicimilaottocentoottanta/00)
- **Prezzo base:** € 6.683,00 (Euro seimilaseicentottantatre/00)
- **Offerta minima:** € 5.012,00 (Euro cinquemiladodici/00), pari al 75% del prezzo base
- **Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto
- **Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00 (Euro mille/00)

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

## LOTTO 4

Il lotto è indicato nella consulenza estimativa in atti come "lotto 5" ed è formato dai seguenti beni: :

- *Bene N° 5 - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 (interrato) rispetto alla basculante d'ingresso, confinante 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 Box - Superficie Netta 59,00 mq; Superficie Lorda 67,00 mq; Coefficiente 1; Superficie Convenzionale 67,00mq; Altezza 2,60 m; Piano INTERRATO; Totale Superficie 67 mq.; Incidenza Condominiale 0,00%; Superficie Convenzionale Complessiva 67,00 mq.

### **DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)

Foglio 1, Part. 1450, Sub. 88, Categoria C6, Classe 4, Consistenza 59 mq, Superficie catastale 67 mq, Rendita 103,60 €, Piano INTERRATO.

### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

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

### **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 esecutata

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.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero.

### **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 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 RIILASCIATA 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 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.

Secondo la perizia, alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dall'Amministratore del Condominio, 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".

Spese condominiali indicate in perizia in forza del consuntivo 01/04/2023-31/03/2024, approvato dall'assemblea condominiale il 02/04/2025: Importo medio annuo delle spese condominiali: € 170,00; Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 555,00.

In forza dell'ultimo consuntivo 01/04/2024-31/03/2025 e preventivo 01/04/2025 al 31/03/2026 approvati dall'assemblea condominiale il 14/4/2026: Totale spese preventivo € 319,50, saldo anno precedente € 235,49; Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 554,99.

#### **FORMALITA'**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Iscritto a ANCONA il 08/02/2003 Reg. gen. 2910 - Reg. part. 493
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscritto a ANCONA il 09/08/2012 Reg. gen. 15165 - Reg. part. 2353
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Iscritto a ANCONA il 16/07/2018 Reg. gen. 13342 - Reg. part. 2062

- 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

- 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

- 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

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascritto a ANCONA il 05/03/2018 Reg. gen. 4066 - Reg. part. 3056

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascritto a ANCONA il 12/08/2024 Reg. gen. 18013 - Reg. part. 13096

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio consultabile nella perizia agli atti cui si rimanda

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

- **Disponibilità:** l'immobile risulta libero
- **Valore di stima del lotto:** € 22.110,00 (Euro ventiduemilacentodieci/00)
- **Prezzo base:** € 12.437,00 (Euro dodicimilaquattrocentotrentasette/00)
- **Offerta minima:** € 9.328,99 (Euro novemilatrecentoventotto/00), pari al 75% del prezzo base

- **Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto

- **Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00 (Euro mille/00)

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

## LOTTO 5

Il lotto è indicato nella consulenza estimativa in atti come "lotto 6" ed è formato dai seguenti beni:

- *Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 4, edificio D, scala 1, piano 1* rispetto all'ingresso principale, posto su ampio pianerottolo comune, confinante 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* (interrato) rispetto alla basculante d'ingresso, confinante 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 Abitazione: Superficie Netta 52,00 mq, Superficie Lorda 60,00 mq, Coefficiente 1, Superficie Convenzionale 60,00 mq, Altezza 2,70 m, Piano PRIMO.
  - Destinazione Loggia: Superficie Netta 3,30 mq; Superficie Lorda 4,40 mq; Coefficiente 0,40; Superficie Convenzionale 1,76 mq; Altezza 2,70 m; Piano PRIMO.
  - Destinazione Terrazza: Superficie Netta 103,00 mq; Superficie Lorda 115,00 mq; Coefficiente 0,25; Superficie Convenzionale 28,75 mq; Altezza 0,00 m; Piano PRIMO.

Totale superficie convenzionale: 90,51 mq; Incidenza condominiale: 0,00 % ; Superficie convenzionale complessiva: 90,51 mq.

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

Destinazione Box - Superficie Netta 26,00 mq; Superficie Lorda 28,00 mq; Coefficiente 1; Superficie Convenzionale 28,00 mq; Altezza 2,60 m; Piano INTERRATO.

### **DATI CATASTALI e CORRISPONDEZA CATASTALE**

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

Catasto fabbricati (CF)

Foglio 1, Part. 1450, Sub. 67, Categoria A2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 71 mq, Rendita 271,14 €, Piano PRIMO.

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

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

Catasto fabbricati (CF)

Foglio 1, Part. 1450, Sub. 99, Categoria C6, Classe 4, Consistenza 26 mq, Superficie catastale 28 mq, Rendita 45,65 €, Piano INTERRATO.

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

#### 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 guaina 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. • Canone di locazione annuale: € 3.500,00/annui (importo comprensivo di garage). • 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 sopra indicato nel bene n. 7.

#### **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**

- 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. 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 redatto dal CTU.

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

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

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 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 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.

Secondo la perizia alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dall'Amministratore del Condominio, 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".

Spese condominiali indicate in perizia in forza del consuntivo 01/04/2023-31/03/2024, approvato dall'assemblea condominiale il 02/04/2025: Importo medio annuo delle spese condominiali: € 613,00. Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 735,00.

In forza dell'ultimo consuntivo 01/04/2024-31/03/2025 e preventivo 01/04/2025 al 31/03/2026 approvati dall'assemblea condominiale il 14/4/2026: Totale spese preventivo per proprietario € 183,00 per inquilino € 525,00, saldo anno precedente per proprietario € 92,93 per inquilino € 29,88; Totale spese per l'anno in corso e precedente: per proprietario € 275,93 per inquilino € 554,88.

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Secondo la perizia alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dall'Amministratore del Condominio, 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".

Spese condominiali indicate in perizia in forza del consuntivo 01/04/2023-31/03/2024, approvato dall'assemblea condominiale il 02/04/2025: Importo medio annuo delle spese condominiali: € 75,00. Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 127,00.

In forza dell'ultimo consuntivo 01/04/2024-31/03/2025 e preventivo 01/04/2025 al 31/03/2026 approvati dall'assemblea condominiale il 14/4/2026: Totale spese preventivo per proprietario € 10,50 per inquilino € 130,50, saldo anno precedente per proprietario € 5,00 per inquilino € 42,69; Totale spese per l'anno in corso e precedente: per proprietario € 15,50 per inquilino € 173,19.

#### **FORMALITA'**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Iscritto a ANCONA il 08/02/2003 Reg. gen. 2910 - Reg. part. 493
  - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscritto a ANCONA il 09/08/2012 Reg. gen. 15165 - Reg. part. 2353
  - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Iscritto a ANCONA il 16/07/2018 Reg. gen. 13342 - Reg. part. 2062
  - 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
  - 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
  - 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
  - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascritto a ANCONA il 05/03/2018 Reg. gen. 4066 - Reg. part. 3056
  - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascritto a ANCONA il 12/08/2024 Reg. gen. 18013 - Reg. part. 13096
- Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio consultabile nella perizia agli atti cui si rimanda

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

- **Disponibilità:** gli immobili risultano occupati (v. sopra)
- **Valore di stima del lotto:** € 108.801,00 (Euro centoottomilaottocentouno/00)
- **Prezzo base:** € 61.201,00 (Euro sessantunmiladuecentouno/00)
- **Offerta minima:** € 45.901,00 (Euro quarantacinquemilanovecentouno/00), pari al 75% del prezzo base
- **Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto
- **Rilancio minimo di gara:** € 2.000,00 (Euro duemila/00)

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

## **LOTTO 6**

Il lotto è indicato nella consulenza estimativa in atti come "lotto 7" ed è formato dai seguenti beni:

- *Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano primo* rispetto all'ingresso principale, posto su ampio pianerottolo comune, confinante 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 confinante 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*, confinante 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 (interrato)* rispetto alle basculanti d'ingresso, confinante 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 Abitazione: Superficie Netta: 95,00 mq Superficie Lorda: 122,00 mq Coefficiente: 1 Superficie Convenzionale: 122,00 mq; Altezza: 2,70 m Piano: PRIMO

- Destinazione Loggia: Superficie Netta: 6,00 mq Superficie Lorda: 10,00 mq Coefficiente: 0,40 Superficie Convenzionale: 4,00 mq Altezza: mq 2,70 m Piano: PRIMO

- Destinazione Terrazza: Superficie Netta: 113,00 mq Superficie Lorda: mq 140,00 mq Coefficiente: 0,25 Superficie Convenzionale: 35,00 mq Altezza: 0,00 m Piano: PRIMO.

Totale superficie convenzionale: 161,00 mq; Incidenza condominiale: 0,00 Superficie convenzionale complessiva: 161,00 mq.

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

Destinazione Posto auto coperto; Superficie Netta: 14,00 mq; Superficie Lorda: 15 mq; Coefficiente: 1; Superficie Convenzionale 15 mq; Altezza: 0,00 m; Piano; INTERRATO.

Totale superficie convenzionale: 15,00 mq; Incidenza condominiale: 0,00 %; Superficie convenzionale complessiva: 15,00 mq.

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

Destinazione Box - Superficie Netta: 36,00 mq; Superficie Lorda: 39,00 mq; Coefficiente: 1; Superficie Convenzionale: 39,00 mq; Altezza: 2,60 m; Piano: INTERRATO.

Totale superficie convenzionale: 39,00 mq; Incidenza condominiale: 0,00 %; Superficie convenzionale complessiva: 39,00 mq.

In merito alla possibilità di divisione del bene, il 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

#### **DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATASTALE**

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

Catasto fabbricati (CF)

Foglio 1 Part. 1450 Sub. 47 Categoria A2 Classe 4 Consistenza 6,0 vani Superficie Catastale totale 126 mq, Rendita Piano 542,28 €, Piano PRIMO.

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

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

Catasto fabbricati (CF)

Foglio 1, Part. 1450, Sub. 140, Categoria C6, Classe 2, Consistenza 14 mq, Superficie catastale 15 mq, Rendita 17,35 €, Piano INTERRATO.

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

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

Catasto fabbricati (CF)

Foglio 1, Part. 1450, Sub. 105, Categoria C6, Classe 4, Consistenza 36mq, Superficie catastale 39 mq, Rendita 63,21 €, Piano INTERRATO.

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

#### **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 guaina 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). Stato 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, precedenti conduttori, su autorizzazione del G.Es. a seguito della disdetta del contratto di locazione opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni: • Registrazione contratto: 10/12/2021. • Scadenza contratto: 28/02/2026. • Canone di locazione mensile: importo contrattuale € 450,00 (importo aggiornato € 495,85). 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 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, sopra indicato nel BENE 10 a cui è collegato.

### **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**

- 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 redatto dal CTU.

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

- 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 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 è conforme rispetto all'ultima autorizzazione edilizia depositata 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.

Secondo la perizia alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dall'amministratore del Condominio, 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".

Spese condominiali indicate in perizia in forza del consuntivo del 01/04/2023-31/03/2024, approvato dall'assemblea condominiale il 02/04/2025: Importo medio annuo delle spese condominiali: € 890,00 Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.200,00.

In forza dell'ultimo consuntivo 01/04/2024-31/03/2025 e preventivo 01/04/2025 al 31/03/2026 approvati dall'assemblea condominiale il 14/4/2026: Totale spese preventivo per proprietario € 274,50 per inquilino € 549,00, saldo anno precedente per proprietario €

147,46 per inquilino € 80,98; Totale spese per l'anno in corso e precedente: per proprietario € 421,96 per inquilino € 629,98.

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Secondo la perizia alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dall'Amministratore del Condominio, 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 "Autorimesse comparto 2 rampa 20".

Spese condominiali indicate in perizia in forza del consuntivo del 01/04/2023-31/03/2024, approvato dall'assemblea condominiale il 02/04/2025 : Importo medio annuo delle spese condominiali: € 226,00. Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 400,00.

In forza dell'ultimo consuntivo 01/04/2024-31/03/2025 e preventivo 01/04/2025 al 31/03/2026 approvati dall'assemblea condominiale il 14/4/2026: Totale spese preventivo € 558,00, saldo anno precedente € 121,36; Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 679,36.

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Secondo la perizia alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dall'Amministratore del Condominio, 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".

Spese condominiali indicate in perizia in forza del consuntivo 01/04/2023-31/03/2024, approvato dall'assemblea condominiale il 02/04/2025: Importo medio annuo delle spese condominiali: € 91,00. Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 364,00.

In forza dell'ultimo consuntivo 01/04/2024-31/03/2025 e preventivo 01/04/2025 al 31/03/2026 approvati dall'assemblea condominiale il 14/4/2026: Totale spese preventivo per proprietario € 15,00 per inquilino € 298,50, saldo anno precedente per proprietario € 7,00 per inquilino € 18,03; Totale spese per l'anno in corso e precedente: per proprietario € 22,00 per inquilino € 316,53.

#### **FORMALITA'**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Iscritto a ANCONA il 08/02/2003 Reg. gen. 2910 - Reg. part. 493
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscritto a ANCONA il 09/08/2012 Reg. gen. 15165 - Reg. part. 2353
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Iscritto a ANCONA il 16/07/2018 Reg. gen. 13342 - Reg. part. 2062
- 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
- 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
- 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
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascritto a ANCONA il 05/03/2018 Reg. gen. 4066 - Reg. part. 3056
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascritto a ANCONA il 12/08/2024 Reg. gen. 18013 - Reg. part. 13096

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio consultabile nella perizia agli atti cui si rimanda

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

- **Disponibilità:** beni n. 10 e 28 occupati e bene n. 23 libero (v. sopra).
- **Valore di stima del lotto:** € 192.970,00 (Euro centonovantaduemilanovecentosettanta/00)
- **Prezzo base:** € 108.546,00,00 (Euro centottomilacinquecentoquarantasei/00)
- **Offerta minima:** € 81.410,00 (Euro ottantunmilaquattrocentodieci/00), pari al 75% del prezzo base
- **Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto
- **Rilancio minimo di gara:** € 2.000,00 (Euro duemila/00)

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

## LOTTO 7

Il lotto è indicato nella consulenza estimativa in atti come "lotto 8" ed è formato dai seguenti beni:

- *Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO, 13, edificio B, piano 1* (primo) rispetto all'ingresso principale, posto su ampio pianerottolo comune, confinante a nord ed est con terrazzo privato, accessorio della presente unità immobiliare, a sud confinante in parte con pianerottolo condominiale, vano ascensore e altra unità immobiliare a destinazione abitativa intestata alla ditta esecutata, a ovest affacciante sulla piazza Largo 2 Giugno.
- *Bene N° 18 - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1* (interrato) rispetto alla basculante d'ingresso, confinante 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* (interrato) del fabbricato, rispetto alla basculante d'ingresso, confinante 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 Abitazione - Superficie Netta: 89 mq; Superficie Lorda: 115,00 mq; Coefficiente: 1; Superficie Convenzionale: 115 mq; Altezza: 2,70m; Piano PRIMO.

Destinazione Loggia - Superficie Netta: 3,50 mq; Superficie Lorda: 4,50; Coefficiente: 0,40; Superficie Convenzionale: 1,80 mq; Altezza: 2,70 m; Piano: PRIMO.

Destinazione Terrazza - Superficie Netta: 150,00 mq; Superficie Lorda: 162,00 mq; Coefficiente: 0,25; Superficie Convenzionale: 40,50 mq; Altezza: 0,00 m; Piano PRIMO.

Totale superficie convenzionale: 157,30 mq; Incidenza condominiale: 0,00 %; Superficie convenzionale complessiva: 157,30 mq.

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

Destinazione Box - Superficie Netta: 17,00 mq; Superficie Lorda: 19,00 mq; Coefficiente: 1; Superficie Convenzionale: 19,00 mq; Altezza: 2,60 m; Piano INTERRATO.

Totale superficie convenzionale: 19,00 mq; Incidenza condominiale: 0,00 %; Superficie convenzionale complessiva: 19,00 mq.

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

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

Totale superficie convenzionale: 29,00 mq; Incidenza condominiale: 0,00 %; Superficie convenzionale complessiva: 29,00 mq .

### **DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATASTALE**

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

Catasto fabbricati (CF)

Foglio 1, Part. 1450, Sub. 45, Categoria A2, Classe 4, Consistenza 6,0 van,i Superficie catastale 135 mq, Rendita 542,28 €; Piano PRIMO.

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

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

Catasto fabbricati (CF)

Foglio 1, Part. 1450, Sub. 124, Categoria C6, Classe 4, Consistenza 17 mq, Superficie catastale 19 mq, Rendita 29,85 €, Piano INTERRATO.

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

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

Catasto fabbricati (CF)

Foglio 1; Part. 1450; Sub. 109; Categoria C6; Classe 4; Consistenza 27 mq; Superficie catastale: 29 mq; Rendita € 47,41 Piano INTERRATO.

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

#### **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**

- 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 guaina 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). Stato 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 • Canone di locazione mensile da contratto: € 450,00 (aggiornato € 455,71). 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, sopra indicato al BENE N. 11 a cui è collegato.

#### **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**

- 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 RIILASCIATA 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 redatto dal CTU.

All'attualità le unità immobiliare sono conformi all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso l'ufficio competente del Comune di Castelbellino (AN).

- 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 RIILASCIATA 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 è conforme rispetto all'ultima autorizzazione edilizia deposita presso l'ufficio competente del Comune di Castelbellino (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 RIILASCIATA 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 è conforme rispetto all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso l'ufficio competente del Comune di Castelbellino (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.

Alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dall'Amministratore del Condominio, 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".

Spese condominiali indicate in perizia in forza del consuntivo del 01/04/2023-31/03/2024, approvato dall'assemblea condominiale il 02/04/2025: Importo medio annuo delle spese condominiali: € 986,00. Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.993,00.

In forza dell'ultimo consuntivo 01/04/2024-31/03/2025 e preventivo 01/04/2025 al 31/03/2026 approvati dall'assemblea condominiale il 14/4/2026: Totale spese preventivo per proprietario € 309,00 per inquilino € 612,00, saldo anno precedente per proprietario € 164,58 per inquilino € 484,33; Totale spese per l'anno in corso e precedente: per proprietario € 473,58 per inquilino € 1.096,33.

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Secondo la perizia alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dall'Amministratore Del Condominio, 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".

Spese condominiali indicate in perizia in forza del consuntivo del 01/04/2023-31/03/2024, approvato dall'assemblea condominiale il 02/04/2025: Importo medio annuo delle spese condominiali: € 43,00. Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 125,00.

In forza dell'ultimo consuntivo 01/04/2024-31/03/2025 e preventivo 01/04/2025 al 31/03/2026 approvati dall'assemblea condominiale il 14/4/2026: Totale spese preventivo € 151,50, saldo anno precedente € 50,25; Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 201,75.

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dall'Amministratore del Condominio, 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".

Spese condominiali indicate in perizia in forza del consuntivo del 01/04/2023-31/03/2024, approvato dall'assemblea condominiale il 02/04/2025: : Importo medio annuo delle spese condominiali: € 68,00. Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 290,00.

L'importo medio annuo 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.

In forza dell'ultimo consuntivo 01/04/2024-31/03/2025 e preventivo 01/04/2025 al 31/03/2026 approvati dall'assemblea condominiale il 14/4/2026 per la sola particella sub 109: Totale spese preventivo per proprietario € 235,50, saldo anno precedente € - 3,51; Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 231,99.

#### **FORMALITA'**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Iscritto a ANCONA il 08/02/2003 Reg. gen. 2910 - Reg. part. 493

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a ANCONA il 09/08/2012 Reg. gen. 15165 - Reg. part. 2353
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Iscritto a ANCONA il  
16/07/2018 Reg. gen. 13342 - Reg. part. 2062
- 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
- 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
- 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
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Trascritto a ANCONA il 05/03/2018 Reg. gen. 4066 - Reg. part. 3056
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Trascritto a ANCONA il 12/08/2024 Reg. gen. 18013 - Reg. part. 13096

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio consultabile nella perizia agli atti cui si rimanda

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

- **Disponibilità:** beni nn. 11 e 29 occupati, bene n. 18 libero (v. sopra)
- **Valore di stima del lotto:** € 188.870,00 (Euro centoottantottomilaottocentoseventanta/00)
- **Prezzo base:** € 106.240,00 (Euro centoseimiladuecentoquaranta/00)
- **Offerta minima:** € 79.680,00 (Euro settantanovemilaseicentoottante/00), pari al 75% del prezzo base

- **Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.
- **Rilancio minimo di gara:** € 2.000,00 (Euro duemila/00)

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

## LOTTO 8

Il lotto è indicato nella consulenza estimativa in atti come "lotto 9" ed è formato dai seguenti beni:

- *Bene N° 12 - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1 (interrato) rispetto alla basculante d'ingresso, confinante 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 Box - Superficie Netta : 38 mq; Superficie Lorda: 40,00 mq; Coefficiente: 1; Superficie Convenzionale: 40,00 mq; Altezza: 2,60 m; Piano INTERRATO.

Totale superficie convenzionale: 40,00 mq; Incidenza condominiale: 0,00%; Superficie convenzionale complessiva: 40,00 mq

### **DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)

Foglio 1; Part. 1450; Sub. 112; Categoria C6; Classe 4; Consistenza 38 mq; Superficie catastale 40 mq; Rendita 66,73 € Piano INTERRATO.

### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

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

### **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.

#### **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 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 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.

Secondo la perizia alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dall'Amministratore del Condominio, 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".

Spese condominiali indicate in perizia in forza del consuntivo del 01/04/2023-31/03/2024, approvato dall'assemblea condominiale il 02/04/2025: Importo medio annuo delle spese condominiali: € 92,00; Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 155,00.

In forza dell'ultimo consuntivo 01/04/2024-31/03/2025 e preventivo 01/04/2025 al 31/03/2026 approvati dall'assemblea condominiale il 14/4/2026: Totale spese preventivo € 327,00, saldo anno precedente € 31,07; Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 358,07.

**FORMALITA'**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Iscritto a ANCONA il 08/02/2003 Reg. gen. 2910 - Reg. part. 493
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscritto a ANCONA il 09/08/2012 Reg. gen. 15165 - Reg. part. 2353
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Iscritto a ANCONA il 16/07/2018 Reg. gen. 13342 - Reg. part. 2062
- 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
- 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
- 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
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascritto a ANCONA il 05/03/2018 Reg. gen. 4066 - Reg. part. 3056
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascritto a ANCONA il 12/08/2024 Reg. gen. 18013 - Reg. part. 13096

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio consultabile nella perizia agli atti cui si rimanda

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

- **Disponibilità:** l'immobile risulta libero
- **Valore di stima del lotto:** € 13.200,00 (Euro tredicimiladuecento/00)
- **Prezzo base:** € 7.425,00 (Euro settemilaquattrocentoventicinque00)

- **Offerta minima:** € 5.569,00 (Euro cinquemilacinquecentosessantannove/00), pari al 75% del prezzo base
- **Caucione:** pari al 10% del prezzo offerto
- **Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00 (Euro mille/00)

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

## LOTTO 9

Il lotto è indicato nella consulenza estimativa in atti come "lotto 10" ed è formato dai seguenti beni:

- *Bene N° 13 - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1 (interrato) rispetto alla basculante d'ingresso, confinante 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 Box - Superficie Netta 38,00 mq; Superficie Lorda: 41,00 mq; Coefficiente: 1; Superficie Convenzionale: 41,00; Altezza: 2,60 m; Piano INTERRATO. Totale superficie convenzionale: 41,00 mq; Incidenza condominiale: 0,00 %; Superficie convenzionale complessiva: 41,00 mq.

### **DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)

Foglio 1; Part. 1450; Sub. 113; Categoria C6; Classe 4; Consistenza 38 mq; Superficie catastale 41 mq; Rendita 66,73 €; Piano INTERRATO.

### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

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

### **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.

#### **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 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 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.

Secondo la perizia alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dall'Amministratore del Condominio, 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".

Spese condominiali indicate in perizia in forza del consuntivo del 01/04/2023-31/03/2024, approvato dall'assemblea condominiale il 02/04/2025: Importo medio annuo delle spese condominiali: € 93,00. Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 158,00.

In forza dell'ultimo consuntivo 01/04/2024-31/03/2025 e preventivo 01/04/2025 al 31/03/2026 approvati dall'assemblea condominiale il 14/4/2026: Totale spese preventivo € 331,50, saldo anno precedente € 65,64; Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 397,14.

#### **FORMALITA'**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Iscritto a ANCONA il 08/02/2003 Reg. gen. 2910 - Reg. part. 493
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscritto a ANCONA il 09/08/2012 Reg. gen. 15165 - Reg. part. 2353
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Iscritto a ANCONA il 16/07/2018 Reg. gen. 13342 - Reg. part. 2062
- 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
- 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
- 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
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascritto a ANCONA il 05/03/2018 Reg. gen. 4066 - Reg. part. 3056
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascritto a ANCONA il 12/08/2024 Reg. gen. 18013 - Reg. part. 13096

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio consultabile nella perizia agli atti cui si rimanda

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

- **Disponibilità:** l'immobile risulta libero
- **Valore di stima del lotto:** € 13.530,00 (Euro tredicimilacinquecentotrenta/00)
- **Prezzo base:** € 7.611,00 (Euro settemilaseicentoundici/00)
- **Offerta minima:** € 5.708,00 (Euro cinquemilasettecentootto/00), pari al 75% del prezzo base
- **Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto
- **Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00 (Euro mille/00)

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

## LOTTO 10

Il lotto è indicato nella consulenza estimativa in atti come "lotto 11" ed è formato dai seguenti beni:

- *Bene N° 14 - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1 (interrato) rispetto alla basculante d'ingresso, confinante 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 Box - Superficie Netta 41,00 mq; Superficie Lorda: 45,00 mq; Coefficiente: 1; Superficie Convenzionale: 45,00 mq; Altezza: 2,60 m; Piano: INTERRATO. Totale Superficie convenzionale: 45 mq; Incidenza Condominiale: 0,00%; Superficie Convenzionale Complessiva: 45 mq.

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

### **DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)

Foglio 1 Part. 1450; Sub. 115; Categoria C6; Classe 4; Consistenza 41 mq; Superficie catastale 45 mq; Rendita 71,99 €; Piano INTERRATO.

### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

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

### **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. Buono stato conservativo generale sia delle strutture, sia delle finiture che degli impianti.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero.

### **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 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.

Secondo la perizia alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dall'Amministratore del Condominio, 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".

Spese condominiali indicate in perizia in forza del consuntivo del 01/04/2023-31/03/2024, approvato dall'assemblea condominiale il 02/04/2025: Importo medio annuo

delle spese condominiali: € 101,00; Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 171,00.

In forza dell'ultimo consuntivo 01/04/2024-31/03/2025 e preventivo 01/04/2025 al 31/03/2026 approvati dall'assemblea condominiale il 14/4/2026: Totale spese preventivo € 358,50, saldo anno precedente € 119,81; Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 478,31.

#### **FORMALITA'**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Iscritto a ANCONA il 08/02/2003 Reg. gen. 2910 - Reg. part. 493
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscritto a ANCONA il 09/08/2012 Reg. gen. 15165 - Reg. part. 2353
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Iscritto a ANCONA il 16/07/2018 Reg. gen. 13342 - Reg. part. 2062
- 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
- 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
- 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
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascritto a ANCONA il 05/03/2018 Reg. gen. 4066 - Reg. part. 3056
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascritto a ANCONA il 12/08/2024 Reg. gen. 18013 - Reg. part. 13096

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio consultabile nella perizia agli atti cui si rimanda.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a

cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

- **Disponibilità:** l'immobile risulta libero
- **Valore di stima del lotto:** € 14.850,00 (Euro quattordicimilaottocentocinquanta/00)
- **Prezzo base:** € 8.354,00 (Euro ottomilatrecentocinquantaquattro/00)
- **Offerta minima:** € 6.266,00 (Euro seimiladuecentosessantasei/00), pari al 75% del prezzo base
- **Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto
- **Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00 (Euro mille/00)

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

## LOTTO 11

Il lotto è indicato nella consulenza estimativa in atti come "lotto 12" ed è formato dai seguenti beni:

- *Bene N° 15 - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1 (interrato) rispetto alla basculante d'ingresso, confinante 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 Box - Superficie Netta: 43,00 mq; Superficie Lorda: 45,00 mq;  
Coefficiente: 1; Superficie Convenzionale: 45,00 mq; Altezza: 2,60 m; Piano INTERRATO.

Totale superficie convenzionale: 45,00 mq; Incidenza condominiale: 0,00 %; Superficie convenzionale complessiva: 45,00 mq.

### **DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)

Foglio 1, Part. 1450, Sub. 118, Categoria C6, Classe 4, Consistenza 43 mq, Superficie catastale 45 mq, Rendita 75,51 €, Piano INTERRATO.

### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

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

### **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.

### **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 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.

Secondo la perizia alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dall'Amministratore del Condominio, 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".

Spese condominiali indicate in perizia in forza del consuntivo del 01/04/2023-31/03/2024, approvato dall'assemblea condominiale il 02/04/2025: Importo medio annuo delle spese condominiali: € 104,00; Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 183,00.

In forza dell'ultimo consuntivo 01/04/2024-31/03/2025 e preventivo 01/04/2025 al 31/03/2026 approvati dall'assemblea condominiale il 14/4/2026: Totale spese preventivo € 367,50, saldo anno precedente € 122,96; Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 490,46.

#### **FORMALITA'**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Iscritto a ANCONA il 08/02/2003 Reg. gen. 2910 - Reg. part. 493
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscritto a ANCONA il 09/08/2012 Reg. gen. 15165 - Reg. part. 2353
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Iscritto a ANCONA il 16/07/2018 Reg. gen. 13342 - Reg. part. 2062
- 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
- 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
- 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
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascritto a ANCONA il 05/03/2018 Reg. gen. 4066 - Reg. part. 3056
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascritto a ANCONA il 12/08/2024 Reg. gen. 18013 - Reg. part. 13096

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio consultabile nella perizia agli atti cui si rimanda

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

- **Disponibilità:** l'immobile risulta libero
- **Valore di stima del lotto:** € 14.850,00 (Euro quattordicimilaottococinquanta/00)
- **Prezzo base:** € 8.354,00 (Euro ottomilatrecentocinquantaquattro/00)
- **Offerta minima:** € 6.266,00 (Euro seimiladuecentosessantasei/00), pari al 75% del prezzo base.
- **Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.
- **Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00 (Euro mille/00)

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

## **LOTTO 12**

Il lotto è indicato nella consulenza estimativa in atti come "lotto 13" ed è formato dai seguenti beni:

- *Bene N° 16 - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA SCATOLIFICIO, 2, edificio C, piano S1 (interrato) rispetto alla basculante d'ingresso, confinante 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 (interrato), rispetto alla basculante d'ingresso, confinante 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, confinante 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 Box - Superficie Netta 27,00 mq; Superficie Lorda 29,00 mq; Coefficiente 1; Superficie Convenzionale 29,00 mq; Altezza 2,60 m; Piano: INTERRATO.

Totale superficie convenzionale: 29,00 mq; Incidenza condominiale: 0,00 %; Superficie convenzionale complessiva: 29,00 mq.

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

Destinazione Box - Superficie Netta 28,00 mq; Superficie Lorda: 30,00 mq; Coefficiente 1; Superficie Convenzionale 30,00 mq; Altezza 2,60 m; Piano INTERRATO.

Totale superficie convenzionale: 30,00 mq; Incidenza condominiale: 0,00 %; Superficie convenzionale complessiva: 30,00 mq.

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

Destinazione Negozio - Superficie Netta 160,00 mq; Superficie Lorda 196,00 mq; Coefficiente 1; Superficie Convenzionale 196 mq; Altezza 3,20 m; Piano TERRA.

Totale superficie convenzionale: 196,00 mq; Incidenza condominiale: 0,00 %; Superficie convenzionale complessiva: 196,00 mq.

#### **DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATATSTALE**

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

Catasto fabbricati (CF)

Foglio 1, Part. 1450, Sub. 120, Categoria C6, Classe 4, Consistenza 27mq, Superficie catastale 29 mq, Rendita 47,41 €, Piano INTERRATO.

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

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

Catasto fabbricati (CF)

Foglio 1, Part. 1450, Sub. 122, Categoria C6, Classe 4, Consistenza 28 mq, Superficie catastale 30 mq, Rendita 49,17 €, Piano INTERRATO.

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

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

Catasto fabbricati (CF)

Foglio 1, Part. 1450, Sub. 141, Categoria C1, Classe 1, Consistenza 160 mq, Superficie catastale 196 mq, Rendita 2652,52 €, Piano TERRA.

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**

- 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 è oggetto di convenzione con il Comune di Castelbellino per posti auto comuni riservati alle attività commerciali e uffici, meglio descritti nella perizia del CTU a cui si rimanda.

All'unità immobiliare in trattazione è inoltre comune il sub. 6 (ascensore, passaggio filtro, scala) che viene utilizzato per accedere al posto auto comune predetto 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.

#### **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**

- 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 è conforme rispetto all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso l'ufficio competente del Comune di Castelbellino (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 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 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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE redatto dal CTU.

A seguito del sopralluogo effettuato in loco dal C.T.U. e confrontato lo stato di fatto con quanto depositato presso gli uffici tecnici del Comune di Castellsbellino, 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.

#### **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.

Secondo la perizia alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dall'Amministratore del Condominio, 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".

Spese condominiali indicate in perizia in forza del consuntivo del 01/04/2023-31/03/2024, approvato dall'assemblea condominiale il 02/04/2025: Importo medio annuo delle spese condominiali: € 67,00; Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 113,00.

In forza dell'ultimo consuntivo 01/04/2024-31/03/2025 e preventivo 01/04/2025 al 31/03/2026 approvati dall'assemblea condominiale il 14/4/2026: Totale spese preventivo € 237,00, saldo anno precedente € 78,93; Totale spese per l'anno in corso e precedente: €315,93.

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Secondo la perizia alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dall'Amministratore del Condominio, 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".

Spese condominiali indicate in perizia in forza del consuntivo del 01/04/2023-31/03/2024, approvato dall'assemblea condominiale il 02/04/2025: Importo medio annuo delle spese condominiali: € 67,00; Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 113,00.

In forza dell'ultimo consuntivo 01/04/2024-31/03/2025 e preventivo 01/04/2025 al 31/03/2026 approvati dall'assemblea condominiale il 14/4/2026: Totale spese preventivo € 246,00, saldo anno precedente € 81,86; Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 327,86.

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Secondo la perizia alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dall'Amministratore del Condominio, l'unità immobiliare in oggetto possiede 45,84 millesimi di proprietà generale nella tabella denominata "Super condominio".

Spese condominiali indicate in perizia in forza del consuntivo del 01/04/2023-31/03/2024, approvato dall'assemblea condominiale il 02/04/2025: Importo medio annuo delle spese condominiali: € 425,00. Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 600,00.

In forza dell'ultimo consuntivo 01/04/2024-31/03/2025 e preventivo 01/04/2025 al 31/03/2026 approvati dall'assemblea condominiale il 14/4/2026: Totale spese preventivo € 519,00, saldo anno precedente € 247,22; Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 766,22.

## FORMALITA'

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Iscritto a ANCONA il 08/02/2003 Reg. gen. 2910 - Reg. part. 493
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscritto a ANCONA il 09/08/2012 Reg. gen. 15165 - Reg. part. 2353
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Iscritto a ANCONA il 16/07/2018 Reg. gen. 13342 - Reg. part. 2062
- 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
- 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
- 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
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascritto a ANCONA il 05/03/2018 Reg. gen. 4066 - Reg. part. 3056
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascritto a ANCONA il 12/08/2024 Reg. gen. 18013 - Reg. part. 13096

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio consultabile nella perizia agli atti cui si rimanda

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

- **Disponibilità:** gli immobili risultano liberi
- **Valore di stima del lotto:** € 108.470,00 (Euro centoottomilaquattrocentosettanta/00)

- **Prezzo base:** € 61.015,00 (Euro sessantunmilaquindici/00)
- **Offerta minima:** € 45.761,00 (Euro quarantecinquemilasettecentosessantuno/00), pari al 75% del prezzo base
- **Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto
- **Rilancio minimo di gara:** € 2.000,00 (Euro duemila/00).

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

### **LOTTO 13**

Il lotto è indicato nella consulenza estimativa in atti come "lotto 14" ed è formato dai seguenti beni:

- *Bene N° 8 - Garage ubicato a Castelbellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 (interrato) rispetto alla basculante d'ingresso, confinante 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, confinante a nord con spazi di manovra interni all'autorimessa, ma destinati ad altre unità immobiliari, a sud con gli spazi di manovra comuni, a est con altro posto auto coperto intestato ad altra ditta, anche a ovest con altro posto auto, ma intestato alla ditta esecutata.*

- *Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Castelbellino (AN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 29, edificio B, piano S1, confinante 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, a est con altro posto auto coperto intestato alla ditta esecutata.*

- *Bene N° 25 - Negozio ubicato a Castelbellino (AN) - LARGO 2 GIUGNO 3/5, edificio D, piano TERRA, confinante a nord in parte con altra unità immobiliare avente stessa destinazione d'uso commerciale e intestata alla ditta esecutata 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 Box - Superficie Netta 26,00 mq; Superficie Lorda 28,00 mq; Coefficiente 1; Superficie Convenzionale 28,00 mq; Altezza 2,60 m; Piano INTERRATO.

Totale superficie convenzionale: 28,00 mq; Incidenza condominiale: 0,00 %; Superficie convenzionale complessiva: 28,00 mq.

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

Destinazione Posto auto coperto - Superficie Netta 13,00 mq; Superficie Lorda 14,00 mq; Coefficiente 1; Superficie Convenzionale 14,00 mq; Altezza 00,00 m; Piano INTERRATO.

Totale superficie convenzionale: 14,00 mq; Incidenza condominiale: 0,00 %; Superficie convenzionale complessiva: 14,00 mq.

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

Destinazione Posto auto coperto - Superficie Netta 13,00 mq; Superficie Lorda 13,00 mq; Coefficiente 1; Superficie Convenzionale 13,00 mq; Altezza 00,00 m; Piano INTERRATO.

Totale superficie convenzionale: 13,00 mq; Incidenza condominiale: 0,00 %; Superficie convenzionale complessiva: 13,00 mq.

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

Destinazione Negozio - Superficie Netta 217,00 mq; Superficie Lorda 237,00 mq; Coefficiente 1; Superficie Convenzionale 237,00 mq; Altezza 3,20 m; Piano TERRA.

Totale superficie convenzionale: 237,00 mq; Incidenza condominiale: 0,00 %; Superficie convenzionale complessiva: 237,00 mq.

**DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATASTALE**

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

Catasto fabbricati (CF)

Foglio 1, Part. 1450, Sub. 102, Categoria C6, Classe 4, Consistenza 26 mq, Superficie catastale 28 mq, Rendita 45,65 €, Piano INTERRATO.

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

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

Catasto fabbricati (CF)

Foglio 1, Part. 1450, Sub. 136, Categoria C6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 14 mq, Rendita 16,11 €, Piano INTERRATO.

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

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

Catasto fabbricati (CF)

Foglio 1 Part. 1450 Sub. 137, Categoria C6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita 16,11 €, Piano INTERRATO.

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

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

Catasto fabbricati (CF)

Foglio 1, Part. 1450, Sub. 31, Categoria C1, Classe 1, Consistenza 217 mq, Superficie catastale 237 mq, Rendita 3597,48 €, Piano 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 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.

#### **PARTI COMUNI**

- 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 è oggetto di convenzione con il Comune di Castelbellino per posti auto riservati alle attività commerciali e uffici, meglio descritti nella perizia del CTU a cui si rimanda.

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 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° 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 tipologie di attività commerciali.

#### **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, essendo stato rinvenuto un autoveicolo al momento del sopralluogo.

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

L'immobile risulta libero.

### **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**

- BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - VIA EUGENIO CUIEL, 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 AGIBLITA' 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 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 è conforme rispetto all'ultima autorizzazione edilizia deposita presso l'ufficio competente del Comune di Castelbellino (AN).

- BENE N° 22 - 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 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, redatta dal CTU.

A seguito del sopralluogo effettuato in loco dal 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 CUIREL, 33, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Secondo la perizia alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dall'Amministratore del Condominio, 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".

Spese condominiali indicate in perizia in forza del consuntivo del 01/04/2023-31/03/2024, approvato dall'assemblea condominiale il 02/04/2025: Importo medio annuo delle spese condominiali: € 76,00. Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 154,00.

In forza dell'ultimo consuntivo 01/04/2024-31/03/2025 e preventivo 01/04/2025 al 31/03/2026 approvati dall'assemblea condominiale il 14/4/2026: Totale spese preventivo € 142,50, saldo anno precedente € 104,31; Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 246,81.

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Secondo la perizia alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dall'Amministratore del Condominio, 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 "Autorimessa comparto 2 rampa 20".

Spese condominiali indicate in perizia in forza del consuntivo del 01/04/2023-31/03/2024, approvato dall'assemblea condominiale il 02/04/2025: Importo medio annuo delle spese condominiali: € 32,00. Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 35,00.

In forza dell'ultimo consuntivo 01/04/2024-31/03/2025 e preventivo 01/04/2025 al 31/03/2026 approvati dall'assemblea condominiale il 14/4/2026: Totale spese preventivo € 78,00, saldo anno precedente € 17,43; Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 95,43.

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Secondo la perizia alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dall'Amministratore del Condominio, 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 "Autorimessa comparto 2 rampa 20".

Spese condominiali indicate in perizia in forza del consuntivo del 01/04/2023-31/03/2024, approvato dall'assemblea condominiale il 02/04/2025: Importo medio annuo delle spese condominiali: € 30,00. Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 33,00.

In forza dell'ultimo consuntivo 01/04/2024-31/03/2025 e preventivo 01/04/2025 al 31/03/2026 approvati dall'assemblea condominiale il 14/4/2026: Totale spese preventivo € 73,50, saldo anno precedente € 31,51; Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 105,01.

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Secondo la perizia alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dall'Amministratore del Condominio, 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".

Spese condominiali indicate in perizia in forza del consuntivo del 01/04/2023-31/03/2024, approvato dall'assemblea condominiale il 02/04/2025: Importo medio annuo delle spese condominiali: € 553,00. Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 690,00.

In forza dell'ultimo consuntivo 01/04/2024-31/03/2025 e preventivo 01/04/2025 al 31/03/2026 approvati dall'assemblea condominiale il 14/4/2026: Totale spese preventivo € 604,50, saldo anno precedente € 288,00; Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 892,50.

#### **FORMALITA'**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Iscritto a ANCONA il 08/02/2003 Reg. gen. 2910 - Reg. part. 493
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscritto a ANCONA il 09/08/2012 Reg. gen. 15165 - Reg. part. 2353
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Iscritto a ANCONA il 16/07/2018 Reg. gen. 13342 - Reg. part. 2062
- 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
- 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
- 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

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Trascritto a ANCONA il 05/03/2018 Reg. gen. 4066 - Reg. part. 3056

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Trascritto a ANCONA il 12/08/2024 Reg. gen. 18013 - Reg. part. 13096

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio consultabile nella perizia agli atti cui si rimanda

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

- **Disponibilità:** i beni nn. 8, 21, 25 risultano liberi; il bene n. 22 è occupato senza titolo (v. sopra)

- **Valore di stima del lotto:** € 126.640,00 (Euro centoventiseimilaseicentoquaranta/00)

- **Prezzo base:** € 71.235,00 (Euro settantunmiladuecentotrentacinque/00)

- **Offerta minima:** € 53.426,00 (Euro cinquantatremilaquattrocentoventisei/00), pari al 75% del prezzo base

- **Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto

- **Rilancio minimo di gara:** € 2.000,00 (Euro duemila/00)

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

## LOTTO 14

Il lotto è indicato nella consulenza estimativa in atti come "lotto 15" ed è formato dai seguenti beni: :

- *Bene N° 6 - Garage ubicato a Castebellino (AN) - VIA EUGENIO CURIEL, 33, piano S1 (interrato) rispetto alla basculante d'ingresso, confinante 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 (interrato) rispetto alla basculante d'ingresso, confinante 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, confinante a nord con spazi di manovra interni all'autorimessa, ma destinati ad altre unità immobiliari, a sud con gli spazi di manovra comuni, 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, confinante 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, 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, confinante 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 Box - Superficie Netta 22 mq; Superficie Lorda 23 mq; Coefficiente 1;  
Superficie Convenzionale 23 mq; Altezza 2,60 m; Piano INTERRATO.

Totale superficie convenzionale: 23,00 mq; Incidenza condominiale: 0,00 %; Superficie convenzionale complessiva: 23,00 mq

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

Destinazione Box - Superficie Netta 22 mq; Superficie Lorda 24 mq; Coefficiente 1; Superficie Convenzionale 24 mq; Altezza 2,60 m; Piano INTERRATO.

Totale superficie convenzionale: 24,00 mq; Incidenza condominiale: 0,00 %; Superficie convenzionale complessiva: 24,00 mq

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

Destinazione Posto auto coperto - Superficie Netta 13 mq; Superficie Lorda 14 mq; Coefficiente 1; Superficie Convenzionale 14 mq; Altezza 0,00 m; Piano INTERRATO.

Totale superficie convenzionale: 14,00 mq; Incidenza condominiale: 0,00 %; Superficie convenzionale complessiva: 14,00 mq

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

Destinazione Posto auto coperto - Superficie Netta 12 mq; Superficie Lorda 13 mq; Coefficiente 1; Superficie Convenzionale 13 mq; Altezza 0,00 m; Piano INTERRATO.

Totale superficie convenzionale: 13,00 mq; Incidenza condominiale: 0,00 %; Superficie convenzionale complessiva: 13,00 mq

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

Destinazione Negozio - Superficie Netta 98 mq; Superficie Lorda 109,00 mq; Coefficiente 1; Superficie Convenzionale 109,00 mq; Altezza 3,00 m; Piano TERRA.

Totale superficie convenzionale: 109,00 mq; Incidenza condominiale: 0,00 %; Superficie convenzionale complessiva: 109,00 mq.

#### **DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATASTALE**

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

Catasto fabbricati (CF)

Foglio 1, Part. 1450, Sub. 90, Categoria C6, Classe 4, Consistenza 22 mq, Superficie catastale 23 mq, Rendita 38,63 €, Piano INTERRATO.

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

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

Foglio 1, Part. 1450, Sub. 104, Categoria C6, Classe 4, Consistenza 22 mq, Superficie catastale 24 mq, Rendita 38,63€, Piano INTERRATO.

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

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

Foglio 1 Part. 1450 Sub. 132 Categoria C6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 14 mq, Rendita 16,11 €, Piano INTERRATO.

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

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

Foglio 1, Part. 1450, Sub. 134, Categoria C6, Classe 2, Consistenza 12 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita 14,87 €, Piano INTERRATO.

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

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

Foglio 1, Part. 1450, Sub. 32, Categoria C1, Classe 2, Consistenza 98 mq, Superficie catastale 109 mq, Rendita 1892,92 €, Piano TERRA.

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 eseguito, 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 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° 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 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° 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 spazio 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 esecutata 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), 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 esecutata 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 è oggetto di convenzione con il Comune di Castelbellino per posti auto riservati alle attività commerciali e uffici, meglio descritti nella perizia del CTU a cui si rimanda.

All'unità immobiliare in trattazione è comune il sub. 6 (ascensore - passaggio filtro - scala), necessario per raggiungere la suddetta area destinata a posti auto comuni, 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 S

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 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° 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, essendo stato rinvenuto al momento del sopralluogo nel posto auto un veicolo.

- 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, precedenti conduttori, su autorizzazione del G.Es. a seguito della disdetta del contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni: • Registrazione contratto: 25/02/2014 • Scadenza contratto: 28/02/2026 • Canone di locazione mensile: € 800,00 oltre IVA se dovuta e aggiornamento ISTAT. • 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 scadenza del 28/02/2026 .

### **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**

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

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 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 CUIEL, 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 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 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 è conforme rispetto all'ultima autorizzazione edilizia deposita presso l'ufficio competente del Comune di Castelbellino (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 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 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

• Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE redatto dal CTU.

Confrontato lo stato di fatto con quanto depositato presso gli uffici tecnici del Comune di Castebellino, 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.

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

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Secondo la perizia alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dall'Amministratore del Condominio, 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".

Spese condominiali indicate in perizia in forza del consuntivo del 01/04/2023-31/03/2024, approvato dall'assemblea condominiale il 02/04/2025: Importo medio annuo delle spese condominiali: € 65,00. Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 132,00.

In forza dell'ultimo consuntivo 01/04/2024-31/03/2025 e preventivo 01/04/2025 al 31/03/2026 approvati dall'assemblea condominiale il 14/4/2026: Totale spese preventivo € 120,00, saldo anno precedente € 88,60; Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 208,60.

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Secondo la perizia alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dall'Amministratore del Condominio, 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".

Spese condominiali indicate in perizia in forza del consuntivo del 01/04/2023-31/03/2024, approvato dall'assemblea condominiale il 02/04/2025: Importo medio annuo delle spese condominiali: € 65,00. Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 130,00.

In forza dell'ultimo consuntivo 01/04/2024-31/03/2025 e preventivo 01/04/2025 al 31/03/2026 approvati dall'assemblea condominiale il 14/4/2026: Totale spese preventivo € 120,00, saldo anno precedente € 88,12; Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 208,12.

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Secondo la perizia alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dall'Amministratore del Condominio, 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".

Spese condominiali indicate in perizia in forza del consuntivo del 01/04/2023-31/03/2024, approvato dall'assemblea condominiale il 02/04/2025: Importo medio annuo delle spese condominiali: € 34,00. Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 37,00. In forza dell'ultimo consuntivo 01/04/2024-31/03/2025 e preventivo 01/04/2025 al 31/03/2026 approvati dall'assemblea condominiale il 14/4/2026: Totale spese preventivo € 79,50, saldo anno precedente € 17,77; Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 97,27.

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Secondo la perizia alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dall'Amministratore del Condominio, 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".

Spese condominiali indicate in perizia in forza del consuntivo del 01/04/2023-31/03/2024, approvato dall'assemblea condominiale il 02/04/2025: Importo medio annuo delle spese condominiali: € 29,00. Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 32,00. In forza dell'ultimo consuntivo 01/04/2024-31/03/2025 e preventivo 01/04/2025 al 31/03/2026 approvati dall'assemblea condominiale il 14/4/2026: Totale spese preventivo

€ 69,00, saldo anno precedente € - 8,61; Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 60,39.

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Secondo la perizia alla data del 21/03/2025, a seguito di riparto consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, redatto dall'Amministratore del Condominio, 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".

Spese condominiali indicate in perizia in forza del consuntivo del 01/04/2023-31/03/2024, approvato dall'assemblea condominiale il 02/04/2025: Importo medio annuo delle spese condominiali: € 280,00. Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 415,00.

In forza dell'ultimo consuntivo 01/04/2024-31/03/2025 e preventivo 01/04/2025 al 31/03/2026 approvati dall'assemblea condominiale il 14/4/2026: Totale spese preventivo per proprietario € 210,00 per inquilino € 96,00, saldo anno precedente per proprietario € 106,91 per inquilino € 92,24; Totale spese per l'anno in corso e precedente: per proprietario € 316,91 per inquilino € 188,24.

#### **FORMALITA'**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Iscritto a ANCONA il 08/02/2003 Reg. gen. 2910 - Reg. part. 493
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscritto a ANCONA il 09/08/2012 Reg. gen. 15165 - Reg. part. 2353
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Iscritto a ANCONA il 16/07/2018 Reg. gen. 13342 - Reg. part. 2062
- 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

- 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
- 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
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascritto a ANCONA il 05/03/2018 Reg. gen. 4066 - Reg. part. 3056
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascritto a ANCONA il 12/08/2024 Reg. gen. 18013 - Reg. part. 13096

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio consultabile nella perizia agli atti cui si rimanda

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

- **Disponibilità:** beni nn. 6, 9, 20 liberi; bene n. 19 occupato senza titolo; bene n. 26 occupato (v. sopra)
- **Valore di stima del lotto:** € 71.410,00 (Euro centoventiseimilaseicentoquaranta/00)
- **Prezzo base:** € 40.169,00 (Euro quarantamilacentosessantanove/00)
- **Offerta minima:** € 30.127,00 (Euro trentamilacentosettanta/00), pari al 75% del prezzo base
- **Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto
- **Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00 (Euro mille/00)

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

\*\*\*\*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente o mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

**Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati dovrà essere depositato con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 20/07/2026, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile non sottoscrivere l'offerta laddove la stessa ed i documenti allegati vengano trasmessi a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

**L'OFFERTA D'ACQUISTO È IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia

un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri; l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un Avvocato a norma dell'art. 579 ultimo comma codice civile;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del

soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);

- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati;

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

**L'indirizzo di posta elettronica certificata o il domicilio digitale speciale oppure l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica indicati nell'offerta saranno utilizzati dal professionista delegato per effettuare tutte le comunicazioni alla parte aggiudicataria.**

#### **VERSAMENTO CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario acceso presso la Banca di Credito Cooperativa di Ostra e Morro d'Alba s.c.r.l., Filiale di Morro d'Alba, intestato alla PROCEDURA ESECUTIVA IMM.

R.G.E. N. 174/2024 TRIBUNALE DI ANCONA al seguente IBAN **IT54C087043746000000105708**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

**Il bonifico, con causale "Trib. Ancona Proc. Esecutiva n. 174/2024 R.G.E., LOTTO (...indicare numero del lotto...) – VERSAMENTO CAUZIONE", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, sul sito internet <http://pst.giustizia.it>, accedendo all'area "Servizi / Pagamenti online tramite PagoPA – utenti non registrati", fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato .xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo

esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

### **Esame delle offerte**

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

### **Deliberazione sull'offerta**

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il professionista Delegato procederà come di seguito:

- se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- se l'offerta è inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
  - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
  - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il professionista Delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

### **Gara tra gli offerenti**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); **la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute, e avrà termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista l'ha avviata.**

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Ogni offerente ammesso alla gara, tuttavia, sarà libero di partecipare o meno.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla

consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta saranno così regolate: da € 0,00 ad € 100.000,00 di stima degli immobili, il rilancio sarà di € 1.000,00; da € 100.001,00 a € 200.000,00 il rilancio sarà di € 2.000,00; da € 200.001,00 ad € 400.000,00 il rilancio sarà di € 3.000,00; da € 400.001,00 in poi il rilancio sarà di € 5.000,00. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

### **Aggiudicazione**

**Il giorno della scadenza della gara**, comprensiva degli eventuali prolungamenti, **il professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora siano state presentate domande di assegnazione da parte dei creditori ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si farà luogo all'aggiudicazione solo qualora la stessa avvenga ad un prezzo pari o superiore a quello base indicato per la vendita.

### **Adempimenti post aggiudicazione**

Entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa" o di altre agevolazioni, compilando apposita richiesta ed allegando la relativa documentazione.

Se l'aggiudicatario è coniugato in regime di comunione legale dei beni, unitamente alla dichiarazione di cui sopra dovrà depositare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge.

Il professionista provvederà a comunicare all'aggiudicatario, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura, tenendo conto delle somme già versate.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta e comunque nel termine di **120 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota (50%) di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista) per le attività di trasferimento poste in essere dal medesimo.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione che con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa. Il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta,

l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

ASTE  
GIUDIZIARIE® \*\*\*\*\*ASTE  
GIUDIZIARIE®**DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO**

A) ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potrà utilizzarsi il modello disponibile sul sito del Tribunale di Ancona), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

B) se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;

C) se nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art.585, 4^ co cpc, il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art 585 4^ co cpc.

\*\*\*\*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 174/2024 R.G.E. Trib. Ancona"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del

finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 c.p.c. e 2822 c.c.

ASTE GIUDIZIARIE® \*\*\*\*\*

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, in mancanza, nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 70% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 30% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

\*\*\*\*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il sottoscritto Avvocato Benedetta Gaetti (C.F. GTTBDT75S62A271C), domiciliato presso il proprio studio in Jesi (An), Via S. Francesco, n. 71 b – Tel: 0731212602 – Mail: [benedettagaetti@gmail.com](mailto:benedettagaetti@gmail.com), mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLINO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA

PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile tramite e-mail all'indirizzo [staff.ancona@astegiudiziarie.it](mailto:staff.ancona@astegiudiziarie.it).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A. ai seguenti recapiti:

– telefono: 02/800300 (dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00)

– email: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net);

**La partecipazione alla vendita implica:**

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);

- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it e Subito.it;

- campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" tramite i Social Media (Facebook ed Instagram), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale.

Ancona, li 07/05/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Benedetta Gaetti