

# TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Angelini Pietro Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2023 del R.G.E.

promossa da



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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	10
Premessa.....	10
Descrizione .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Cantina ubicata a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Porzione d'immobile ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc .....	11
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc .....	11
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione.....	12
<b>Bene N° 6</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	12
<b>Bene N° 7</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione.....	12
<b>Bene N° 8</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	13
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione s.n.c. ....	13
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	13
Lotto 1 .....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Cantina ubicata a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc .....	14
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione .....	14
Titolarità .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Cantina ubicata a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc .....	15
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione .....	15
Confini .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Cantina ubicata a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc .....	15
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione .....	15
Consistenza.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Cantina ubicata a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc .....	16
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione .....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Cantina ubicata a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc .....	17



<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione .....	18
Dati Catastali .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Cantina ubicata a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	19
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione .....	19
Precisazioni.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Cantina ubicata a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc .....	20
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione .....	20
Patti.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Cantina ubicata a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc .....	20
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione .....	20
Stato conservativo .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Cantina ubicata a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	20
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione .....	21
Parti Comuni.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Cantina ubicata a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc .....	21
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione .....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Cantina ubicata a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc .....	21
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione .....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Cantina ubicata a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc .....	22
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione .....	22
Stato di occupazione .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Cantina ubicata a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc .....	23



<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione .....	23
Provenienze Ventennali .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Cantina ubicata a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	24
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione .....	24
Formalità pregiudizievoli .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Cantina ubicata a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc .....	27
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione .....	28
Normativa urbanistica .....	30
<b>Bene N° 1</b> - Cantina ubicata a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	30
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc .....	30
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione .....	30
Regolarità edilizia .....	30
<b>Bene N° 1</b> - Cantina ubicata a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	31
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	31
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione .....	32
Vincoli od oneri condominiali.....	33
<b>Bene N° 1</b> - Cantina ubicata a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	33
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc .....	33
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione .....	34
Lotto 2 .....	34
Completezza documentazione ex art. 567.....	34
Titolarità .....	34
Confini .....	34
Consistenza .....	34
Cronistoria Dati Catastali.....	35
Dati Catastali .....	35
Precisazioni.....	36
Patti .....	36
Stato conservativo .....	36
Parti Comuni.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici .....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37



Stato di occupazione .....	37
Provenienze Ventennali .....	37
Formalità pregiudizievoli .....	38
Normativa urbanistica .....	39
Regolarità edilizia .....	40
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Lotto 3 .....	41
Completezza documentazione ex art. 567.....	41
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	41
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione s.n.c. ....	41
Titolarità .....	41
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	41
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione s.n.c. ....	42
Confini .....	42
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	42
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione s.n.c. ....	42
Consistenza .....	42
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	42
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione s.n.c. ....	43
Cronistoria Dati Catastali.....	43
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	43
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione s.n.c. ....	43
Dati Catastali .....	44
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	44
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione s.n.c. ....	44
Precisazioni.....	45
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	45
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione s.n.c. ....	45
Patti .....	45
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	45
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione s.n.c. ....	45
Stato conservativo .....	45
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	45



<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione s.n.c.....	45
Parti Comuni.....	45
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	45
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione s.n.c.....	45
Servitù, censo, livello, usi civici.....	45
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	46
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione s.n.c.....	46
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	46
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	46
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione s.n.c.....	46
Stato di occupazione.....	47
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	47
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione s.n.c.....	47
Provenienze Ventennali.....	47
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	47
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione s.n.c.....	48
Formalità pregiudizievoli.....	48
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	48
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione s.n.c.....	50
Normativa urbanistica.....	52
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	52
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione s.n.c.....	52
Regolarità edilizia.....	52
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	52
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione s.n.c.....	53
Vincoli od oneri condominiali.....	54
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	54
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione s.n.c.....	54
Lotto 4.....	54
Completezza documentazione ex art. 567.....	54
Titolarità.....	55
Confini.....	55
Consistenza.....	55



Cronistoria Dati Catastali.....	55
Dati Catastali .....	56
Precisazioni.....	56
Patti .....	56
Stato conservativo .....	56
Parti Comuni.....	57
Servitù, censo, livello, usi civici .....	57
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	57
Stato di occupazione .....	57
Provenienze Ventennali .....	58
Formalità pregiudizievoli .....	58
Normativa urbanistica .....	60
Regolarità edilizia .....	60
Vincoli od oneri condominiali.....	61
Lotto 5.....	61
Completezza documentazione ex art. 567.....	61
Titolarità .....	61
Confini .....	62
Consistenza.....	62
Cronistoria Dati Catastali.....	62
Dati Catastali .....	63
Precisazioni.....	63
Patti .....	63
Stato conservativo .....	63
Parti Comuni.....	64
Servitù, censo, livello, usi civici .....	64
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	64
Stato di occupazione .....	64
Provenienze Ventennali .....	65
Formalità pregiudizievoli .....	65
Normativa urbanistica .....	67
Regolarità edilizia .....	67
Vincoli od oneri condominiali.....	68
Lotto 6 .....	68
Completezza documentazione ex art. 567.....	68
Titolarità .....	68
Confini.....	69
Consistenza.....	69



Cronistoria Dati Catastali.....	69
Dati Catastali .....	69
Precisazioni.....	70
Patti .....	70
Stato conservativo .....	70
Parti Comuni.....	70
Servitù, censo, livello, usi civici .....	70
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	70
Stato di occupazione .....	71
Provenienze Ventennali .....	71
Formalità pregiudizievoli .....	72
Normativa urbanistica .....	73
Regolarità edilizia .....	74
Vincoli od oneri condominiali.....	74
<b>Lotto 8</b> .....	74
Completezza documentazione ex art. 567.....	74
Titolarità .....	75
Confini .....	75
Consistenza.....	75
Cronistoria Dati Catastali.....	75
Dati Catastali .....	77
Precisazioni.....	77
Patti .....	77
Stato conservativo .....	77
Parti Comuni.....	78
Servitù, censo, livello, usi civici .....	78
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	78
Stato di occupazione .....	78
Provenienze Ventennali .....	78
Formalità pregiudizievoli .....	79
Normativa urbanistica .....	80
Regolarità edilizia .....	80
Vincoli od oneri condominiali.....	81
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	81
<b>Lotto 1</b> .....	81
<b>Lotto 2</b> .....	83
<b>Lotto 3</b> .....	84
<b>Lotto 4</b> .....	85





<b>Lotto 5</b> .....	87
<b>Lotto 6</b> .....	88
<b>Lotto 8</b> .....	89
Riepilogo bando d'asta.....	92
<b>Lotto 1</b> .....	92
<b>Lotto 2</b> .....	92
<b>Lotto 3</b> .....	92
<b>Lotto 4</b> .....	93
<b>Lotto 5</b> .....	93
<b>Lotto 6</b> .....	93
<b>Lotto 8</b> .....	93
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 67/2023 del R.G.E. ....	95
<b>Lotto 1</b> .....	95
<b>Lotto 2</b> .....	96
<b>Lotto 3</b> .....	96
<b>Lotto 4</b> .....	97
<b>Lotto 5</b> .....	98
<b>Lotto 6</b> .....	98
<b>Lotto 8</b> .....	99
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	100
<b>Bene N° 1</b> - Cantina ubicata a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc .....	100
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc .....	101
<b>Bene N° 3</b> - Porzione d'immobile ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc .....	102
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc .....	104
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione.....	105
<b>Bene N° 6</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	107
<b>Bene N° 7</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione.....	108
<b>Bene N° 8</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	110
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione s.n.c. ....	111
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc.....	112



## INCARICO

---

All'udienza del 22/05/2023, il sottoscritto Geom. Angelini Pietro Armando, con studio in Via San Bonaventura-Filetto, 282 - 60019 - Senigallia (AN), email [piar@libero.it](mailto:piar@libero.it); [pietroarmando.angelini53@gmail.com](mailto:pietroarmando.angelini53@gmail.com), PEC [p.angelini@pecgeometrian.it](mailto:p.angelini@pecgeometrian.it), Tel. 071 665 227, Fax 071 665 227, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc (Coord. Geografiche: 43.481925 - 13.087291)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc (Coord. Geografiche: 43.481925 - 13.087291)
- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc (Coord. Geografiche: 43.481925 - 13.087291)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc (Coord. Geografiche: 43.481925 - 13.087291)
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione (Coord. Geografiche: 43.481925 - 13.087291)
- **Bene N° 6** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc (Coord. Geografiche: 43.481925 - 13.087291)
- **Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione (Coord. Geografiche: 43.481925 - 13.087291)
- **Bene N° 8** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc (Coord. Geografiche: 43.481925 - 13.087291)
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione s.n.c. (Coord. Geografiche: 43.481925 - 13.087291)
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc (Coord. Geografiche: 43.481925 - 13.087291)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - CANTINA UBIcata A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC.**

---

Trattasi di un locale cantina ubicato al piano primo sottostrada di un edificio in corso di ristrutturazione pesante.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/11/2023.

Custode delle chiavi: Avv.ssa Silvia Bugatti

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

---

Trattasi di un appartamento ubicato al piano terra di un edificio in corso di ristrutturazione pesante.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/11/2023.

Custode delle chiavi: Avv.ssa Silvia Bugatti

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

### **BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

---

Trattasi di una porzione di immobile in corso di definizione che è composto da Piano Sottostrada, Piano Terra, Piano Primmo e Piano Secondo (sottotetto) di un edificio in corso di ristrutturazione pesante.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 07/11/2023.

Custode delle chiavi: Avv.ssa Silvia Bugatti

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

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

---

Trattasi di un locale garage ubicato al piano terra di un edificio in corso di ristrutturazione pesante.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 07/11/2023.

Custode delle chiavi: Avv.ssa Silvia Bugatti

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

### **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE**

---

Trattasi di un posto auto ubicato al piano terra di un edificio in corso di ristrutturazione pesante.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/11/2023.

Custode delle chiavi: Avv.ssa Silvia Bugatti

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

### **BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

---

Trattasi di un appartamento in corso di definizione ubicato al piano primo e piano secondo (sottotetto) di edificio in corso di ristrutturazione pesante.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/11/2023.

Custode delle chiavi: Avv.ssa Silvia Bugatti

### **BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE**

---

Trattasi di un appartamento in corso di definizione ubicato al piano primo e piano secondo (sottotetto) di edificio in corso di ristrutturazione pesante.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/11/2023.

Custode delle chiavi: Avv.ssa Silvia Bugatti

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

### **BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

---

Trattasi di un appartamento in corso di definizione ubicato al piano primo e piano secondo (sottotetto) di edificio in corso di ristrutturazione pesante.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/11/2023.

Custode delle chiavi: Avv.ssa Silvia Bugatti

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

### **BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE S.N.C.**

---

Trattasi di un appartamento ultimato ubicato al Piano Terra di un edificio in corso di ristrutturazione pesante, costituito da ingresso, Soggiorno, Cucina, Disimpegno, bagno, Disimpegno, Ripostiglio e Camera.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 07/11/2023.

Custode delle chiavi: Avv.ssa Silvia Bugatti

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

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

---

Trattasi di terreno non edificabile

La vendita del bene è soggetta IVA.



Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/11/2023.

Custode delle chiavi: Avv.ssa Silvia Bugatti



## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N° 1 - CANTINA UBIcata A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

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

Risulta presente la Relazione Notarile che contiene sia i dati catastali che ipotecarie e la Nota di Trascrizione per cui si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

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

Risulta presente la Relazione Notarile che contiene sia i dati catastali che ipotecarie e la Nota di Trascrizione per cui si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

#### **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBIcato A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE**

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

Risulta presente la Relazione Notarile che contiene sia i dati catastali che ipotecarie e la Nota di Trascrizione per cui si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

#### **BENE N° 1 - CANTINA UBIcata A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

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



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

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

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



#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

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

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

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

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

#### **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE**

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

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

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

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

#### **CONFINI**

##### **BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

Nord-Est con sub. 14 - Nord-Ovest e Sud-Ovest con terrapieno - Sud-Est con sub. 17

##### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

Nord-Est e Sud-Est con sub. 14 - Nord-Ovest con sub. 18, sub. 16 e sub. 12 - Sud-Ovest con sub. 22

##### **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE**

Nord-Est con sub. 14 - Nord-Ovest con via Stazione - Sud-Ovest con sub. 12 - Sud-Est con sub. 17



## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	23,65 mq	39,97 mq	0,20	7,99 mq	2,28 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7,99 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7,99 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Vedere l'ALLEGATO "Q" dove sono riportati i dati del rilievo, la superficie Lorda e quella Netta, l'altezza interna e la documentazione fotografica.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ripostiglio	19,56 mq	27,35 mq	0,5	13,68 mq	2,55 m	Terra
Corte esclusiva	13,77 mq	14,31 mq	0,18	2,58 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	58,07 mq	77,97 mq	1	77,97 mq	2,71 m	Terra
Giardino	34,57 mq	36,17 mq	0,18	6,51 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>100,74 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>100,74 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Vedere l'ALLEGATO "T" dove sono riportati i dati del rilievo, la superficie Lorda e quella Netta, l'altezza interna e la documentazione fotografica.

### BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	--------------------------	---------	-------



	<b>Netta</b>	<b>Lorda</b>		<b>e</b>		
Posto auto scoperto	17,18 mq	17,99 mq	0,50	8,99 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>8,99 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00 %</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>8,99 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Vedere l'ALLEGATO "U" dove sono riportati i dati del rilievo, la superficie Lorda e quella Netta e la documentazione fotografica.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/02/2019 al 15/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 963, Sub. 13 Categoria C2 Cl.1, Cons. 24 mq Rendita € 44,62 Piano S1
Dal 15/01/2020 al 12/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 963, Sub. 13 Categoria C2 Cl.1, Cons. 24 mq Rendita € 44,62 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/02/2019 al 26/02/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 963, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Vani Superficie catastale 89 mq Rendita € 322,79 Piano Terra
Dal 26/02/2019 al 26/02/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 963, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Vani Rendita € 322,79

		Piano Terra
Dal 26/02/2020 al 12/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 963, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 322,79 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

### BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/02/2019 al 15/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 963, Sub. 18 Categoria C6 Cl.1, Cons. 17 Rendita € 14,93 Piano Terra
Dal 15/01/2020 al 12/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 963, Sub. 18 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 Superficie catastale 18 mq Rendita € 14,93 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

### DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	963	13		CN	C2a	24	35 mq	44,62 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

E' stata realizzata una parete interna

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	963	17		A2	3	5 Vani	85 mq	322,79 €	Terra	

**Corrispondenza catastale**

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

L'immobile risulta in corso di definizione. Non sono stati completati i lavori quali impianto elettrico, termico, fognario, infissi, ecc. così come rappresentato dalla documentazione fotografica allegata nell'ALLEGATO S.

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	963	18		C6	1	17	18 mq	14,93 €	Terra	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Manca la realizzazione della separazione con il sub. 17 (altra u.i.) come previsto nella planimetria catastale



## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

### **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE**

---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## PATTI

---

### **BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

---

Non risultano contratti di locazione in essere

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

---

Non risultano contratti di locazione in essere

### **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE**

---

Non risultano contratti di locazione in essere

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

---

Il locale risulta in buono stato di conservazione ma non completato in quanto mancano, dell'impianto elettrico, i fili, i frutti e le placche, manca la porta esterna e la tinteggiatura interna.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

---

Il locale risulta in discreto stato di conservazione ma non completato in quanto mancante di:

- a) infissi esterni completi delle persiane ed infissi interni;
- b) quadro, cavi, frutti e placche dell'impianto elettrico;
- c) caldaia e radiatori dell'impianto di riscaldamento;
- d) sanitari nel bagno;
- e) ritinteggiatura di locali.

Ovviamente lo stato dell'immobile, stante la mancanza degli infissi esterni, tenderà a deperire se non si interverrà il più rapidamente possibile.

Da informazioni assunte presso il progettista l'unità immobiliare in esame, alla quale sono collegati sia la



cantina sub. 13 che il posto auto esterno sub. 18, era già stata completata e quindi accatastata come abitazione civile per essere venduta.

Purtroppo la situazione è degenerata ed ha portato alla "sparizione-asportazione" di tutto ciò che lo scrivente ha rappresentato come mancante e di cui ai soprastanti punti a),b),c) e d).



#### **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE**

Il posto auto risulta in sufficiente stato di conservazione

#### **PARTI COMUNI**

#### **BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale costituito da un fabbricato con più unità immobiliari ancora in corso di costruzione-definizione.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale costituito da un fabbricato con più unità immobiliari ancora in corso di costruzione-definizione.

#### **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE**

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale costituito da un fabbricato con più unità immobiliari ancora in corso di costruzione-definizione.



#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

#### **BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

#### **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE**

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.



#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**



Fondazioni: -----

Esposizione: Sud-Est

Altezza interna utile: m 2,28

Str. verticali: Muratura di mattoni

Solaio soffitto: in latero cemento

Copertura: -----

Manto di copertura: -----

Pareti esterne: muratura in mattoni

Pareti interne: in cartongesso

Pavimentazione interna: in cotto

Infissi esterni:-----

Infissi interni:-----

Scala: la scala di accesso al locale è in cemento armato con gradini e sottogradi in cotto

Impianto elettrico: è stato predisposto ma mancano i fili ed i frutti

Impianto termico:-----

Impianto idrico: sono state predisposte le tubazioni fino al paviemnto

Impianto fognario: sono stati realizzati gli scarichi ed il collegamento alla fognatura comunale



## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

Fondazioni: -----

Esposizione: Nord-Ovest

Altezza interna utile: m 2,71

Str. verticali: Muratura di mattoni

Solai: in ferro, in legno

Copertura: -----

Manto di copertura: -----

Pareti esterne: muratura in mattoni

Pareti interne: in cartongesso

Pavimentazione interna: in ceramica

Infissi esterni:-----

Infissi interni:-----

Impianto elettrico: è stato predisposto ma mancano il quadro, i fili, i frutti e le placche;

Impianto termico: è stato predisposto ma mancano la caldaia ed i radiatori;

Impianto idrico: è stato predisposto ma mancano i sanitari nel bagno;

Impianto gas: è stato predisposto

Impianto fognario: sono stati realizzati gli scarichi, le fosse biologiche, i pozzetti ecc. ed il collegamento alla fognatura comunale

Per una migliore rappresentazione della situazione vedere il capitolo "Stato Conservativo".



## **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE**

Fondazioni: -----

Esposizione: Nord-Ovest

Pavimentazione esterna: in gres



## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC

L'immobile risulta libero



### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC

L'immobile risulta libero



### BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/2008 al 12/03/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MONTALI ROBERTO	11/09/2008		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Vedasi ALLEGATO "I" - Atto di Provenienza

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/2008 al 12/03/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MONTALI ROBERTO	11/09/2008		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Vedasi ALLEGATO "I" - Atto di Provenienza

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/2008 al 12/03/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		MONTALI ROBERTO	11/09/2008		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Vedasi ALLEGATO "I" - Atto di Provenienza

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 11/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a ANCONA il 18/02/2014  
Reg. gen. 2040 - Reg. part. 295  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE IN GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Ancona il 27/04/2016  
Reg. gen. 7489 - Reg. part. 1195  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



- Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a Ancona il 06/02/2018  
Reg. gen. 2179 - Reg. part. 284  
Quota: 1/1  
Importo: € 156.215,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
  - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a Ancona il 26/10/2018  
Reg. gen. 20474 - Reg. part. 3150  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Ancona il 04/04/2023  
Reg. gen. 7260 - Reg. part. 5051  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **RESTRIZIONE BENI**  
Iscritto a Ancona il 15/02/2016  
Reg. gen. 2492 - Reg. part. 379  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **EROGAZIONE A SALDO**  
Iscritto a Ancona il 29/04/2016  
Reg. gen. 7669 - Reg. part. 1130  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **PROROGA DURATA**  
Iscritto a Ancona il 03/05/2016  
Reg. gen. 7862 - Reg. part. 1163  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 11/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a ANCONA il 18/02/2014  
Reg. gen. 2040 - Reg. part. 295  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE IN GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Ancona il 27/04/2016  
Reg. gen. 7489 - Reg. part. 1195  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a Ancona il 06/02/2018  
Reg. gen. 2179 - Reg. part. 284  
Quota: 1/1  
Importo: € 156.215,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a Ancona il 26/10/2018  
Reg. gen. 20474 - Reg. part. 3150  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



#### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ancona il 04/04/2023  
Reg. gen. 7260 - Reg. part. 5051  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Annotazioni a iscrizioni**



- **RESTRIZIONE BENI**

Iscritto a Ancona il 15/02/2016  
Reg. gen. 2492 - Reg. part. 379  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **EROGAZIONE A SALDO**

Iscritto a Ancona il 29/04/2016  
Reg. gen. 7669 - Reg. part. 1130  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



- **PROROGA DURATA**

Iscritto a Ancona il 03/05/2016  
Reg. gen. 7862 - Reg. part. 1163  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura



#### **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 11/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a ANCONA il 18/02/2014  
Reg. gen. 2040 - Reg. part. 295  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE IN GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Ancona il 27/04/2016  
Reg. gen. 7489 - Reg. part. 1195  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a Ancona il 06/02/2018  
Reg. gen. 2179 - Reg. part. 284  
Quota: 1/1  
Importo: € 156.215,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a Ancona il 26/10/2018  
Reg. gen. 20474 - Reg. part. 3150  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Ancona il 04/04/2023  
Reg. gen. 7260 - Reg. part. 5051  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE BENI**  
Iscritto a Ancona il 15/02/2016  
Reg. gen. 2492 - Reg. part. 379

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

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

Formalità a carico della procedura

- **EROGAZIONE A SALDO**

Iscritto a Ancona il 29/04/2016

Reg. gen. 7669 - Reg. part. 1130

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **PROROGA DURATA**

Iscritto a Ancona il 03/05/2016

Reg. gen. 7862 - Reg. part. 1163

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura



### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura

### **NORMATIVA URBANISTICA**

#### **BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

L'edificio ricade in Zona B1 Zona di completamento e di ristrutturazione. Si richiama il Certificato di Destinazione Urbanistica ALLEGATO "H" dove sono riportate tutte le norme previste dal PRG per quell'area e quel fabbricato.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

L'edificio ricade in Zona B1 Zona di completamento e di ristrutturazione. Si richiama il Certificato di Destinazione Urbanistica ALLEGATO "H" dove sono riportate tutte le norme previste dal PRG per quell'area e quel fabbricato.

#### **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE**

L'edificio ricade in Zona B1 Zona di completamento e di ristrutturazione. Si richiama il Certificato di Destinazione Urbanistica ALLEGATO "H" dove sono riportate tutte le norme previste dal PRG per quell'area e quel fabbricato.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**



## **BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

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

Per quanto riguarda la regolarità edilizia si rimanda alla documentazione di cui agli ALLEGATI:

"N-1"

Denuncia Inizio Attività Edilizia DIA del 30/06/2008

Denuncia Inizio Attività Edilizia (DIA) del 25/10/2012 N. 0007180

Denuncia Inizio Attività Edilizia (DIA) del 25/10/2014 N. 0007907

"N-2"

Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 01/09/2015 N. 0006661

"N-3"

Sostituzione tavole presentate con SCIA Prot. N. 6595 del 27-09-2018 Completamento Lavori non ultimati  
Con DIA n. 1561 del 2008, DIA n. 1924/a del 2012, SCIA n. 1924/b del 2015 per Restauro e Risanamento Conservativo del 19/11/2018 N. 0007854

Integrazione SCIA Prot. N. 6595 del 27-09-2018 Completamento Lavori non ultimati

Con DIA n. 1561 del 2008, DIA n. 1924/a del 2012, SCIA n. 1924/b del 2015 per Restauro e Risanamento Conservativo del 12/12/2018 N. 0008500

Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 24/01/2019 N. 0000624

Variante 2 - Piante Stato di Progetto - Prospetti e Sezioni Stato di Progetto - Completamento Lavori non ultimati con SCIA n. 1924/b del 2015 per Restauro e Risanamento Conservativo del 30/01/2019 N. 0000776

ALLEGATO "O" - Documentazione Regione Marche Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio Ex Genio Civile di Ancona

L'immobile è in Corso di Costruzione-Definizione e sono stati ultimati solo gli immobili identificati catastalmente con i subb. 16 e 22 che non hanno l'agibilità.

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

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

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e l'ultimo progetto autorizzato, è emersa la seguente difformità:

E' stata realizzata all'interno del locale una parete in cartongesso.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

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

Per quanto riguarda la regolarità edilizia si rimanda alla documentazione di cui agli ALLEGATI:  
"N-1"

Denuncia Inizio Attività Edilizia DIA del 30/06/2008

Denuncia Inizio Attività Edilizia (DIA) del 25/10/2012 N. 0007180

Denuncia Inizio Attività Edilizia (DIA) del 25/10/2014 N. 0007907

"N-2"

Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 01/09/2015 N. 0006661

"N-3"

Sostituzione tavole presentate con SCIA Prot. N. 6595 del 27-09-2018 Completamento Lavori non ultimati  
Con DIA n. 1561 del 2008, DIA n. 1924/a del 2012, SCIA n. 1924/b del 2015 per Restauro e Risanamento Conservativo del 19/11/2018 N. 0007854

Integrazione SCIA Prot. N. 6595 del 27-09-2018 Completamento Lavori non ultimati

Con DIA n. 1561 del 2008, DIA n. 1924/a del 2012, SCIA n. 1924/b del 2015 per Restauro e Risanamento Conservativo del 12/12/2018 N. 0008500

Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 24/01/2019 N. 0000624

Variante 2 - Piante Stato di Progetto - Prospetti e Sezioni Stato di Progetto - Completamento Lavori non ultimati con SCIA n. 1924/b del 2015 per Restauro e Risanamento Conservativo del 30/01/2019 N. 0000776

ALLEGATO "O" - Documentazione Regione Marche Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio Ex Genio Civile di Ancona

L'immobile è in Corso di Costruzione-Definizione e sono stati ultimati solo gli immobili identificati catastalmente con i subb. 16 e 22 che non hanno l'agibilità.

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

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

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e l'ultimo progetto autorizzato, non sono emerse difformità.

#### **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE**

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

Per quanto riguarda la regolarità edilizia si rimanda alla documentazione di cui agli ALLEGATI:

"N-1"

Denuncia Inizio Attività Edilizia DIA del 30/06/2008

Denuncia Inizio Attività Edilizia (DIA) del 25/10/2012 N. 0007180

Denuncia Inizio Attività Edilizia (DIA) del 25/10/2014 N. 0007907

"N-2"



Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 01/09/2015 N. 0006661  
"N-3"

Sostituzione tavole presentate con SCIA Prot. N. 6595 del 27-09-2018 Completamento Lavori non ultimati  
Con DIA n. 1561 del 2008, DIA n. 1924/a del 2012, SCIA n. 1924/b del 2015 per Restauro e Risanamento  
Conservativo del 19/11/2018 N. 0007854

Integrazione SCIA Prot. N. 6595 del 27-09-2018 Completamento Lavori non ultimati  
Con DIA n. 1561 del 2008, DIA n. 1924/a del 2012, SCIA n. 1924/b del 2015 per Restauro e Risanamento  
Conservativo del 12/12/2018 N. 0008500

Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 24/01/2019 N. 0000624

Variante 2 - Piante Stato di Progetto - Prospetti e Sezioni Stato di Progetto - Completamento Lavori non  
ultimati con SCIA n. 1924/b del 2015 per Restauro e Risanamento Conservativo del 30/01/2019 N. 0000776

ALLEGATO "O" - Documentazione Regione Marche Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio Ex Genio  
Civile di Ancona

L'immobile è in Corso di Costruzione-Definizione e sono stati ultimati solo gli immobili identificati  
catastalmente con i subb. 16 e 22 che non hanno l'agibilità.

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

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

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e l'ultimo  
progetto autorizzato, non sono emerse difformità.

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

##### **BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

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

Il fabbricato è in corso di costruzione-definizione quindi non esiste il condominio.

##### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

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

Il fabbricato è in corso di costruzione-definizione quindi non esiste il condominio.

#### **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il fabbricato è in corso di costruzione-definizione quindi non esiste il condominio.



#### **LOTTO 2**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc

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

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

Risulta presente la Relazione Notarile che contiene sia i dati catastali che ipotecarie e la Nota di Trascrizione per cui si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



#### **TITOLARITÀ**

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

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

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

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

#### **CONFINI**

Nord-Est con il sub. 935; Nord-Ovest con la Via Stazione sub. 961; Sud-Ovest adiacente fabbricato in corso di costruzione-definizione subb. 21 e 17; Sud-Est con il sub. 1095 terreno agricolo stessa proprietà



#### **CONSISTENZA**



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
In corso di definizione	62,18 mq	80,61 mq	0,5	40,30 mq	2,50 m	S1
In corso di definizione	61,01 mq	80,83 mq	1	80,83 mq	3,93 m	Terra
In corso di definizione	62,97 mq	81,32 mq	1	81,32 mq	3,60 m	Primo
In corso di definizione	64,67 mq	80,24 mq	0,33	26,48 mq	1,97 m	Secondo-Sottotetto
Giardino	215,11 mq	221,82 mq	0,10	22,18 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>251,11 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>251,11 mq</b>		

La superficie LORDA e NETTA del Piano Sottostrada è stata ricavata dal progetto autorizzato in Comune in quanto il locale è INACCESSIBILE;

La superficie LORDA e NETTA del Piano Sottostrada è stata ricavata dal progetto autorizzato in Comune - la superficie NETTA è stata verificata con il rilievo interno;

La superficie LORDA e NETTA del Piano Sottostrada è stata ricavata dal progetto autorizzato in Comune in quanto il locale è INACCESSIBILE;

La superficie LORDA e NETTA del Piano Sottostrada è stata ricavata dal progetto autorizzato in Comune in quanto il locale è INACCESSIBILE.

Vedere l'ALLEGATO "R" dove sono riportati i dati del rilievo, la superficie Lorda e quella Netta, l'altezza interna e la documentazione fotografica.

La corte rappresentata sull'Elaborato Planimetrico non corrisponde alla corte riportata sul progetto autorizzato dal Comune.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/02/2019 al 12/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 963, Sub. 14 Categoria F4 Piano S1-T-1-2

## DATI CATASTALI

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

								e			
	16	963	14		F4					S1-T-1-2	



### **Corrispondenza catastale**

L'unità immobiliare è una porzione dell'intero immobile sottoposto a pignoramento.

Non è possibile verificare la corrispondenza catastale in quanto non esistono le planimetrie catastali poiché il sub. 14 è stato dichiarato "Unità in Corso di Definizione".

Il Piano Sottostrada è inaccessibile, il Piano Terra-Rialzato è accessibile ed è stato rilevato e fotografato, il Piano Primo è inaccessibile ed il Piano Secondo-Sottotetto è inaccessibile ma è stato possibile fare delle foto dal secondo piano-sottotetto dell'unità immobiliare sub. 21.

Per la stima si utilizza la superficie rappresentata nella sezione "Consistenza Immobile" pari a mq 228,93.

### **PRECISAZIONI**

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

### **PATTI**

Non risultano contratti di locazione in essere



### **STATO CONSERVATIVO**

Il locale Piano Terra unico accessibile è un unico ambiente, salone, e risulta in sufficiente stato di conservazione. Tutti gli altri Piani, Interrato, Primo e Secondo-Sottotetto risultano inaccessibili. Il locale al Piano Secondo-Sottotetto è stato possibile fotografarlo dall'unità immobiliare adiacente, in corso di definizione, sub. 21.

All'interno del locale accessibile vi è accatastato del materiale di cantiere in quanto l'Impresa l'ha utilizzato come magazzino ed andrà avviamente smaltito presso la discarica.

### **PARTI COMUNI**

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale costituito da un fabbricato con più unità immobiliari ancora in corso di costruzione-definizione



### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: -----

Esposizione: Nord-Ovest - Nord-Est - Sud-Est - Sud-Ovest Adiacenza con subb. 17 e 21

Altezza interna utile: P. Sottostrada: h = m 2,50 - P.Terra: h = m. 3,93- P. Primo: - h = m 3,60 -

P. Secondo-Sottotetto: hm = m 1,97

Str. verticali: Muratura di mattoni

Solai: Piano Terra: solaio pavimento e soffitto in legno

Copertura: a falde in legno

Manto di copertura: in tegole marsigliesi

Pareti esterne: Muratura in mattoni

Pareti interne: -----

Pavimentazione interna: Piano Terra: in piastrelle di graniglia

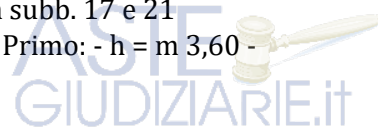
Infissi esterni: Piano Terra: esistono solo persiane

Infissi interni:-----

Impianto elettrico: -----

Impianto termico:-----

Impianto idrico: -----



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/2008 al 12/03/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MONTALI ROBERTO	11/09/2008		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Vedasi ALLEGATO "I" - Atto di Provenienza

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 11/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a ANCONA il 18/02/2014  
Reg. gen. 2040 - Reg. part. 295  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE IN GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Ancona il 27/04/2016  
Reg. gen. 7489 - Reg. part. 1195  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a Ancona il 06/02/2018  
Reg. gen. 2179 - Reg. part. 284  
Quota: 1/1  
Importo: € 156.215,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a Ancona il 26/10/2018  
Reg. gen. 20474 - Reg. part. 3150  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ancona il 04/04/2023  
Reg. gen. 7260 - Reg. part. 5051  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **RESTRIZIONE BENI**

Iscritto a Ancona il 15/02/2016  
Reg. gen. 2492 - Reg. part. 379  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **EROGAZIONE A SALDO**

Iscritto a Ancona il 29/04/2016  
Reg. gen. 7669 - Reg. part. 1130  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **PROROGA DURATA**

Iscritto a Ancona il 03/05/2016  
Reg. gen. 7862 - Reg. part. 1163  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'edificio ricade in Zona B1 Zona di completamento e di ristrutturazione. Si richiama il Certificato di Destinazione Urbanistica ALLEGATO "H" dove sono riportate tutte le norme previste dal PRG per quell'area e



quel fabbricato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per quanto riguarda la regolarità edilizia si rimanda alla documentazione di cui agli ALLEGATI:

"N-1"

Denuncia Inizio Attività Edilizia DIA del 30/06/2008

Denuncia Inizio Attività Edilizia (DIA) del 25/10/2012 N. 0007180

Denuncia Inizio Attività Edilizia (DIA) del 25/10/2014 N. 0007907

"N-2"

Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 01/09/2015 N. 0006661

"N-3"

Sostituzione tavole presentate con SCIA Prot. N. 6595 del 27-09-2018 Completamento Lavori non ultimati  
Con DIA n. 1561 del 2008, DIA n. 1924/a del 2012, SCIA n. 1924/b del 2015 per Restauro e Risanamento Conservativo del 19/11/2018 N. 0007854

Integrazione SCIA Prot. N. 6595 del 27-09-2018 Completamento Lavori non ultimati

Con DIA n. 1561 del 2008, DIA n. 1924/a del 2012, SCIA n. 1924/b del 2015 per Restauro e Risanamento Conservativo del 12/12/2018 N. 0008500

Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 24/01/2019 N. 0000624

Variante 2 - Piante Stato di Progetto - Prospetti e Sezioni Stato di Progetto - Completamento Lavori non ultimati con SCIA n. 1924/b del 2015 per Restauro e Risanamento Conservativo del 30/01/2019 N. 0000776  
ALLEGATO "O" - Documentazione Regione Marche Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio Ex Genio Civile di Ancona

L'immobile è in Corso di Costruzione-Definizione e sono stati ultimati solo gli immobili identificati catastalmente con i subb. 16 e 22 che non hanno l'agibilità.

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

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

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con l'ultimo progetto autorizzato, non sono emerse difformità. Non esiste la planimetria catastale in quanto la porzione di fabbricato è stata dichiarata in corso di definizione.





## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il fabbricato è in corso di costruzione-definizione quindi non esiste il condominio.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione s.n.c.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

---

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

Risulta presente la Relazione Notarile che contiene sia i dati catastali che ipotecarie e la Nota di Trascrizione per cui si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### **BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE S.N.C.**

---

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

Risulta presente la Relazione Notarile che contiene sia i dati catastali che ipotecarie e la Nota di Trascrizione per cui si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

---

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

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

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

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



## BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE S.N.C.

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

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

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

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

## CONFINI

### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC

Nord-Est con sub. 17 - Nord-Ovest con la Via Stazione - Sud-Ovest e Sud-Est con sub. 22

### BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE S.N.C.

Nord-Est adiacente al sub. 17 - Nord-Ovest adiacente ai subb. 16 e 17 - Sud-Ovest con mappale 1001 - Sud-Est con mappale 1034 e mappale 1035

## CONSISTENZA

### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	22,18 mq	31,10 mq	0,5	15,55 mq	2,71 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,55 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,55 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Vedere l'ALLEGATO "S" dove sono riportati i dati del rilievo, la superficie Lorda e quella Netta, l'altezza interna e la documentazione fotografica.

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE S.N.C.**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,92 mq	103,13 mq	1	103,13 mq	2,72 m	Terra
Corte esclusiva	175,51 mq	182,81 mq	0,07	12,80 mq	0,00 m	Terra
Pergolato	12,00 mq	12,00 mq	0,10	1,20 mq	0,00 m	Terra
Zona di manovra	12,08 mq	12,08 mq	0,10	1,21 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>118,34 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>118,34 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Vedere l'ALLEGATO "BB" dove sono riportati i dati del rilievo, la superficie Lorda e quella Netta, l'altezza interna e la documentazione fotografica.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/02/2019 al 15/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 963, Sub. 16 Categoria C6 Cl.3, Cons. 22 mq Rendita € 27,27 Piano Terra
Dal 15/01/2020 al 12/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 963, Sub. 16 Categoria C6 Cl.5, Cons. 22 mq Superficie catastale 31 mq Rendita € 38,63 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE S.N.C.**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/02/2019 al 05/08/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 963, Sub. 15

		Categoria F4 Piano Terra
Dal 05/08/2019 al 12/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 963, Sub. 22 Categoria A2 Cl.3 Superficie catastale 118 mq Rendita € 355,06 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	963	16		C6	5	22	31 mq	38,63 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE S.N.C.**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	963	22		A2	3		118 mq	355,06 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali



### **BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE S.N.C.**

---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## PATTI

---

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

---

Non risultano contratti di locazione in essere

### **BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE S.N.C.**

---

Non risultano contratti di locazione in essere

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

---

Il locale risulta in buono stato di conservazione



### **BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE S.N.C.**

---

L'Appartamento risulta in buono stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

---

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale costituito da un fabbricato con più unità immobiliari ancora in corso di costruzione-definizione.

### **BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE S.N.C.**

---

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale costituito da un fabbricato con più unità immobiliari ancora in corso di costruzione-definizione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---



**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE S.N.C.**

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

Fondazioni: -----

Esposizione: Nord-Ovest

Altezza interna utile: m 2,71

Str. verticali: Muratura di mattoni

Solai: in ferro. in legno

Copertura: a terrazzo

Manto di copertura: in piastrelle di gres

Pareti esterne: muratura in mattoni

Pareti interne: -----

Pavimentazione interna: in gres

Infissi esterni: porta basculante in alluminio

Infissi interni: porta in alluminio

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V - punto luce e prese

Impianto termico:-----

Impianto idrico: -----

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE S.N.C.**

Fondazioni: -----

Esposizione: Sud-OvEst - Sud-Est

Altezza interna utile: m 2,72

Str. verticali: Muratura di mattoni

Solai: in ferro, in legno

Copertura: a falde in legno con controsoffitto in cartongesso

Manto di copertura: in tegole marsigliesi

Pareti esterne: muratura in mattoni

Pareti interne: in cartongesso

Pavimentazione interna: in cotto e in ceramica (bagno)

Infissi esterni: Porta Ingresso in alluminio: Finestre e Porte finestre in alluminio con vetri termici

Infissi interni: Porte tamburate

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V - esiste l'interruttore magnetotermico

Impianto termico: Caldaia a gas metano di rete - gas metano di rete per la cucina - distribuzione a pavimento con

collettore ed elementi radianti;

Impianto idrico: Nel bagno sono presenti i sanitari e la doccia con rubinetteria normale; cucina con lavello e rubinetteria

normale; alimentazione acqua dall'acquedotto comunale

Impianto fognario: esiste il collegamento alla fognatura comunale



## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



### BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE S.N.C.

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/2008 al 12/03/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MONTALI ROBERTO	11/09/2008		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



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

Vedasi ALLEGATO "I" - Atto di Provenienza



**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE S.N.C.**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/2008 al 12/03/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MONTALI ROBERTO	11/09/2008		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Vedasi ALLEGATO "I" - Atto di Provenienza

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 11/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Iscritto a ANCONA il 18/02/2014





Reg. gen. 2040 - Reg. part. 295

Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE IN GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a Ancona il 27/04/2016

Reg. gen. 7489 - Reg. part. 1195

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a Ancona il 06/02/2018

Reg. gen. 2179 - Reg. part. 284

Quota: 1/1

Importo: € 156.215,98

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

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

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Ancona il 26/10/2018

Reg. gen. 20474 - Reg. part. 3150

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ancona il 04/04/2023

Reg. gen. 7260 - Reg. part. 5051

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

### Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE BENI**

Iscritto a Ancona il 15/02/2016

Reg. gen. 2492 - Reg. part. 379

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

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

Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- **EROGAZIONE A SALDO**

Iscritto a Ancona il 29/04/2016

Reg. gen. 7669 - Reg. part. 1130

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **PROROGA DURATA**

Iscritto a Ancona il 03/05/2016

Reg. gen. 7862 - Reg. part. 1163

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura



### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura

### **BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE S.N.C.**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 11/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a ANCONA il 18/02/2014

Reg. gen. 2040 - Reg. part. 295

Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE IN GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a Ancona il 27/04/2016

Reg. gen. 7489 - Reg. part. 1195

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a Ancona il 06/02/2018



Reg. gen. 2179 - Reg. part. 284

Quota: 1/1

Importo: € 156.215,98

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

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

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Ancona il 26/10/2018

Reg. gen. 20474 - Reg. part. 3150

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura



### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ancona il 04/04/2023

Reg. gen. 7260 - Reg. part. 5051

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

### Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE BENI**

Iscritto a Ancona il 15/02/2016

Reg. gen. 2492 - Reg. part. 379

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

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

Formalità a carico della procedura

- **EROGAZIONE A SALDO**

Iscritto a Ancona il 29/04/2016

Reg. gen. 7669 - Reg. part. 1130

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **PROROGA DURATA**

Iscritto a Ancona il 03/05/2016

Reg. gen. 7862 - Reg. part. 1163

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura



## Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

---

L'edificio ricade in Zona B1 Zona di completamento e di ristrutturazione. Si richiama il Certificato di Destinazione Urbanistica ALLEGATO "H" dove sono riportate tutte le norme previste dal PRG per quell'area e quel fabbricato.

### **BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE S.N.C.**

---

L'edificio ricade in Zona B1 Zona di completamento e di ristrutturazione. Si richiama il Certificato di Destinazione Urbanistica ALLEGATO "H" dove sono riportate tutte le norme previste dal PRG per quell'area e quel fabbricato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

---

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

Per quanto riguarda la regolarità edilizia si rimanda alla documentazione di cui agli ALLEGATI:

"N-1"

Denuncia Inizio Attività Edilizia DIA del 30/06/2008

Denuncia Inizio Attività Edilizia (DIA) del 25/10/2012 N. 0007180

Denuncia Inizio Attività Edilizia (DIA) del 25/10/2014 N. 0007907

"N-2"

Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 01/09/2015 N. 0006661

"N-3"

Sostituzione tavole presentate con SCIA Prot. N. 6595 del 27-09-2018 Completamento Lavori non ultimati  
Con DIA n. 1561 del 2008, DIA n. 1924/a del 2012, SCIA n. 1924/b del 2015 per Restauro e Risanamento Conservativo del 19/11/2018 N. 0007854

Integrazione SCIA Prot. N. 6595 del 27-09-2018 Completamento Lavori non ultimati

Con DIA n. 1561 del 2008, DIA n. 1924/a del 2012, SCIA n. 1924/b del 2015 per Restauro e Risanamento Conservativo del 12/12/2018 N. 0008500

Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 24/01/2019 N. 0000624

Variante 2 - Piante Stato di Progetto - Prospetti e Sezioni Stato di Progetto - Completamento Lavori non ultimati con SCIA n. 1924/b del 2015 per Restauro e Risanamento Conservativo del 30/01/2019 N. 0000776

ALLEGATO "O" - Documentazione Regione Marche Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio Ex Genio Civile di Ancona.



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

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



In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e l'ultimo progetto autorizzato, non sono emerse difformità.  
L'immobile è ultimato ma non ha l'agibilità.

### **BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE S.N.C.**

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

Per quanto riguarda la regolarità edilizia si rimanda alla documentazione di cui agli ALLEGATI:

"N-1"

Denuncia Inizio Attività Edilizia DIA del 30/06/2008

Denuncia Inizio Attività Edilizia (DIA) del 25/10/2012 N. 0007180

Denuncia Inizio Attività Edilizia (DIA) del 25/10/2014 N. 0007907

"N-2"

Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 01/09/2015 N. 0006661

"N-3"

Sostituzione tavole presentate con SCIA Prot. N. 6595 del 27-09-2018 Completamento Lavori non ultimati

Con DIA n. 1561 del 2008, DIA n. 1924/a del 2012, SCIA n. 1924/b del 2015 per Restauro e Risanamento

Conservativo del 19/11/2018 N. 0007854

Integrazione SCIA Prot. N. 6595 del 27-09-2018 Completamento Lavori non ultimati

Con DIA n. 1561 del 2008, DIA n. 1924/a del 2012, SCIA n. 1924/b del 2015 per Restauro e Risanamento

Conservativo del 12/12/2018 N. 0008500

Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 24/01/2019 N. 0000624

Variante 2 - Piante Stato di Progetto - Prospetti e Sezioni Stato di Progetto – Completamento Lavori non ultimati con SCIA n. 1924/b del 2015 per Restauro e Risanamento Conservativo del 30/01/2019 N. 0000776

ALLEGATO "O" – Documentazione Regione Marche Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio Ex Genio Civile di Ancona



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

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



In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e l'ultimo progetto autorizzato, non sono emerse difformità.



### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato è in corso di costruzione-definizione quindi non esiste il condominio.

#### **BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE S.N.C.**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il fabbricato è in corso di costruzione-definizione quindi non esiste il condominio.

### **LOTTO 4**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc



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

---

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

Risulta presente la Relazione Notarile che contiene sia i dati catastali che ipotecarie e la Nota di Trascrizione per cui si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



## TITOLARITÀ

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

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



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

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



## CONFINI

Nord-Est con sub. 20 - Nord-Ovest con Via Stazione - Sud-Ovest con strada interna - Sud-Est con stessa proprietà area a verde

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,96 mq	54,23 mq	1	54,23 mq	2,93 m	1
Soffitta	38,44 mq	54,23 mq	0,50	27,11 mq	2,70 m	Secondo-Sottotetto
Lastrico solare	25,29 mq	25,29 mq	0,30	7,59 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>88,93 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>88,93 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/02/2019 al 11/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 963, Sub. 19 Categoria F4 Piano 1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	963	19		F4					1-2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è planimetria catastale in quanto in corso di definizione

## PRECISAZIONI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta in buono stato di conservazione ma non completato in quanto mancano:

a) due infissi esterni, porte finestre, completi delle persiane uno al Piano Primo e l'altro al Piano Secondo-Soffitta sul lato

Sud-Est dell'appartamento;

b) tutte le porte;

c) il pavimento al piano secondo sottotetto compreso il bagno;

d) il quadro, i cavi, i frutti e le placche dell'impianto elettrico sia Piano Primo che Piano Secondo-Soffitta;

e) la caldaia ed i radiatori dell'impianto di riscaldamento;

f) i sanitari e le rubinetterie nel bagno al Piano Primo e al Piano Secondo-Soffitta, c'è solo il piatto doccia; il lavello con

la rubinetteria nella cucina al Piano Primo;

g) la scala interna, nel vano predisposto, per accedere dal Piano Primo al Piano Secondo-Soffitta;

h) la delimitazione dell'area a lastrico solare di accesso all'appartamento con idoneo parapetto;

i) la tinteggiatura di tutti i locali.

Vedasi documentazione fotografica dell'ALLEGATO "V".



## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale costituito da un fabbricato con più unità immobiliari ancora in corso di costruzione-definizione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: -----  
Esposizione: Nord-Ovest - Sud-Ovest - Sud-Est  
Altezza interna utile: Piano Primo: m 2,93 - Piano Sottotetto-Soffitta: da m 1,76 a m 3,06  
Str. verticali: Muratura di mattoni  
Solai: in ferro, in legno  
Copertura: a falde in legno con controsoffitto in cartongesso  
Manto di copertura: in tegole marsigliesi  
Pareti esterne: muratura in mattoni  
Pareti interne: in cartongesso  
Pavimentazione interna: in piastrelle di cotto  
Infissi esterni: in alluminio con vetri termici - mancano due infissi esterni, porte finestre, completi delle persiane  
                  uno al Piano Primo e l'altro al Piano Secondo-Soffitta sul lato Sud-Est dell'appartamento;  
Infissi interni: mancano  
Scala Interna di collegamento al Sottotetto-Soffitta: manca  
Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V - mancano quadro, cavi, frutti e placche dell'impianto elettrico sia Piano Primo  
                  che al Piano Secondo-Soffitta;  
Impianto termico: mancano la caldaia e gli elementi radianti;  
Impianto idrico-sanitario: mancano sanitari e rubinetterie nel bagno al Piano Primo e al Piano Secondo-Soffitta, c'è solo  
                  il piatto doccia; lavello con rubinetteria nella cucina al Piano Primo;  
Impianto fognario: sono stati realizzati gli scarichi ed il collegamento alla fognatura comunale  
Vedasi descrizione al capitolo "Stato Conservativo"

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/2008 al 12/03/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MONTALI ROBERTO	11/09/2008		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Vedasi ALLEGATO "I" - Atto di Provenienza

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 11/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a ANCONA il 18/02/2014  
Reg. gen. 2040 - Reg. part. 295  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00



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

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

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE IN GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a Ancona il 27/04/2016

Reg. gen. 7489 - Reg. part. 1195

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a Ancona il 06/02/2018

Reg. gen. 2179 - Reg. part. 284

Quota: 1/1

Importo: € 156.215,98

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

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

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Ancona il 26/10/2018

Reg. gen. 20474 - Reg. part. 3150

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ancona il 04/04/2023

Reg. gen. 7260 - Reg. part. 5051

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

### Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE BENI**

Iscritto a Ancona il 15/02/2016

Reg. gen. 2492 - Reg. part. 379

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

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

Formalità a carico della procedura

- **EROGAZIONE A SALDO**

Iscritto a Ancona il 29/04/2016

Reg. gen. 7669 - Reg. part. 1130

Quota: 1/1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

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

Formalità a carico della procedura

- **PROROGA DURATA**

Iscritto a Ancona il 03/05/2016

Reg. gen. 7862 - Reg. part. 1163

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura



### **Oneri di cancellazione**



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'edificio ricade in Zona B1 Zona di completamento e di ristrutturazione. Si richiama il Certificato di Destinazione Urbanistica ALLEGATO "H" dove sono riportate tutte le norme previste dal PRG per quell'area e quel fabbricato.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---



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

Per quanto riguarda la regolarità edilizia si rimanda alla documentazione di cui agli ALLEGATI:

"N-1"

Denuncia Inizio Attività Edilizia DIA del 30/06/2008

Denuncia Inizio Attività Edilizia (DIA) del 25/10/2012 N. 0007180

Denuncia Inizio Attività Edilizia (DIA) del 25/10/2014 N. 0007907

"N-2"

Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 01/09/2015 N. 0006661

"N-3"

Sostituzione tavole presentate con SCIA Prot. N. 6595 del 27-09-2018 Completamento Lavori non ultimati  
Con DIA n. 1561 del 2008, DIA n. 1924/a del 2012, SCIA n. 1924/b del 2015 per Restauro e Risanamento Conservativo del 19/11/2018 N. 0007854

Integrazione SCIA Prot. N. 6595 del 27-09-2018 Completamento Lavori non ultimati  
Con DIA n. 1561 del 2008, DIA n. 1924/a del 2012, SCIA n. 1924/b del 2015 per Restauro e Risanamento Conservativo del 12/12/2018 N. 0008500

Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 24/01/2019 N. 0000624

Variante 2 - Piante Stato di Progetto - Prospetti e Sezioni Stato di Progetto - Completamento Lavori non ultimati con SCIA n. 1924/b del 2015 per Restauro e Risanamento Conservativo del 30/01/2019 N. 0000776



ALLEGATO "O" – Documentazione Regione Marche Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio Ex Genio Civile di Ancona

L'immobile è in Corso di Costruzione-Definizione.



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

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

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, con l'ultimo progetto autorizzato, sono emerse difformità: eliminazione del vano al Piano Primo indicato sul progetto a Rispostiglio.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il fabbricato è in corso di costruzione-definizione quindi non esiste il condominio.

#### **LOTTO 5**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione

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

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



Risulta presente la Relazione Notarile che contiene sia i dati catastali che ipotecarie e la Nota di Trascrizione per cui si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

#### **TITOLARITÀ**



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

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

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

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



## CONFINI



Nord-Est con sub. 21 - Nord-Ovest con via Stazione e sub. 12 - Sud-Ovest con sub. 19 - Sud-Est con stessa proprietà area a verde

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,86 mq	49,25 mq	1	49,25 mq	2,74 m	Primo
Soffitta	34,08 mq	52,76 mq	0,50	17,41 mq	2,30 m	Secondo-Sottotetto
Lastrico solare	18,58 mq	18,58 mq	0,30	5,57 mq	0,00 m	Primo
Porticato	1,89 mq	2,40 mq	0,40	0,96 mq	2,74 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>73,19 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>73,19 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/02/2019 al 12/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 963 Categoria F4 Piano 1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	963	20		F4					1-2	

### Corrispondenza catastale

Non c'è planimetria catastale in quanto in corso di definizione

## PRECISAZIONI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta in buono stato di conservazione ma non completato in quanto mancano:

- a) il massetto al Piano Secondo-Soffitta;
- b) l'impianto termico: distribuzione delle tubazioni al Piano Secondo-Soffitta;
- c) l'impianto elettrico: distribuzione delle tubazioni al Piano Secondo-Soffitta;
- d) i pavimenti sia al Piano Primo che al Piano Secondo-Soffitta;
- e) i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni quello al Piano Primo e l'altro al Piano Secondo-Soffitta;
- f) le porte sia al Piano Terra che al Piano Secondo-Soffitta;
- g) il quadro, i cavi, i frutti e le placche dell'impianto elettrico sia Piano Primo che Piano Secondo-Soffitta;
- h) la caldaia ed i radiatori dell'impianto di riscaldamento sia al Piano Primo che al Piano Secondo-Soffitta;
- i) i sanitari e le rubinetterie sia nel bagno al Piano Primo che nel bagno al Piano Secondo-Soffitta; il lavello con la rubinetteria nella cucina al Piano Primo;
- g) la scala interna, nel vano predisposto, per accedere dal Piano Primo al Piano Secondo-Soffitta;
- h) la delimitazione dell'area a lastrico solare di accesso all'appartamento con idoneo parapetto;
- i) la tinteggiatura di tutti i locali.

Vedasi documentazione fotografica dell'ALLEGATO "Z".



## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale costituito da un fabbricato con più unità immobiliari ancora in corso di costruzione-definizione.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: -----  
Esposizione: Nord-Ovest - Sud-Est  
Altezza interna utile: Piano Primo: m 3,13 - 2,74 - Piano Secondo-Soffitta: da m 1,68 a m 3,06  
Str. verticali: Muratura di mattoni  
Solai: in ferro, in legno  
Copertura: a falde in legno con controsoffitto in cartongesso  
Manto di copertura: in tegole marsigliesi  
Pareti esterne: muratura in mattoni  
Pareti interne: in cartongesso  
Pavimentazione interna: Piano Primo manca il pavimento su tutto il piano; Piano Secondo-Soffitta: manca il massetto e il  
pavimento in tutti gli ambienti;  
Rivestimenti: Piano Primo: manca quello della cucina e del bagno; Piano Secondo-Soffitta: manca quello del bagno;  
Infissi esterni: Piano Primo: Porta ingresso in alluminio, finestre e porte-finestre in alluminio con vetri termici senza  
persiane; Piano Secondo-Soffitta mancano tutti gli infissi;  
Infissi interni: mancanti a tutti e due i Piani;  
Scala Interna di collegamento al Piano Secondo-Soffitta: mancante;  
Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V - Piano Primo: mancano quadro, cavi, frutti e placche; Piano Secondo-Soffitta:  
l'impianto elettrico è tutto da fare;  
Impianto termico: Piano Primo mancano la caldaia e gli elementi radianti; Piano Secondo-Soffitta è tutto da realizzare;  
Impianto idrico-sanitario: mancano sanitari e rubinetterie nel bagno al Piano Primo e nel bagno al Piano Secondo-Soffitta,  
manca il lavello con rubinetteria nella cucina al Piano Primo;  
Impianto fognario: sono stati realizzati gli scarichi ed il collegamento alla fognatura comunale  
Vedasi descrizione al capitolo "Stato Conservativo"



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero





## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/2008 al 12/03/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MONTALI ROBERTO	11/09/2008		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Vedasi ALLEGATO "I" - Atto di Provenienza

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 11/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a ANCONA il 18/02/2014  
Reg. gen. 2040 - Reg. part. 295  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE IN GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a Ancona il 27/04/2016

Reg. gen. 7489 - Reg. part. 1195

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a Ancona il 06/02/2018

Reg. gen. 2179 - Reg. part. 284

Quota: 1/1

Importo: € 156.215,98

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

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

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Ancona il 26/10/2018

Reg. gen. 20474 - Reg. part. 3150

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura



#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ancona il 04/04/2023

Reg. gen. 7260 - Reg. part. 5051

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura



#### Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE BENI**

Iscritto a Ancona il 15/02/2016

Reg. gen. 2492 - Reg. part. 379

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

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

Formalità a carico della procedura

- **EROGAZIONE A SALDO**

Iscritto a Ancona il 29/04/2016

Reg. gen. 7669 - Reg. part. 1130

Quota: 1/1

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



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

Formalità a carico della procedura

- **PROROGA DURATA**

Iscritto a Ancona il 03/05/2016

Reg. gen. 7862 - Reg. part. 1163

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura



### **Oneri di cancellazione**



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'edificio ricade in Zona B1 Zona di completamento e di ristrutturazione. Si richiama il Certificato di Destinazione Urbanistica ALLEGATO "H" dove sono riportate tutte le norme previste dal PRG per quell'area e quel fabbricato.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---



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

Per quanto riguarda la regolarità edilizia si rimanda alla documentazione di cui agli ALLEGATI:

"N-1"

Denuncia Inizio Attività Edilizia DIA del 30/06/2008

Denuncia Inizio Attività Edilizia (DIA) del 25/10/2012 N. 0007180

Denuncia Inizio Attività Edilizia (DIA) del 25/10/2014 N. 0007907

"N-2"

Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 01/09/2015 N. 0006661

"N-3"

Sostituzione tavole presentate con SCIA Prot. N. 6595 del 27-09-2018 Completamento Lavori non ultimati

Con DIA n. 1561 del 2008, DIA n. 1924/a del 2012, SCIA n. 1924/b del 2015 per Restauro e Risanamento Conservativo del 19/11/2018 N. 0007854

Integrazione SCIA Prot. N. 6595 del 27-09-2018 Completamento Lavori non ultimati

Con DIA n. 1561 del 2008, DIA n. 1924/a del 2012, SCIA n. 1924/b del 2015 per Restauro e Risanamento Conservativo del 12/12/2018 N. 0008500

Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 24/01/2019 N. 0000624

Variante 2 - Piante Stato di Progetto - Prospetti e Sezioni Stato di Progetto - Completamento Lavori non ultimati con SCIA n. 1924/b del 2015 per Restauro e Risanamento Conservativo del 30/01/2019 N. 0000776

ALLEGATO "O" - Documentazione Regione Marche Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio Ex Genio



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

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

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, con l'ultimo progetto autorizzato, non sono emerse difformità.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

Il fabbricato è in corso di costruzione-definizione quindi non esiste il condominio.

### **LOTTO 6**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc

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

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

Risulta presente la Relazione Notarile che contiene sia i dati catastali che ipotecarie e la Nota di Trascrizione per cui si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### **TITOLARITÀ**

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



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

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

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



## CONFINI

Nord-Est con sub. 14 - Nord-Ovest con via Stazione - Sud-Ovest con sub. 20 - Sud-Est con stessa proprietà area a verde



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,82 mq	71,04 mq	1	71,04 mq	3,08 m	Primo
Soffitta	60,94 mq	71,65 mq	0,5	35,83 mq	3,44 m	Secondo-Sottotetto
Lastrico solare	13,26 mq	13,26 mq	0,30	3,98 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	5,75 mq	5,75 mq	0,25	1,44 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>112,29 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>112,29 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/02/2019 al 12/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 963, Sub. 21 Categoria F4 Piano 1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	963	21		F4					1-2	

### Corrispondenza catastale

Non c'è planimetria catastale in quanto in corso di definizione

### PRECISAZIONI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

### PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

### STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta in buono stato di conservazione ma non è stato effettuato nessun intervento interno come previsto dal progetto autorizzato in Comune.

Risulta senza finestre con i piccioni che entrano dalle finestre e dal sottotetto dall'edificio accanto, sub. 14, rendendo i locali pieni di guano.

Vedasi la documentazione fotografica dell'ALLEGATO "AA".

### PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale costituito da un fabbricato con più unità immobiliari ancora in corso di costruzione-definizione.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: -----

Esposizione: Nord-Ovest - Sud-Est

Altezza interna utile: Piano Primo da m 3,08 a m 3,20 - Piano Secondo-Sottotetto da m 2,88 a m 4,33;

Str. verticali: Muratura di mattoni

Solai: in ferro, in legno

Copertura: a falde in legno;

Manto di copertura: in tegole marsigliesi

Pareti esterne: muratura in mattoni

Pareti interne: Piano Primo: in muratura portante

Pavimentazione interna: -----

Infissi esterni:-----

Infissi interni:-----

Impianto elettrico:-----

Impianto termico:-----

Impianto idrico:-----

Impianto fognario: -----



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/2008 al 12/03/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MONTALI ROBERTO	11/09/2008		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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



Vedasi ALLEGATO "I" - Atto di Provenienza

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 11/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a ANCONA il 18/02/2014  
Reg. gen. 2040 - Reg. part. 295  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE IN GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Ancona il 27/04/2016  
Reg. gen. 7489 - Reg. part. 1195  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a Ancona il 06/02/2018  
Reg. gen. 2179 - Reg. part. 284  
Quota: 1/1  
Importo: € 156.215,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a Ancona il 26/10/2018  
Reg. gen. 20474 - Reg. part. 3150  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura





## Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ancona il 04/04/2023

Reg. gen. 7260 - Reg. part. 5051

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura



## Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE BENI**

Iscritto a Ancona il 15/02/2016

Reg. gen. 2492 - Reg. part. 379

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

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

Formalità a carico della procedura

- **EROGAZIONE A SALDO**

Iscritto a Ancona il 29/04/2016

Reg. gen. 7669 - Reg. part. 1130

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **PROROGA DURATA**

Iscritto a Ancona il 03/05/2016

Reg. gen. 7862 - Reg. part. 1163

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura



## Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio ricade in Zona B1 Zona di completamento e di ristrutturazione. Si richiama il Certificato di Destinazione Urbanistica ALLEGATO "H" dove sono riportate tutte le norme previste dal PRG per quell'area e quel fabbricato.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Per quanto riguarda la regolarità edilizia si rimanda alla documentazione di cui agli ALLEGATI:  
"N-1"

Denuncia Inizio Attività Edilizia DIA del 30/06/2008

Denuncia Inizio Attività Edilizia (DIA) del 25/10/2012 N. 0007180

Denuncia Inizio Attività Edilizia (DIA) del 25/10/2014 N. 0007907

"N-2"

Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 01/09/2015 N. 0006661

"N-3"

Sostituzione tavole presentate con SCIA Prot. N. 6595 del 27-09-2018 Completamento Lavori non ultimati  
Con DIA n. 1561 del 2008, DIA n. 1924/a del 2012, SCIA n. 1924/b del 2015 per Restauro e Risanamento  
Conservativo del 19/11/2018 N. 0007854

Integrazione SCIA Prot. N. 6595 del 27-09-2018 Completamento Lavori non ultimati

Con DIA n. 1561 del 2008, DIA n. 1924/a del 2012, SCIA n. 1924/b del 2015 per Restauro e Risanamento  
Conservativo del 12/12/2018 N. 0008500

Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 24/01/2019 N. 0000624

Variante 2 - Piante Stato di Progetto - Prospetti e Sezioni Stato di Progetto - Completamento Lavori non  
ultimati con SCIA n. 1924/b del 2015 per Restauro e Risanamento Conservativo del 30/01/2019 N. 0000776

ALLEGATO "O" - Documentazione Regione Marche Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio Ex Genio  
Civile di Ancona

Lunità immobiliare è corso di definizione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato è in corso di costruzione-definizione quindi non esiste il condominio.

## LOTTO 8

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Risulta presente la Relazione Notarile che contiene sia i dati catastali che ipotecarie e la Nota di Trascrizione per cui si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TITOLARITÀ

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

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

L'immobile posto in vendita per i seguenti diritti:

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

## CONFINI

Nord-Est con mappale 935, Nord-Ovest con mappale 963 e via Stazione, Sud-Ovest con mappali 963 , 1094 e 1001, Sud-Est con mappale 700

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1199,00 mq	1199,00 mq	1	1199,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1199,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1199,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/1979 al 26/07/1984	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 236 Qualità Seminativo arborato Cl.6 Superficie (ha are ca) 01.42.89



		Reddito dominicale € 29,52 Reddito agrario € 44,28
Dal 26/07/1984 al 16/09/1985	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 236 Qualità Seminativo arborato Cl.6 Superficie (ha are ca) 00.71.34 Reddito dominicale € 14,74 Reddito agrario € 22,11
Dal 16/09/1985 al 27/10/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 236 Qualità Seminativo arborato Cl.6 Superficie (ha are ca) 00.72.79 Reddito dominicale € 15,04 Reddito agrario € 22,56
Dal 27/10/1986 al 15/07/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 236 Qualità Seminativo arborato Cl.6 Superficie (ha are ca) 00.30.64 Reddito dominicale € 6,33 Reddito agrario € 9,49
Dal 15/07/2002 al 28/03/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 934 Qualità Seminativo arborato Cl.6 Superficie (ha are ca) 00.17.19 Reddito dominicale € 3,55 Reddito agrario € 5,33
Dal 28/03/2003 al 28/03/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 970 Qualità Seminativo arborato Cl.6 Superficie (ha are ca) 00.13.14 Reddito dominicale € 2,71 Reddito agrario € 4,07
Dal 28/03/2003 al 11/09/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 970 Qualità Seminativo arborato Cl.6 Superficie (ha are ca) 00.13.24 Reddito dominicale € 2,74 Reddito agrario € 4,10
Dal 11/09/2008 al 31/01/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 970 Qualità Seminativo arborato Cl.6 Superficie (ha are ca) 00.13.24 Reddito dominicale € 2,74 Reddito agrario € 4,10
Dal 31/01/2013 al 12/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 1095 Qualità Seminativo arborato Cl.6 Superficie (ha are ca) 00.11.99 Reddito dominicale € 2,48 Reddito agrario € 3,72



I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
16	1095				Seminativo arborato	6	01199 mq	2,48 €	3,72 €	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

## STATO CONSERVATIVO

Il terreno, come risulta dalla documentazione fotografica dell'ALLEGATO "CC", è stato utilizzato come deposito a cielo aperto durante le lavorazioni effettuate dall'esecutata per la ristrutturazione, mai completata, dell'edificio insistente sul mappale 963 sottoposto a pignoramento.

Oltre al materiale inquinante ci sono anche due baracche, sempre adibite a deposito-magazzino, le cui dimensioni sono:

- quella con il telonato bianco di m 6,60 x m 5,00 x altezza media m 2,47 (h min. = m 2,00 - h max. = m 2,93);
- quella tipica da cantiere di m 2,62 x m 3,50 x altezza media m 2,19 (h min. = m 2,04 - h max. = m 2,34).

Lo scrivente Esperto/CTU non riesce a quantificare l'importo relativo al futuro smaltimento del materiale e anche della sistemazione complessiva dell'area come il taglio dell'erba, il controllo dei pozzetti della fognatura, ecc..



## PARTI COMUNI

Non risultano contratti di locazione in essere



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno in parte in zona agricola, zona di rispetto stradale, non coltivato e si rimanda, per la descrizione, allo Stato Conservativo di cui alla Stima del Terreno Lotto N. 8 Benen N. 10 della Relazione e parte ricadente in zona B1 il tutto come meglio descritto nell'ALLEGATO "H" Certificato di Destinazione Urbanistica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/2008 al 12/03/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MONTALI ROBERTO	11/09/2008		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



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

Vedasi ALLEGATO "I" - Atto di Provenienza



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 11/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a ANCONA il 18/02/2014  
Reg. gen. 2040 - Reg. part. 295  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE IN GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Ancona il 27/04/2016  
Reg. gen. 7489 - Reg. part. 1195  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a Ancona il 06/02/2018  
Reg. gen. 2179 - Reg. part. 284  
Quota: 1/1  
Importo: € 156.215,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a Ancona il 26/10/2018  
Reg. gen. 20474 - Reg. part. 3150  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ancona il 04/04/2023  
Reg. gen. 7260 - Reg. part. 5051  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**Annotazioni a iscrizioni**

- **RESTRIZIONE BENI**

Iscritto a Ancona il 15/02/2016  
Reg. gen. 2492 - Reg. part. 379  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **EROGAZIONE A SALDO**

Iscritto a Ancona il 29/04/2016  
Reg. gen. 7669 - Reg. part. 1130  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **PROROGA DURATA**

Iscritto a Ancona il 03/05/2016  
Reg. gen. 7862 - Reg. part. 1163  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura

**NORMATIVA URBANISTICA**

L'edificio ricade in Zona B1 Zona di completamento e di ristrutturazione. Si richiama il Certificato di Destinazione Urbanistica ALLEGATO "H" dove sono riportate tutte le norme previste dal PRG per quell'area e quel fabbricato.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**





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



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

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

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

---

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

Il terreno è di fatto di pertinenza del fabbricato insistente sulla particella 963 in quanto, sullo stesso, vi passano le condotte di scarico del fabbricato che confluiscono, in parte, fino a ridosso del confine con la superstrada.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

#### **LOTTO 1**

---

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc  
Trattasi di un locale cantina ubicato al piano primo sottostrada di un edificio in corso di ristrutturazione



pesante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 963, Sub. 13, Categoria CN

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

Valore di stima del bene: € 6.975,27

Lo scrivente Esperto/CTU ha effettuato una ricerca puntuale di immobili ricercando quelli di recente costruzione intendendo per recenti quelli realizzate nel quinquennio 2019/2023. Purtroppo non risultano nuove costruzioni nella zona di Castelplanio e nemmeno nelle immediate vicinanze.

Gli immobili osservati, di cui si possiedono gli atti, hanno valori al mq che oscillano tra i 341€/mq e i 465 €/mq e comunque non sono nuovi.

Il sottoscritto ritiene corretto, anche per la natura stessa del bene da stimare che ricomprende porzioni di appartamento in corso di definizione, utilizzare il valore €/mq ricavato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che si allega sotto ALLEGATO "DD", e che per il segmento di mercato riguardante l'area nella quale ricade il fabbricato oggetto di valutazione fissa il prezzo massimo di 970,00 €/mq.

Il locale risulta non completato in quanto mancano, dell'impianto elettrico, i fili, i frutti e le placche, manca la porta esterna e la tinteggiatura interna, vedere la descrizione al capitolo "Caratteristiche costruttive prevalenti", per cui si ritiene di dover ridurre il prezzo di 970,00 €/mq del 10% portandolo a 873,00 €/mq.

Vedere l'ALLEGATO "Q" dove sono riportati i dati del rilievo, la superficie Lorda e quella Netta, l'altezza interna e la documentazione fotografica.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc  
Trattasi di un appartamento ubicato al piano terra di un edificio in corso di ristrutturazione pesante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 963, Sub. 17, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 80.128,60

Lo scrivente Esperto/CTU ha effettuato una ricerca puntuale di immobili ricercando quelli di recente costruzione intendendo per recenti quelli realizzate nel quinquennio 2019/2023. Purtroppo non risultano nuove costruzioni nella zona di Castelplanio e nemmeno nelle immediate vicinanze.

Gli immobili osservati, di cui si possiedono gli atti, hanno valori al mq che oscillano tra i 341€/mq e i 465 €/mq e comunque non sono nuovi.

Il sottoscritto ritiene corretto, anche per la natura stessa del bene da stimare che ricomprende porzioni di appartamento in corso di definizione, utilizzare il valore €/mq ricavato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che si allega sotto ALLEGATO "DD", e che per il segmento di mercato riguardante l'area nella quale ricade il fabbricato oggetto di valutazione fissa il prezzo massimo di 970,00 €/mq.

L'appartamento risulta dichiarato catastalmente "Abitazione di Tipo Civile" quindi completato ma, per i motivi spiegati nel capitolo "Stato Conservativo" e come risulta dalla documentazione fotografica di cui all'ALLEGATO "T" di fatto mancano, per completarlo, le seguenti opere:

- a) infissi esterni completi delle persiane ed infissi interni;
- b) quadro, cavi, frutti e placche dell'impianto elettrico;
- c) caldaia e radiatori dell'impianto di riscaldamento;
- d) sanitari e rubinetteria nel bagno e lavello con rubinetteria nella cucina;
- e) ritinteggiatura di locali.

Le opere da realizzare per completarlo si stimano nel 18% del totale per cui il valore a mq dell'appartamento sarà pari ad €/mq  $[970,00 - (970,00 \times 18\%)] = \text{€/mq } 795,40$ .

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione  
Trattasi di un posto auto ubicato al piano terra di un edificio in corso di ristrutturazione pesante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 963, Sub. 18, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.720,30

Lo scrivente Esperto/CTU ha effettuato una ricerca puntuale di immobili ricercando quelli di recente costruzione intendendo per recenti quelli realizzate nel quinquennio 2019/2023. Purtroppo non risultano nuove costruzioni nella zona di Castelplanio e nemmeno nelle immediate vicinanze.

Gli immobili osservati, di cui si possiedono gli atti, hanno valori al mq che oscillano tra i 341€/mq e i 465 €/mq e comunque non sono nuovi.

Il sottoscritto ritiene corretto, anche per la natura stessa del bene da stimare che ricomprende porzioni di appartamento in corso di definizione, utilizzare il valore €/mq ricavato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che si allega sotto ALLEGATO "CC", e che per il segmento di mercato riguardante l'area nella quale ricade il fabbricato oggetto di valutazione fissa il prezzo massimo di 970,00 €/mq.

Vedere l'ALLEGATO "U" dove sono riportati i dati del rilievo, la superficie Lorda e quella Netta, l'altezza interna e la documentazione fotografica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Cantina Castelplanio (AN) - Via Stazione snc	7,99 mq	873,00 €/mq	€ 6.975,27	100,00%	€ 6.975,27
Bene N° 2 - Appartamento Castelplanio (AN) - Via Stazione snc	100,74 mq	795,40 €/mq	€ 80.128,60	100,00%	€ 80.128,60
Bene N° 5 - Posto auto Castelplanio (AN) - Via Stazione	8,99 mq	970,00 €/mq	€ 8.720,30	100,00%	€ 8.720,30
Valore di stima:					€ 95.824,17

## LOTTO 2

- Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc

Trattasi di una porzione di immobile in corso di definizione che è composto da Piano Sottostrada, Piano Terra, Piano Primno e Piano Secondo (sottotetto) di un edificio in corso di ristrutturazione pesante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 963, Sub. 14, Categoria F4

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

Valore di stima del bene: € 73.073,01

Lo scrivente Esperto/CTU ha effettuato una ricerca puntuale di immobili ricercando quelli di recente costruzione intendendo per recenti quelli realizzate nel quinquennio 2019/2023. Purtroppo non risultano nuove costruzioni nella zona di Castelplanio e nemmeno nelle immediate vicinanze.

Gli immobili osservati, di cui si possiedono gli atti, hanno valori al mq che oscillano tra i 341€/mq e i 465 €/mq e comunque non sono nuovi.

Il sottoscritto ritiene corretto, anche per la natura stessa del bene da stimare che ricomprende porzioni di appartamento in corso di definizione, utilizzare il valore €/mq ricavato dalla Banca dati delle

quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che si allega sotto ALLEGATO "CC", e che per il segmento di mercato riguardante l'area nella quale ricade il fabbricato oggetto di valutazione fissa il prezzo massimo di 970,00.

Ai fini della valutazione non essendo in possesso di una superficie catastale né di aver potuto effettuare l'accesso a tutti i piani dell'immobile in quanto il piano sottostrada, il piano primo ed il piano secondo-sottotetto sono inaccessibili lo scrivente ha determinato le superfici sia interne che esterne, queste verificate, e le altezze interne in base al progetto presentato in Comune e di cui agli ALLEGATI "N-1", "N-2" E "N-3".

La superficie è quella rappresentata nella sezione "Consistenza Immobile" pari a mq 228,93.

Nell'ALLEGATO "R" vengono rappresentate le piante dell'immobile con indicate le superfici e le altezze di cui al punto precedente.

Lo scrivente ritiene, sulla base dello stato di fatto dell'immobile, costituito da:

- fondazioni;
- struttura in elevazione in muratura di mattoni;
- solai intermedi e di copertura in legno;
- copertura in tegole marsigliesi;

che tutta questa parte costituisca il 30% dei lavori da considerare già fatti, in pratica il volume vuoto per pieno esistente.

Il valore da attribuire all'immobile sarà quindi pari ad €/mq (970,00 x 30%) = €/mq 291,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Porzione d'immobile Castelplanio (AN) - Via Stazione snc	251,11 mq	291,00 €/mq	€ 73.073,01	100,00%	€ 73.073,01
Valore di stima:					€ 73.073,01

## LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc  
Trattasi di un locale garage ubicato al piano terra di un edificio in corso di ristrutturazione pesante. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 963, Sub. 16, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 15.083,50  
Lo scrivente Esperto/CTU ha effettuato una ricerca puntuale di immobili ricercando quelli di recente costruzione intendendo per recenti quelli realizzate nel quinquennio 2019/2023. Purtroppo non



risultano nuove costruzioni nella zona di Castelplanio e nemmeno nelle immediate vicinanze. Gli immobili osservati, di cui si possiedono gli atti, hanno valori al mq che oscillano tra i 341€/mq e i 465 €/mq e comunque non sono nuovi.

Il sottoscritto ritiene corretto, anche per la natura stessa del bene da stimare che ricomprende porzioni di appartamento in corso di definizione, utilizzare il valore €/mq ricavato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che si allega sotto ALLEGATO "CC", e che per il segmento di mercato riguardante l'area nella quale ricade il fabbricato oggetto di valutazione fissa il prezzo massimo di 970,00 €/mq.

Vedere l'ALLEGATO "S" dove sono riportati i dati del rilievo, la superficie Lorda e quella Netta, l'altezza interna e la documentazione fotografica.

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione s.n.c.

Trattasi di un appartamento ultimato ubicato al Piano Terra di un edificio in corso di ristrutturazione pesante, costituito da ingresso, Soggiorno, Cucina, Disimpegno, bagno, Disimpegno, Ripostiglio e Camera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 963, Sub. 22, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 114.789,80

Lo scrivente Esperto/CTU ha effettuato una ricerca puntuale di immobili ricercando quelli di recente costruzione intendendo per recenti quelli realizzate nel quinquennio 2019/2023. Purtroppo non risultano nuove costruzioni nella zona di Castelplanio e nemmeno nelle immediate vicinanze.

Gli immobili osservati, di cui si possiedono gli atti, hanno valori al mq che oscillano tra i 341€/mq e i 465 €/mq e comunque non sono nuovi.

Il sottoscritto ritiene corretto, anche per la natura stessa del bene da stimare che ricomprende porzioni di appartamento in corso di definizione, utilizzare il valore €/mq ricavato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che si allega sotto ALLEGATO "DD", e che per il segmento di mercato riguardante l'area nella quale ricade il fabbricato oggetto di valutazione fissa il prezzo massimo di 970,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Castelplanio (AN) - Via Stazione snc	15,55 mq	970,00 €/mq	€ 15.083,50	100,00%	€ 15.083,50
Bene N° 9 - Appartamento Castelplanio (AN) - Via Stazione s.n.c.	118,34 mq	970,00 €/mq	€ 114.789,80	100,00%	€ 114.789,80
				Valore di stima:	€ 129.873,30

**LOTTO 4**

ASTE GIUDIZIARIE.it



- **Bene N° 6** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc  
Trattasi di un appartamento in corso di definizione ubicato al piano primo e piano secondo (sottotetto) di edificio in corso di ristrutturazione pesante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 963, Sub. 19, Categoria F4

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

Valore di stima del bene: € 67.284,44

Lo scrivente Esperto/CTU ha effettuato una ricerca puntuale di immobili ricercando quelli di recente costruzione intendendo per recenti quelli realizzate nel quinquennio 2019/2023. Purtroppo non risultano nuove costruzioni nella zona di Castelplanio e nemmeno nelle immediate vicinanze.

Gli immobili osservati, di cui si possiedono gli atti, hanno valori al mq che oscillano tra i 341€/mq e i 465 €/mq e comunque non sono nuovi.

Il sottoscritto ritiene corretto, anche per la natura stessa del bene da stimare che ricomprende porzioni di appartamento in corso di definizione, utilizzare il valore €/mq ricavato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che si allega sotto ALLEGATO "DD", e che per il segmento di mercato riguardante l'area nella quale ricade il fabbricato oggetto di valutazione fissa il prezzo massimo di 970,00 €/mq.

L'unità immobiliare risulta non completata in quanto mancano:

a) due infissi esterni, porte finestre, completi delle persiane uno al Piano Primo e l'altro al Piano Secondo-Soffitta sul lato

Sud-Est dell'appartamento;

b) tutte le porte;

c) il pavimento al piano secondo sottotetto compreso il bagno;

d) il quadro, i cavi, i frutti e le placche dell'impianto elettrico sia Piano Primo che Piano Secondo-Soffitta;

e) la caldaia ed i radiatori dell'impianto di riscaldamento;

f) i sanitari e le rubinetterie nel bagno al Piano Primo e al Piano Secondo-Soffitta, c'è solo il piatto doccia; il lavello con

la rubinetteria nella cucina al Piano Primo;

g) la scala interna, nel vano predisposto, per accedere dal Piano Primo al Piano Secondo-Soffitta;

h) la delimitazione dell'area a lastrico solare di accesso all'appartamento con idoneo parapetto;

i) la tinteggiatura di tutti i locali.

Vedasi documentazione fotografica dell'ALLEGATO "V" ed il capitolo "Stato di Conservazione".

Le opere da realizzare per completarla si stimano nel 18% del totale per cui il valore a mq dell'appartamento sarà pari ad €/mq  $[970,00 - (970,00 \times 22\%)] = \text{€/mq } 756,60$ .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 6</b> - Porzione di fabbricato in costruzione Castelplanio (AN) - Via Stazione snc	88,93 mq	756,60 €/mq	€ 67.284,44	100,00%	€ 67.284,44
Valore di stima:					€ 67.284,44



## LOTTO 5

- **Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione  
Trattasi di un appartamento in corso di definizione ubicato al piano primo e piano secondo (sottotetto) di edificio in corso di ristrutturazione pesante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 963, Sub. 20, Categoria F4

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

Valore di stima del bene: € 44.016,47

Lo scrivente Esperto/CTU ha effettuato una ricerca puntuale di immobili ricercando quelli di recente costruzione intendendo per recenti quelli realizzate nel quinquennio 2019/2023. Purtroppo non risultano nuove costruzioni nella zona di Castelplanio e nemmeno nelle immediate vicinanze.

Gli immobili osservati, di cui si possiedono gli atti, hanno valori al mq che oscillano tra i 341€/mq e i 465 €/mq e comunque non sono nuovi.

Il sottoscritto ritiene corretto, anche per la natura stessa del bene da stimare che ricomprende porzioni di appartamento in corso di definizione, utilizzare il valore €/mq ricavato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che si allega sotto ALLEGATO "DD", e che per il segmento di mercato riguardante l'area nella quale ricade il fabbricato oggetto di valutazione fissa il prezzo massimo di 970,00 €/mq.

L'unità immobiliare risulta da completare in quanto mancano:

- a) il massetto al Piano Secondo-Soffitta;
- b) l'impianto termico: distribuzione delle tubazioni al Piano Secondo-Soffitta;
- c) l'impianto elettrico: distribuzione delle tubazioni al Piano Secondo-Soffitta;
- d) i pavimenti sia al Piano Primo che al Piano Secondo-Soffitta;
- e) i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni quello al Piano Primo e l'altro al Piano Secondo-Soffitta;
- f) le porte sia al Piano Terra che al Piano Secondo-Soffitta;
- g) il quadro, i cavi, i frutti e le placche dell'impianto elettrico sia Piano Primo che Piano Secondo-Soffitta;
- h) la caldaia ed i radiatori dell'impianto di riscaldamento sia al Piano Primo che al Piano Secondo-Soffitta;
- i) i sanitari e le rubinetterie sia nel bagno al Piano Primo che nel bagno al Piano Secondo-Soffitta; il lavello  
con la rubinetteria nella cucina al Piano Primo;
- g) la scala interna, nel vano predisposto, per accedere dal Piano Primo al Piano Secondo-Soffitta;
- h) la delimitazione dell'area a lastrico solare di accesso all'appartamento con idoneo parapetto;
- i) la tinteggiatura di tutti i locali.

Vedasi documentazione fotografica dell'ALLEGATO "Z" ed il capitolo "Stato di Conservazione".

Le opere da realizzare per completarla si stimano nel 38% del totale per cui il valore a mq dell'appartamento sarà pari ad €/mq [970,00 - (970,00 X 38%)] = €/mq 601,40

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione Castelplanio (AN) - Via	73,19 mq	601,40 €/mq	€ 44.016,47	100,00%	€ 44.016,47

Stazione						
					Valore di stima:	€ 44.016,47



## LOTTO 6

- Bene N° 8** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc  
 Trattasi di un appartamento in corso di definizione ubicato al piano primo e piano secondo (sottotetto) di edificio in corso di ristrutturazione pesante.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 963, Sub. 21, Categoria F4  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 32.676,39  
 Lo scrivente Esperto/CTU ha effettuato una ricerca puntuale di immobili ricercando quelli di recente costruzione intendendo per recenti quelli realizzate nel quinquennio 2019/2023. Purtroppo non risultano nuove costruzioni nella zona di Castelplanio e nemmeno nelle immediate vicinanze.  
 Gli immobili osservati, di cui si possiedono gli atti, hanno valori al mq che oscillano tra i 341€/mq e i 465 €/mq e comunque non sono nuovi.  
 Il sottoscritto ritiene corretto, anche per la natura stessa del bene da stimare che ricomprende porzioni di appartamento in corso di definizione, utilizzare il valore €/mq ricavato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che si allega sotto ALLEGATO "CC", e che per il segmento di mercato riguardante l'area nella quale ricade il fabbricato oggetto di valutazione fissa il prezzo massimo di 970,00.  
 Ai fini della valutazione non essendo in possesso di una superficie catastale né di aver potuto effettuare l'accesso a tutti i piani dell'immobile in quanto il piano sottostrada, il piano primo ed il piano secondo-sottotetto sono inaccessibili lo scrivente ha determinato le superfici sia interne che esterne, queste verificate, e le altezze interne in base al progetto presentato in Comune e di cui agli ALLEGATI "N-1", "N-2" E "N-3".  
 La superficie è quella rappresentata nella sezione "Consistenza Immobile" pari a mq 110,85  
 Nell'ALLEGATO "AA" vengono rappresentate le piante dell'immobile con indicate le superfici e le altezze di cui al punto precedente.  
 Lo scrivente ritiene, sulla base dello stato di fatto dell'immobile, costituito da:

  - fondazioni;
  - struttura in elevazione in muratura di mattoni;
  - solai intermedi e di copertura in legno;
  - copertura in tegole marsigliesi;

che tutta questa parte costituisca il 30% dei lavori da considerare già fatti, in pratica il volume vuoto per pieno esistente.  
 Il valore da attribuire all'immobile sarà quindi pari ad €/mq (970,00 x 30%) = €/mq 291,00





Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 8</b> - Porzione di fabbricato in costruzione Castelplanio (AN) - Via Stazione snc	112,29 mq	291,00 €/mq	€ 32.676,39	100,00%	€ 32.676,39
				Valore di stima:	€ 32.676,39

## LOTTO 8

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc

Trattasi di terreno non edificabile

Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1095, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 2.178,34

Il sottoscritto considerata la natura stessa del bene da stimare, terreno di fatto pertinenziale (marginale) al fabbricato in corso di costruzione-definizione insistente sulla adiacente Particelle 963, ritiene corretto utilizzare l'unico dato reperibile per aree come quella in esame e precisamente i dati OMI, Valori Agricolo Medi della Provincia di Ancona Comune di Castelplanio e di cui all'ALLEGATO "FF". Il valore agricolo per la coltura indicata nella Visura Catastale Storica - Seminativo Arborato - è indicato pari ad €/ha 18.168,00 corrispondente ad €/mq 1,8168.

Lo scrivente rimanda alla lettura dello Stato Conservativo del Lotto N. 8 Bene N. 10 dove spiega la problematica dello smaltimento del materiale da cantiere e delle baracche esistenti sul terreno e l'impossibilità di quantificarne l'eliminazione tramite conferimento alla discarica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 10</b> - Terreno Castelplanio (AN) - Via Stazione snc	1199,00 mq	1,82 €/mq	€ 2.178,34	100,00%	€ 2.178,34
				Valore di stima:	€ 2.178,34

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per

eventuali chiarimenti.

Senigallia, li 25/03/2024

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT  
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Angelini Pietro Armando

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO A - Comunicazione sopralluogo per inizio operazioni peritali
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO B - Comunicazione al Sig. Giudice del 19.06.2023
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO C - Richiesta accesso atti Comune di Castelplanio
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO D - Richiesta Certificato di destinazione Urbanistica
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO E - Richiesta al Comune di Castelplanio per strada mappale 961 e Risposta
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO F - Richiesta al Comune di Castelplanio per Oneri e Costo di Costruzione e Risposta
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO G - Richiesta vecchie Planimetrie Catastali
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO H - Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO I - Atto di Provenienza
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO L - Calcolo Affitto Appartamento P. Terra Sub. 22
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO M - Vecchie Planimetrie Catastali risalenti al 1986
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO N-1- Documentazione Edilizia - Prima Parte
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO N-2 - Documentazione Edilizia - Seconda Parte
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO N-3 - Documentazione Edilizia - Terza Parte
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO O - Documentazione Ex Genio Civile di Ancona
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO P - Documentazione Catastale
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO Q - FOGLIO 16 - PARTICELLA 963 - SUB. 13 - CANTINA P. S1
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO R - FOGLIO 16 - PARTICELLA 963 - SUB. 14 - IN CORSO DI DEFINIZIONE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO S - FOGLIO 16 - PARTICELLA 963 - SUB. 16 - AUTORIMESSA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO T - FOGLIO 16 - PARTICELLA 963 - SUB. 17 - APPARTAMENTO P. T.
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO U - FOGLIO 16 - PARTICELLA 963 - SUB. 18 - POSTO AUTO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO V - FOGLIO 16 - PARTICELLA 963 - SUB. 19 - IN CORSO DI DEFINIZIONE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO Z - FOGLIO 16 - PARTICELLA 963 - SUB. 20 - IN CORSO DI DEFINIZIONE



- ✓ Altri allegati - ALLEGATO AA - FOGLIO 16 - PARTICELLA 963 - SUB. 21 - IN CORSO DI DEFINIZIONE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO BB - FOGLIO 16 - PARTICELLA 963 - SUB. 22 - APPARTAMENTO P. T.
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO CC - FOGLIO 16 - PARTICELLA 1095 - TERRENO AGRICOLO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO DD - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNO EDIFICIO PARTICELLA 963
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO EE - VISURE IPOTECARIE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO FF - VALORI OMI



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA



### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc  
Trattasi di un locale cantina ubicato al piano primo sottostrada di un edificio in corso di ristrutturazione pesante.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 963, Sub. 13, Categoria CN  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade in Zona B1 Zona di completamento e di ristrutturazione. Si richiama il Certificato di Destinazione Urbanistica ALLEGATO "H" dove sono riportate tutte le norme previste dal PRG per quell'area e quel fabbricato.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc  
Trattasi di un appartamento ubicato al piano terra di un edificio in corso di ristrutturazione pesante.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 963, Sub. 17, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade in Zona B1 Zona di completamento e di ristrutturazione. Si richiama il Certificato di Destinazione Urbanistica ALLEGATO "H" dove sono riportate tutte le norme previste dal PRG per quell'area e quel fabbricato.
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione  
Trattasi di un posto auto ubicato al piano terra di un edificio in corso di ristrutturazione pesante.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 963, Sub. 18, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade in Zona B1 Zona di completamento e di ristrutturazione. Si richiama il Certificato di Destinazione Urbanistica ALLEGATO "H" dove sono riportate tutte le norme previste dal PRG per quell'area e quel fabbricato.

### LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc  
Trattasi di una porzione di immobile in corso di definizione che è composto da Piano Sottostrada, Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo (sottotetto) di un edificio in corso di ristrutturazione pesante.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 963, Sub. 14, Categoria F4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade in Zona B1 Zona di completamento e di ristrutturazione. Si richiama il Certificato di Destinazione Urbanistica ALLEGATO "H" dove sono riportate tutte le norme previste dal PRG per quell'area e quel fabbricato.

### LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc  
Trattasi di un locale garage ubicato al piano terra di un edificio in corso di ristrutturazione pesante.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 963, Sub. 16, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade in Zona B1 Zona di completamento e di ristrutturazione. Si richiama il Certificato di Destinazione Urbanistica ALLEGATO "H" dove sono riportate tutte le norme previste dal PRG per quell'area e quel fabbricato.



- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione s.n.c.  
Trattasi di un appartamento ultimato ubicato al Piano Terra di un edificio in corso di ristrutturazione pesante, costituito da ingresso, Soggiorno, Cucina, Disimpegno, bagno, Disimpegno, Ripostiglio e Camera.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 963, Sub. 22, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade in Zona B1 Zona di completamento e di ristrutturazione. Si richiama il Certificato di Destinazione Urbanistica ALLEGATO "H" dove sono riportate tutte le norme previste dal PRG per quell'area e quel fabbricato.

#### LOTTO 4

---

- **Bene N° 6** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc  
Trattasi di un appartamento in corso di definizione ubicato al piano primo e piano secondo (sottotetto) di edificio in corso di ristrutturazione pesante.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 963, Sub. 19, Categoria F4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade in Zona B1 Zona di completamento e di ristrutturazione. Si richiama il Certificato di Destinazione Urbanistica ALLEGATO "H" dove sono riportate tutte le norme previste dal PRG per quell'area e quel fabbricato.

#### LOTTO 5

---

- **Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione  
Trattasi di un appartamento in corso di definizione ubicato al piano primo e piano secondo (sottotetto) di edificio in corso di ristrutturazione pesante.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 963, Sub. 20, Categoria F4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade in Zona B1 Zona di completamento e di ristrutturazione. Si richiama il Certificato di Destinazione Urbanistica ALLEGATO "H" dove sono riportate tutte le norme previste dal PRG per quell'area e quel fabbricato.

#### LOTTO 6

---

- **Bene N° 8** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc  
Trattasi di un appartamento in corso di definizione ubicato al piano primo e piano secondo (sottotetto) di edificio in corso di ristrutturazione pesante.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 963, Sub. 21, Categoria F4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade in Zona B1 Zona di completamento e di ristrutturazione. Si richiama il Certificato di Destinazione Urbanistica ALLEGATO "H" dove sono riportate tutte le norme previste dal PRG per quell'area e quel fabbricato.

#### LOTTO 8

---

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Castelplanio (AN) - Via Stazione snc  
Trattasi di terreno non edificabile  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1095, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade in Zona B1 Zona di completamento e di ristrutturazione. Si



richiama il Certificato di Destinazione Urbanistica ALLEGATO "H" dove sono riportate tutte le norme previste dal PRG per quell'area e quel fabbricato.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 67/2023 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castelplanio (AN) - Via Stazione snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 963, Sub. 13, Categoria CN	<b>Superficie</b>	7,99 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale risulta in buono stato di conservazione ma non completato in quanto mancano, dell'impianto elettrico, i fili, i frutti e le placche, manca la porta esterna e la tinteggiatura interna.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale cantina ubicato al piano primo sottostrada di un edificio in corso di ristrutturazione pesante.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castelplanio (AN) - Via Stazione snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 963, Sub. 17, Categoria A2	<b>Superficie</b>	100,74 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale risulta in discreto stato di conservazione ma non completato in quanto mancante di: a) infissi esterni completi delle persiane ed infissi interni; b) quadro, cavi, frutti e placche dell'impianto elettrico; c) caldaia e radiatori dell'impianto di riscaldamento; d) sanitari nel bagno; e) ritinteggiatura di locali. Ovviamente lo stato dell'immobile, stante la mancanza degli infissi esterni, tenderà a deperire se non si interverrà il più rapidamente possibile. Da informazioni assunte presso il progettista l'unità immobiliare in esame, alla quale sono collegati sia la cantina sub. 13 che il posto auto esterno sub. 18, era già stata completata e quindi accatastata come abitazione civile per essere venduta. Purtroppo la situazione è degenerata ed ha portato alla "sparizione-asportazione" di tutto ciò che lo scrivente ha rappresentato come mancante e di cui ai soprastanti punti a),b),c) e d).		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento ubicato al piano terra di un edificio in corso di ristrutturazione pesante.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



Bene N° 5 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Castelplanio (AN) - Via Stazione		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 963, Sub. 18, Categoria C6	<b>Superficie</b>	8,99 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il posto auto risulta in sufficiente stato di conservazione		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un posto auto ubicato al piano terra di un edificio in corso di ristrutturazione pesante.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 2

Bene N° 3 - Porzione d'immobile			
<b>Ubicazione:</b>	Castelplanio (AN) - Via Stazione snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 963, Sub. 14, Categoria F4	<b>Superficie</b>	251,11 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale Piano Terra unico accessibile è un unico ambiente, salone, e risulta in sufficiente stato di conservazione. Tutti gli altri Piani, Interrato, Primo e Secondo-Sottotetto risultano inaccessibili. Il locale al Piano Secondo-Sottotetto è stato possibile fotografarlo dall'unità immobiliare adiacente, in corso di definizione, sub. 21. All'interno del locale accessibile vi è accatastato del materiale di cantiere in quanto l'Impresa l'ha utilizzato come magazzino ed andrà avviamente smaltito presso la discarica.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una porzione di immobile in corso di definizione che è composto da Piano Sottostrada, Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo (sottotetto) di un edificio in corso di ristrutturazione pesante.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 3

Bene N° 4 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Castelplanio (AN) - Via Stazione snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1



<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 963, Sub. 16, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,55 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale risulta in buono stato di conservazione		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale garage ubicato al piano terra di un edificio in corso di ristrutturazione pesante.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

<b>Bene N° 9 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castelplanio (AN) - Via Stazione s.n.c.		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 963, Sub. 22, Categoria A2	<b>Superficie</b>	118,34 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'Appartamento risulta in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento ultimato ubicato al Piano Terra di un edificio in corso di ristrutturazione pesante, costituito da ingresso, Soggiorno, Cucina, Disimpegno, bagno, Disimpegno, Ripostiglio e Camera.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

## LOTTO 4

<b>Bene N° 6 - Porzione di fabbricato in costruzione</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castelplanio (AN) - Via Stazione snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 963, Sub. 19, Categoria F4	<b>Superficie</b>	88,93 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare risulta in buono stato di conservazione ma non completato in quanto mancano: a) due infissi esterni, porte finestre, completi delle persiane uno al Piano Primo e l'altro al Piano Secondo-Soffitta sul lato Sud-Est dell'appartamento; b) tutte le porte; c) il pavimento al piano secondo sottotetto compreso il bagno; d) il quadro, i cavi, i frutti e le placche dell'impianto elettrico sia Piano Primo che Piano Secondo-Soffitta; e) la caldaia ed i radiatori dell'impianto di riscaldamento; f) i sanitari e le rubinetterie nel bagno al Piano Primo e al Piano Secondo-Soffitta, c'è solo il piatto doccia; il lavello con la rubinetteria nella cucina al Piano Primo; g) la scala interna, nel vano predisposto, per accedere dal Piano Primo al Piano Secondo-Soffitta; h) la delimitazione dell'area a lastrico solare di accesso all'appartamento con idoneo		

	parapetto; i) la tinteggiatura di tutti i locali. Vedasi documentazione fotografica dell'ALLEGATO "V".
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento in corso di definizione ubicato al piano primo e piano secondo (sottotetto) di edificio in corso di ristrutturazione pesante.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 5

Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione			
<b>Ubicazione:</b>	Castelplanio (AN) - Via Stazione		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 16, Part. 963, Sub. 20, Categoria F4	<b>Superficie</b>	73,19 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare risulta in buono stato di conservazione ma non completato in quanto mancano: a) il massetto al Piano Secondo-Soffitta; b) l'impianto termico: distribuzione delle tubazioni al Piano Secondo-Soffitta; c) l'impianto elettrico: distribuzione delle tubazioni al Piano Secondo-Soffitta; d) i pavimenti sia al Piano Primo che al Piano Secondo-Soffitta; e) i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni quello al Piano Primo e l'altro al Piano Secondo-Soffitta; f) le porte sia al Piano Terra che al Piano Secondo-Soffitta; g) il quadro, i cavi, i frutti e le placche dell'impianto elettrico sia Piano Primo che Piano Secondo-Soffitta; h) la caldaia ed i radiatori dell'impianto di riscaldamento sia al Piano Primo che al Piano Secondo-Soffitta; i) i sanitari e le rubinetterie sia nel bagno al Piano Primo che nel bagno al Piano Secondo-Soffitta; il lavello con la rubinetteria nella cucina al Piano Primo; g) la scala interna, nel vano predisposto, per accedere dal Piano Primo al Piano Secondo-Soffitta; h) la delimitazione dell'area a lastrico solare di accesso all'appartamento con idoneo parapetto; i) la tinteggiatura di tutti i locali. Vedasi documentazione fotografica dell'ALLEGATO "Z".		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento in corso di definizione ubicato al piano primo e piano secondo (sottotetto) di edificio in corso di ristrutturazione pesante.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 6

Bene N° 8 - Porzione di fabbricato in costruzione			
<b>Ubicazione:</b>	Castelplanio (AN) - Via Stazione snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati	<b>Superficie</b>	112,29 mq

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



	- Fg. 16, Part. 963, Sub. 21, Categoria F4		
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare risulta in buono stato di conservazione ma non è stato effettuato nessun intervento interno come previsto dal progetto autorizzato in Comune. Risulta senza finestre con i piccioni che entrano dalle finestre e dal sottotetto dall'edificio accanto, sub. 14, rendendo i locali pieni di guano. Vedasi la documentazione fotografica dell'ALLEGATO "AA".		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento in corso di definizione ubicato al piano primo e piano secondo (sottotetto) di edificio in corso di ristrutturazione pesante.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 8

Bene N° 10 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Castelplanio (AN) - Via Stazione snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1095, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	1199,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno, come risulta dalla documentazione fotografica dell'ALLEGATO "CC", è stato utilizzato come deposito a cielo aperto durante le lavorazioni effettuate dall'esecutata per la ristrutturazione, mai completata, dell'edificio insistente sul mappale 963 sottoposto a pignoramento. Oltre al materiale inquinante ci sono anche due baracche, sempre adibite a deposito-magazzino, le cui dimensioni sono: - quella con il telonato bianco di m 6,60 x m 5,00 x altezza media m 2,47 (h min. = m 2,00 - h max. = m 2,93); - quella tipica da cantiere di m 2,62 x m 3,50 x altezza media m 2,19 (h min. = m 2,04 - h max. = m 2,34). Lo scrivente Esperto/CTU non riesce a quantificare l'importo relativo al futuro smaltimento del materiale e anche della sistemazione complessiva dell'area come il taglio dell'erba, il controllo dei pozzetti della fognatura, ecc..		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreno non edificabile		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC



### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a ANCONA il 18/02/2014  
Reg. gen. 2040 - Reg. part. 295  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE IN GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Ancona il 27/04/2016  
Reg. gen. 7489 - Reg. part. 1195  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a Ancona il 06/02/2018  
Reg. gen. 2179 - Reg. part. 284  
Quota: 1/1  
Importo: € 156.215,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a Ancona il 26/10/2018  
Reg. gen. 20474 - Reg. part. 3150  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Ancona il 04/04/2023  
Reg. gen. 7260 - Reg. part. 5051  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE BENI**  
Iscritto a Ancona il 15/02/2016  
Reg. gen. 2492 - Reg. part. 379  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **EROGAZIONE A SALDO**  
Iscritto a Ancona il 29/04/2016  
Reg. gen. 7669 - Reg. part. 1130  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **PROROGA DURATA**  
Iscritto a Ancona il 03/05/2016  
Reg. gen. 7862 - Reg. part. 1163  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a ANCONA il 18/02/2014  
Reg. gen. 2040 - Reg. part. 295  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE IN GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Ancona il 27/04/2016  
Reg. gen. 7489 - Reg. part. 1195  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a Ancona il 06/02/2018  
Reg. gen. 2179 - Reg. part. 284  
Quota: 1/1  
Importo: € 156.215,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



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

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Ancona il 26/10/2018

Reg. gen. 20474 - Reg. part. 3150

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura



#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ancona il 04/04/2023

Reg. gen. 7260 - Reg. part. 5051

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura



#### Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE BENI**

Iscritto a Ancona il 15/02/2016

Reg. gen. 2492 - Reg. part. 379

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

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

Formalità a carico della procedura

- **EROGAZIONE A SALDO**

Iscritto a Ancona il 29/04/2016

Reg. gen. 7669 - Reg. part. 1130

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **PROROGA DURATA**

Iscritto a Ancona il 03/05/2016

Reg. gen. 7862 - Reg. part. 1163

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura



**BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

#### Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
 Iscritto a ANCONA il 18/02/2014  
 Reg. gen. 2040 - Reg. part. 295  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 1.000.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE IN GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
 Iscritto a Ancona il 27/04/2016  
 Reg. gen. 7489 - Reg. part. 1195  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 100.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
 Iscritto a Ancona il 06/02/2018  
 Reg. gen. 2179 - Reg. part. 284  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 156.215,98  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
 Iscritto a Ancona il 26/10/2018  
 Reg. gen. 20474 - Reg. part. 3150  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 60.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura



### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
 Trascritto a Ancona il 04/04/2023  
 Reg. gen. 7260 - Reg. part. 5051  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura

### Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE BENI**  
 Iscritto a Ancona il 15/02/2016  
 Reg. gen. 2492 - Reg. part. 379  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



- Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura
- **EROGAZIONE A SALDO**  
 Iscritto a Ancona il 29/04/2016  
 Reg. gen. 7669 - Reg. part. 1130  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura
  - **PROROGA DURATA**  
 Iscritto a Ancona il 03/05/2016  
 Reg. gen. 7862 - Reg. part. 1163  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura



## BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
 Iscritto a ANCONA il 18/02/2014  
 Reg. gen. 2040 - Reg. part. 295  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 1.000.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE IN GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
 Iscritto a Ancona il 27/04/2016  
 Reg. gen. 7489 - Reg. part. 1195  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 100.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
 Iscritto a Ancona il 06/02/2018  
 Reg. gen. 2179 - Reg. part. 284  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 156.215,98  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
 Iscritto a Ancona il 26/10/2018  
 Reg. gen. 20474 - Reg. part. 3150  
 Quota: 1/1





Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ancona il 04/04/2023  
Reg. gen. 7260 - Reg. part. 5051  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE BENI**

Iscritto a Ancona il 15/02/2016  
Reg. gen. 2492 - Reg. part. 379  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **EROGAZIONE A SALDO**

Iscritto a Ancona il 29/04/2016  
Reg. gen. 7669 - Reg. part. 1130  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **PROROGA DURATA**

Iscritto a Ancona il 03/05/2016  
Reg. gen. 7862 - Reg. part. 1163  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a ANCONA il 18/02/2014  
Reg. gen. 2040 - Reg. part. 295  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



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

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE IN GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a Ancona il 27/04/2016

Reg. gen. 7489 - Reg. part. 1195

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a Ancona il 06/02/2018

Reg. gen. 2179 - Reg. part. 284

Quota: 1/1

Importo: € 156.215,98

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

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

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Ancona il 26/10/2018

Reg. gen. 20474 - Reg. part. 3150

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura



#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ancona il 04/04/2023

Reg. gen. 7260 - Reg. part. 5051

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura



#### Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE BENI**

Iscritto a Ancona il 15/02/2016

Reg. gen. 2492 - Reg. part. 379

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

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

Formalità a carico della procedura

- **EROGAZIONE A SALDO**

Iscritto a Ancona il 29/04/2016

Reg. gen. 7669 - Reg. part. 1130

Quota: 1/1

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



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

Formalità a carico della procedura

- **PROROGA DURATA**

Iscritto a Ancona il 03/05/2016

Reg. gen. 7862 - Reg. part. 1163

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura



## BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a ANCONA il 18/02/2014

Reg. gen. 2040 - Reg. part. 295

Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE IN GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a Ancona il 27/04/2016

Reg. gen. 7489 - Reg. part. 1195

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a Ancona il 06/02/2018

Reg. gen. 2179 - Reg. part. 284

Quota: 1/1

Importo: € 156.215,98

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

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

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Ancona il 26/10/2018

Reg. gen. 20474 - Reg. part. 3150

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ancona il 04/04/2023  
Reg. gen. 7260 - Reg. part. 5051  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**Annotazioni a iscrizioni**

- **RESTRIZIONE BENI**

Iscritto a Ancona il 15/02/2016  
Reg. gen. 2492 - Reg. part. 379  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **EROGAZIONE A SALDO**

Iscritto a Ancona il 29/04/2016  
Reg. gen. 7669 - Reg. part. 1130  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **PROROGA DURATA**

Iscritto a Ancona il 03/05/2016  
Reg. gen. 7862 - Reg. part. 1163  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE**

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a ANCONA il 18/02/2014  
Reg. gen. 2040 - Reg. part. 295  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE IN GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a Ancona il 27/04/2016  
Reg. gen. 7489 - Reg. part. 1195  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00



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

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

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a Ancona il 06/02/2018

Reg. gen. 2179 - Reg. part. 284

Quota: 1/1

Importo: € 156.215,98

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

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

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Ancona il 26/10/2018

Reg. gen. 20474 - Reg. part. 3150

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura



### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ancona il 04/04/2023

Reg. gen. 7260 - Reg. part. 5051

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura



### Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE BENI**

Iscritto a Ancona il 15/02/2016

Reg. gen. 2492 - Reg. part. 379

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

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

Formalità a carico della procedura

- **EROGAZIONE A SALDO**

Iscritto a Ancona il 29/04/2016

Reg. gen. 7669 - Reg. part. 1130

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

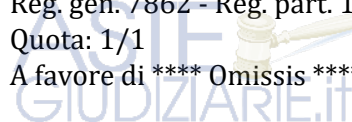
- **PROROGA DURATA**

Iscritto a Ancona il 03/05/2016

Reg. gen. 7862 - Reg. part. 1163

Quota: 1/1

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



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a ANCONA il 18/02/2014  
Reg. gen. 2040 - Reg. part. 295  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE IN GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Ancona il 27/04/2016  
Reg. gen. 7489 - Reg. part. 1195  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a Ancona il 06/02/2018  
Reg. gen. 2179 - Reg. part. 284  
Quota: 1/1  
Importo: € 156.215,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a Ancona il 26/10/2018  
Reg. gen. 20474 - Reg. part. 3150  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Ancona il 04/04/2023  
Reg. gen. 7260 - Reg. part. 5051  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Annotazioni a iscrizioni**



- **RESTRIZIONE BENI**  
Iscritto a Ancona il 15/02/2016  
Reg. gen. 2492 - Reg. part. 379  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **EROGAZIONE A SALDO**  
Iscritto a Ancona il 29/04/2016  
Reg. gen. 7669 - Reg. part. 1130  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **PROROGA DURATA**  
Iscritto a Ancona il 03/05/2016  
Reg. gen. 7862 - Reg. part. 1163  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE S.N.C.**

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a ANCONA il 18/02/2014  
Reg. gen. 2040 - Reg. part. 295  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE IN GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Ancona il 27/04/2016  
Reg. gen. 7489 - Reg. part. 1195  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a Ancona il 06/02/2018  
Reg. gen. 2179 - Reg. part. 284



Quota: 1/1  
Importo: € 156.215,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a Ancona il 26/10/2018  
Reg. gen. 20474 - Reg. part. 3150  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



#### Trascrizioni



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Ancona il 04/04/2023  
Reg. gen. 7260 - Reg. part. 5051  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE BENI**  
Iscritto a Ancona il 15/02/2016  
Reg. gen. 2492 - Reg. part. 379  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **EROGAZIONE A SALDO**  
Iscritto a Ancona il 29/04/2016  
Reg. gen. 7669 - Reg. part. 1130  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **PROROGA DURATA**  
Iscritto a Ancona il 03/05/2016  
Reg. gen. 7862 - Reg. part. 1163  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA STAZIONE SNC**





## Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a ANCONA il 18/02/2014  
Reg. gen. 2040 - Reg. part. 295  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE IN GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Ancona il 27/04/2016  
Reg. gen. 7489 - Reg. part. 1195  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a Ancona il 06/02/2018  
Reg. gen. 2179 - Reg. part. 284  
Quota: 1/1  
Importo: € 156.215,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a Ancona il 26/10/2018  
Reg. gen. 20474 - Reg. part. 3150  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Ancona il 04/04/2023  
Reg. gen. 7260 - Reg. part. 5051  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE BENI**  
Iscritto a Ancona il 15/02/2016  
Reg. gen. 2492 - Reg. part. 379

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

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

Formalità a carico della procedura

- **EROGAZIONE A SALDO**

Iscritto a Ancona il 29/04/2016

Reg. gen. 7669 - Reg. part. 1130

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **PROROGA DURATA**

Iscritto a Ancona il 03/05/2016

Reg. gen. 7862 - Reg. part. 1163

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

