

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE FALLIMENTI



BENI IMMOBILI

Perizia estimativa redatta dal Dr. Ing. Dentamaro Alessandro, nel Fallimento n. 50/2021 e relativa ai beni immobili di proprietà dei signori:



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

S)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



SOMXXXXX

| | |
|--|-----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Lotto 1 | 5 |
| Bene N° 1 - Ristorante ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 43, piano S1-T Foglio 47 part 120 sub. 18 | |
| Bene N° 2 - Ristorante ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 43, piano S1-T Foglio 47 part 120 sub. 19 | |
| Bene N° 3 - Appartamento ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 43, piano S1-T Foglio 47 part 120 sub. 16 | |
| Bene N° 4 - Appartamento ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 43, piano S1-T Foglio 47 part 120 sub. 15 | |
| Lotto 2 - Bene N° 5 - Terreno Foglio 47 part 430..... | 52 |
| - Bene N° 6 - Terreno Foglio 47 part 431..... | 65 |
| Lotto 3 - Bene N° 7 - Appartamento Foglio 64 part 428 sub 3 (porzione del sub. 2) | 73 |
| Lotto 4 - Bene N° 8 - Appartamento Foglio 64 part 428 sub 4 (porzione del sub. 2)..... | 81 |
| Lotto 5 - Bene N° 9 - Appartamento Foglio 64 part 428 sub 5 (porzione del sub. 2)..... | 90 |
| Lotto 6 - Bene N° 10 - Appartamento Foglio 64 part 428 sub 7 (porzione del sub. 2)..... | 99 |
| Lotto 7 - Bene N° 11 - Terreno Foglio 64 part 184..... | 107 |
| - Bene N° 12 - Terreno Foglio 64 part 430..... | 115 |
| | |
| Schema riassuntivo Fallimento n° 50/2021 | 123 |
| | |
| Elenco Allegati | 125 |

I beni oggetto di valutazione sono costituiti dai seguenti immobili:

Lotto 1

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 43, piano S1-T
Foglio 47 part 120 sub. 18 (Coord. Geografiche: Lat N. 43.59.55703 - Long E 13.52.2093)
- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 43, piano S1-T
Foglio 47 part 120 sub. 19
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 43, piano S1-T
Foglio 47 part 120 sub. 16
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 43, piano S1-T
Foglio 47 part 120 sub. 15

Lotto 2

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 43
Foglio 47 part 430 (Coord. Geografiche: Lat N. 43.59.55703 - Long E 13.52.2093)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 43
Foglio 47 part 431

Lotto 3

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 20, piano S1-T
Foglio 64 part 428 sub 3

Lotto 4

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 20, piano S1-T
Foglio 64 part 428 sub 4

Lotto 5

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 20, piano S1-T
Foglio 64 part 428 sub 5

Lotto 6

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 20, piano S1-T
Foglio 64 part 428 sub 7

Lotto 7

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 20 - Foglio 64 part 184
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 20 - Foglio 64 part 430

BENE N° 1

(LOTTO 1)



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO S1-T

SUB18 - L'immobile destinato a Ristorante e locali accessori identificato con il SUB 18 è disposto sui piani terra e seminterrato e dotato di corte annessa. Attraverso un lastrico, che si affaccia su Str. del Castellano, si accede ad una sala di modeste dimensioni destinata a bar, sulla sinistra rispetto all'entrata è disposto il bancone che copre quasi interamente la lunghezza del locale, mentre la parete sul lato opposto al bancone è caratterizzata da un'unica ampia finestra. Nella parete retrostante il bancone troviamo due accessi, uno immette ad un locale di servizio del bar, l'altro invece, attraverso una scala interna, conduce al piano seminterrato. Nella parete opposta all'ingresso, sono presenti altre due porte. Quella piccola ad anta singola conduce ad un antibagno, attraverso il quale si accede al bagno. La porta a due ante basculanti collega la zona bar ad un'altra sala di dimensioni simili alla precedente, adibita attualmente alla somministrazione. Anche questo locale è contraddistinto da una parete finestrata che si estende su l'intero lato nord ed est. In particolare, nel lato destro, è posta l'uscita d'emergenza dotata di scale antincendio in acciaio. Attraverso una ulteriore porta basculante a doppia anta si accede alla sala più grande destinata anch'essa alla somministrazione. La sala principale è dotata di una parete interamente vetrata con vista su Ancona. Nella sala principale è presente un bancone che separa la zona adibita ai coperti a quella per la lavorazione e cottura della pizza. L'accesso principale al Ristorante è posto nel prospetto ovest. Per accedere da Str. del Castellano si percorre un lastrico coperto da una veranda e affiancato da una rampa per accesso disabili. L'accesso principale da Str. del Castellano permette di raggiungere la sala ristorazione principale con dove è collocata a destra la reception e a sinistra l'angolo pizzeria. I servizi igienici del locale ristorante si trovano al piano seminterrato. Questi locali sono raggiungibili dalla clientela tramite una scala che scende dal locale bar. I bagni sono due e dotati di antibagno comune. In questa porzione di seminterrato trovano posto anche gli spogliatoi per il personale. La cucina del ristorante è separata dal resto della sala da un locale che svolge la funzione di disimpegno. La scala sopradescritta non è l'unico accesso al piano inferiore. Nella cucina si trova una seconda scala di servizio che conduce al seminterrato del SUB 19, di cui si parlerà nell'apposito capitolo, di fatto collegato al seminterrato del SUB 18 (Ristorante). Una terza scala interna conduce sia al livello superiore dove sono presenti i due appartamenti di cui si parlerà in seguito, sia i locali accessori al seminterrato.

La struttura portante è in cemento armato, solai in latero cemento e tamponatura in laterizio. Gli infissi sono in alluminio.

Le finiture interne dei locali bar e sale ristorazione sono di buon livello, dotate di controsoffitti, pavimentazioni in gress porcellanato e infissi in alluminio.



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO S1-T

L'immobile in oggetto appartiene ai seguenti proprietari:



- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 2/10)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Str. del Castellano, 20
60129 - Ancona (AN)
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 2/10) Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
60129 - Ancona (AN)
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/5)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

60129 - Ancona (AN)
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/5)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

60129 - Ancona (AN)
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/5) Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

60019 - Ancona (AN)



CONFINI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO S1-T

Il ristorante e locali accessori e relativa corte sono inseriti all'interno del medesimo fabbricato, confinante a sud con Str. del Castellano, a ovest e nord con la particella distinta al foglio 47 mappale 430, ad est con la particella distinta al foglio 47 mappale 121.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO S1-T

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|----------|-------|
| Ristorante | 532,00 mq | 592,00 mq | 1,00 | 592,00 mq | 3,29 m | T |
| Magazzino | 90,00 mq | 101,00 mq | 0,50 | 50,50 mq | 2,55 m | S1 |
| Servizi igienici | 33,00 mq | 36,00 mq | 1,00 | 36,00 mq | 2,60 m | S1 |
| Corte | 362,50 mq | 362,50 mq | 0,02 | 7,25 mq | 0,00 m | S1 |
| Lastrico comune | 30,25 mq | 30,25 mq | 0,10 | 3,03 mq | 0,00 m | T |
| Vano scale comune | 7,50 mq | 8,50 mq | 0,20 | 1,70 mq | 2,90 m | T-1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 690,48 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 690,48 mq | | |

La particella 120 comprende un'area totale dedotta dalla mappa catastale di circa 1475 mq, detraendo l'area di sedime dell'edificio al piano seminterrato pari a circa 750 mq, si ottiene una corte con superficie di circa 725 mq. La corte risulta comune ai soli sub 18 e 19, pertanto su ciascuna stima verrà considerato il contributo del 50% della superficie totale della corte stessa pari a 362,5 mq.

Il lastrico solare è comune ai sub 15-16 e 18 e 19 e ha una superficie di circa 121 mq, nella presente stima si considera il contributo di 1/4 pari a 30,25 mq, opportunamente ragguagliato.

L'atrio ingresso e la scala interna che permette di accedere agli appartamenti al piano primo e ai locali al piano seminterrato risulta comune ai sub 18, 15 e 16 e ha una superficie di circa 26 mq, considerando in via estimativa una divisione in 3 parti uguali si ottiene un contributo di 8,5 mq circa ciascuno.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO S1-T

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|---|--|
| Dal 08/10/1996 al 02/03/2012 | XXXXXXXXXXXXXXXXX nato ad ANCONA (AN) il 03/04/1920, proprietà per 2/3, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata ad , proprietà per 1/3 | Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 120, Sub. 18, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 7.246,92 Piano T-S1 |
| Dal 02/03/2012 al 24/10/2014 | XXXXXXXXXXXXXXXXX nato ad ANCONA (AN) il 03/04/1920, proprietà per 3/5, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata ad , proprietà per 1/15 | Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 120, Sub. 18, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 7.246,92 Piano T-S1 |
| Dal 24/10/2014 al 23/11/2018 | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata ad 7, proprietà per 1/5, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata ad , proprietà per 1/5, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata ad proprietà per 1/5, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata ad Aproprietà per 1/15 | Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 120, Sub. 18, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 7.246,92 Piano T-S1 |
| Dal 23/11/2018 al 08/04/2022 | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato ad , proprietà per 2/10, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato ad , proprietà per 2/10, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata ad , proprietà per 1/5, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata ad , proprietà per 1/5, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a proprietà per 1/5. | Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 120, Sub. 18, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 7.246,92 Piano T-S1 |

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO S1-T

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 47 | 120 | 18 | 1 | D8 | | | | 7246,92 € | T-S1 | |

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Analizzata la documentazione agli atti non sussiste corrispondenza catastale tra quanto indicato nella planimetria agli atti e quanto direttamente rilevato. In particolare, la planimetria non risulta aggiornata alle ultime modifiche indicate nella DIA prot. 59705 depositata in data 09/09/1999. Trattasi al piano rialzato di presenza del balcone poi trasformato in sala ristorante, diversa distribuzione interna nella zona bar e sala con assenza del bagno nella zona bar.

Per ulteriori dettagli si rimanda anche al paragrafo regolarità edilizia. Si dovrà procedere con l'aggiornamento delle planimetrie catastali, la presente stima tiene conto di tali difformità e i relativi costi da sostenere sono valutati nel paragrafo (stima).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO S1-T

Lo stato conservativo dei locali destinati alla ristorazione, cucina e servizi annessi al piano rialzato (terra se presa come riferimento Str. del Castellano) è buono.

Lo stato conservativo dei locali destinati a magazzino, centrale tecnica al piano seminterrato appartenenti al medesimo subalterno è di livello basso con pavimenti e locali in parte al grezzo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO S1-T

Risultano parti comuni ai Subalterni 15-16-17-18 il lastrico antistante Str. del Castellano, quello posto sul lato ovest l'ingresso e il vano scale che collega la sala ristorante al piano seminterrato, con il ristorante al piano terra e le abitazioni al piano secondo. Risulta comune ai soli Subalterni 17-18 il la corte circostante al medesimo mappale 120.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO S1-T

Dagli atti analizzati non risultano Servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO S1-T

Nel complesso l'edificio su cui è inserito l'immobile in oggetto è a pianta rettangolare.

Esso è realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio e rivestimento esterno di intonaco chiaro. La copertura è a falde con manto in tegola/coppo di laterizio. Esternamente il fabbricato risulta

privo di particolari elementi decorativi, ad eccezione della facciata lato strada che è rivestita da listelli di legno (piano rialzato ha listelli differenti dal piano primo).

All'interno sono presenti pavimenti in gress porcellanato controsoffitti nella zona bar e sale destinata alla ristorazione, le parti sono intonacate e tinteggiate.

Il fabbricato presenta n° 4 accessi al piano rialzato: due sono posti nelle immediate vicinanze della strada del Castellano ed a cui si accede tramite una breve rampa di scale, uno invece (sempre rivolto sul lato strada del Castellano) trova posto al termine della passerella collocata nel lato ovest del fabbricato, l'ultimo accesso è costituito da un'uscita d'emergenza collocata nel lato est. Tutti questi accessi sono costituiti da portoncino a vetri con telaio metallico con finitura di colore nero.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO S1-T

L'immobile risulta occupato da terzi.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/03/2021

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto di affitto autentificato in data 19/03/2021 presso lo Studio del Notaio Dr. Massei repertorio 24702 - raccolta 18405

Ai sensi dell'art 7 del contratto di affitto dell'azienda, il canone viene determinato in misura pari a al 50% del "cashflow" aziendale generato dall'affittuaria, con versamento trimestrale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO S1-T

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|--|---|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 14/03/2012 al 19/11/2015 | XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad , XXXXXXXX XXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXX DONA A XXXXXXXX XXXXXXXX LA QUOTA DI 1/15. Codice Fiscale/ P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXXXX | ATTO DI DONAZIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Dr. Vittorio Bortoluzzi | 02/03/2012 | 189125 | 23778 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Ancona | 14/03/2012 | 4778 | 3469 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 19/11/2015 al 01/04/2022 | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad proprietario per 1/5, | ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | - | 19/11/2015 | 419 | 9990 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | UFFICIO TERRITORIALE ANCONA | 19/11/2015 | 19245 | 13701 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 05/03/2020 al 08/04/2022 | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , nato ad proprietario per 2/10 e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a A proprietario per 2/10 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX | ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | - | 05/03/2020 | 364117 | 88888 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | UFFICIO TERRITORIALE ANCONA | 05/03/2020 | 4514 | 3021 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Territoriale di Ancona aggiornate al 07/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto ad ANCONA il 06/07/2006

Reg. gen. 18091 - Reg. part. 4296

Quota: Intera

Importo: € 600.000,00

A favore di CARILO - CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.P.A.

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Spese: € 4,54

Rogante: Notaio Dr Vittorio Bortoluzzi

Data: 06/07/2006

N° repertorio: 173839

N° raccolta: 15952

Note: Dall'ispezione immobiliare la presente formalità risulta essere contro la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Risultano Debitori non datori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.. La formalità non risulta essere stata cancellata.

Trascrizioni

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto ad ANCONA il 09/12/2020

Reg. gen. 2734 - Reg. part. 1714

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO
XX

Contro XXXXXXX XXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO S1-T

In base al PRG vigente, il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, è situato in Zona B - Zone prevalentemente residenziali (art. 32); Zona a Tessuto Omogeneo ZT16a "Moderna ad alta densità indifferente rispetto all'impianto stradale (Tavernelle 16A, Q1/Q2 -16B)" (art. 54); Categorie principali di intervento negli isolati: CPI8 "Ristrutturazione edilizia senza vincoli" e CPI9 "Demolizione e nuova costruzione" (art.34).

In caso di cambio d'uso, per l'individuazione degli usi previsti, parametri urbanistici da rispettare e prescrizioni si rimanda a quanto riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Ancona art. 54.

In base all'art. 54 - ZT16 "Moderna ad alta densità indifferente rispetto all'impianto stradale (Tavernelle 16°, Q1/Q2 - 16B)", al punto d) troviamo le prescrizioni specifiche per l'area in oggetto: d1 Nelle aree residenziali ubicate lungo Str. del Castellano a partire dalla galleria dell'asse nord-sud in direzione est, si applicano i seguenti parametri urbanistici e edilizi, in caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

- Indice di Utilizzazione fondiaria $U_f = 0,50$ mq/mq - Altezza massima $H = 7,00$ ml.

In base all'art. 35 - "Categorie principali di intervento nelle aree scoperte. Area a verde privato da mantenere o costituire. CPA1", al secondo punto sono previste le seguenti prescrizioni per l'area in oggetto:

- nelle restanti zone a tessuto omogeneo gli interventi sono disciplinati dai parametri urbanistici e edilizi delle stesse, riducendo l'indice di utilizzazione fondiaria U_f previsto del 50%, limitando il rapporto di copertura Q massimo per i singoli lotti al 30% e riducendo di ml. 3,00 l'altezza massima prevista. Dette riduzioni valgono fino a consentire comunque un indice minimo $U_f = 0,30$ e altezza fino a 7,00 ml., così da consentire le volumetrie minime in grado di giustificare l'intervento.

In base al punto 7) dell'art. 9 delle N.T.A., inoltre, per interventi di nuova costruzione, abbiamo:

D_c (Distanze dai confini di proprietà) = $\frac{1}{2}$ dell'altezza dell'edificio, con un minimo di ml 5

(È ammessa la costruzione in aderenza a edificio preesistente costruito sul confine; è ammessa altresì la costruzione a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché si tratti di pareti non finestrate e sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti); D_s (Distanze dal ciglio stradale) =

ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;

ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00

ml 10,00 per strade di larghezza superiore a ml 15,00.

D_e (Distanze tra gli edifici) = ml 10,00 qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo inferiore a ml 12,00; H dell'edificio più alto, con un minimo di ml 10;00 qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo uguale o superiore a ml 12,00;

Al punto 8 "Altezza massima degli edifici (H_{MAX})" dello stesso articolo, si legge che "per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml 2,00".

Per effetto degli articoli delle N.T.A. sopracitati, i parametri da considerare sono:

U_f (Indice di Utilizzazione fondiaria) = 0,30 mq/ mq

H_{max} (Altezza massima) = ml 7,00

Q (Rapporto massimo di copertura) = Sc (Superficie coperta) / S_f (Superficie fondiaria) = 30% Sc
(Superficie coperta) = 0,30 x S_f

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO S1-T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'attuale configurazione del fabbricato deriva da una serie di interventi che hanno variato negli anni l'edificio originario.

Con Permesso di Costruire n. 149 del 14/10/1952 - Prot. 37771, venne costruito l'edificio originario ad uso negozio e trattoria. IL 16/09/1953 venne rilasciata la relativa abitabilità al permesso di cui sopra (4 vani al piano terra).

Il 07/12/1954 venne rilasciato il permesso n. 112 per la sopraelevazione del fabbricato in corrispondenza della terra preesistente. Il 16/12/1954 venne rilasciata l'abitabilità (ampliamento di un 1 appartamento lato corte composto da 3 vani al piano terra e 6 al piano primo).

Con licenza edilizia del n. 135 del 03/09/1959, venne richiesta l'autorizzazione ad un'ulteriore sopraelevazione dello stabile a cui seguì variante 26402/4605 del 12/07/1965. Il 05/01/1966 venne rilasciata l'abitabilità per il piano 1.

Con la licenza edilizia n. 28 del 28/12/1973 Prot. 50410 e successiva variante n. 1027/224 del 01/03/1971, venne chiesto l'ampliamento della trattoria con rilascio dell'abitabilità in data 05/09/1973 con sopralluogo del 10/07/1971 (relativa ad 1 vano nel piano seminterrato e 2 nel piano rialzato).

In data 06/12/1973 viene rilasciato il permesso per la chiusura del portico al piano seminterrato con muratura di tamponamento.

In data 12/03/1976 viene rilasciato il permesso Prot. 1727 per la realizzazione della passerella pedonale utilizzata come uscita di sicurezza dalla sala ristorante richiesta per competenza della Questura di Ancona.

In data 05/02/1986, viene rilasciata l'autorizzazione Prot. 587/B, per la costruzione di una pensilina a sbalzo in Str. del Castellano con relativa denuncia all'Ufficio Sismica della Regione Marche del 20/11/1986 Progetto 1564/1986.

Con l'istanza Prot. 3986 del 31/01/1991 viene chiesta l'autorizzazione alla realizzazione di opere interne e richiesta di trasformazione del piano seminterrato in supermercato.

Visto il parere favorevole del Consiglio della V° Circoscrizione del Comune di Ancona del 02/03/1993, viene rilasciato in data 31/03/1993 il permesso ad eseguire un parcheggio scoperto in Str. del Castellano n. 438/B.

In data 19/11/1994 viene depositata istanza all'Ufficio Urbanistica per opere interne varie.

In data 23/04/1996 viene depositata nuova DIA (art.9 D.L.: 154) prot. 26705/1996 per opere interne al piano seminterrato e ai singoli prospetti.

In data 30/05/1996 viene rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n° 2425/96, la cui domanda era stata presentata in data 15/03/1996, per la realizzazione di nuovi volumi al piano seminterrato in ampliamento al supermercato esistente. In data 10/09/1996 viene rilasciata concessione edilizia in sanatoria per il cambio di destinazione con opere edilizia da Supermercato a Ristorante. La pratica include l'accessorio adibito a locale tecnico identificato al Foglio 47 particella 159.

In data 27/07/1999 viene rilasciata concessione edilizia in sanatoria per la chiusura della loggia con un infisso metallico per attività ristorativa, richiesta in data 31/03/1995.

In data 09/09/1999 viene depositata la DIA prot. 59705 per opere interne e rifacimento impianti tecnologici, a cui segue il certificato di fine lavori e collaudo prot. 16259 del 29/02/2000.

In data 04/09/2000 viene depositata la DIA prot. 61993 per opere di risanamento conservativo e opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampa esterna per disabili e scala antincendio in acciaio, a cui segue il certificato di fine lavori e collaudo prot. 40071 del 14/05/2001.

In data 18/09/2009 viene depositata la DIA prot. 81064 per opere di manutenzione straordinaria per apertura di una porta servizio dell'attività D/8 di pizzeria e sistemazione del parcheggio con realizzazione della recinzione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Tenuto conto della copiosa documentazione urbanistica agli atti, l'ultima autorizzazione che può essere presa come riferimento per verificare la legittimità dello stato attuale del SUB 18: 1) per quanto concerne il seminterrato è quello autorizzato in data 10/09/1996, in tale occasione venne rilasciata la concessione edilizia in sanatoria per il cambio di destinazione con opere edilizia da Supermercato a Ristorante. La pratica includeva l'accessorio adibito a locale tecnico identificato al Foglio 47 particella 159. 2) Per quanto concerne il piano rialzato la pratica di riferimento è la DIA prot. 59705 depositata in data 09/09/1999. 3) Per quanto riguarda i prospetti esterni si fa riferimento al permesso di costruire in sanatoria per cambio d'uso da supermercato in pizzeria del 10/09/1996 integrato dalla DIA prot. 61993 depositata in data 04/09/2000.

Analizzati i documenti di cui sopra si evidenzia che l'immobile presenta alcune difformità tra lo stato rilevato e concessionato. Trattasi per lo più di modifiche interne concernenti nella realizzazione della zona destinata alla lavorazione della pizza in prossimità dell'ingresso alla sala principale, lievi modifiche alla distribuzione interna in prossimità della bussola d'ingresso, presenza di un "ringrosso della parete" nel locale magazzino, probabilmente con funzione di cavedio per il passaggio degli impianti.

Per l'adeguamento dovrà essere presentata Cila in sanatoria che comporterà spese tecniche di istruttoria e corresponsione dei diritti di oblazione. La stima proposta tiene conto di tali difformità e costi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO S1-T

Dalle informazioni reperite non risultano vincoli ed oneri condominiali.



STIMA

BENE 1 (LOTTO 1)



• **Bene N° 1** - Ristorante ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 43, piano S1-T

SUB18 - L'immobile destinato a Ristorante e locali accessori identificato con il SUB 18 è disposto sui piani terra e seminterrato e dotato di corte annessa. Attraverso un lastrico, che si affaccia su Str. del Castellano, si accede ad una sala di modeste dimensioni destinata a bar, sulla sinistra rispetto all'entrata è disposto il bancone che copre quasi interamente la lunghezza del locale, mentre la parete sul lato opposto al bancone è caratterizzata da un'unica ampia finestra. Nella parete retrostante il bancone troviamo due accessi, uno immette ad un locale di servizio del bar, l'altro invece, attraverso una scala interna, conduce al piano seminterrato. Nella parete opposta all'ingresso, sono presenti altre due porte. Quella piccola ad anta singola conduce ad un antibagno, attraverso il quale si accede al bagno. La porta a due ante basculanti collega la zona bar ad un'altra sala di dimensioni simili alla precedente, adibita attualmente alla somministrazione. Anche questo locale è contraddistinto da una parete finestrata che si estende su l'intero lato nord ed est. In particolare, nel lato destro, è posta l'uscita d'emergenza dotata di scale antincendio in acciaio. Attraverso una ulteriore porta basculante a doppia anta si accede alla sala più grande destinata anch'essa alla somministrazione. La sala principale è dotata di una parete interamente vetrata con vista su Ancona. Nella sala principale è presente un bancone che separa la zona adibita ai coperti a quella per la lavorazione e cottura della pizza. L'accesso principale al Ristorante è posto nel prospetto ovest. Per accedere da Str. del Castellano si percorre un lastrico coperto da una veranda e affiancato da una rampa per accesso disabili. L'accesso principale da Str. del Castellano permette di raggiungere la sala ristorazione principale con dove è collocata a destra la reception e a sinistra l'angolo pizzeria. I servizi igienici del locale ristorante si trovano al piano seminterrato. Questi locali sono raggiungibili dalla clientela tramite una scala che scende dal locale bar. I bagni sono due e dotati di antibagno comune. In questa porzione di seminterrato trovano posto anche gli spogliatoi per il personale. La cucina del ristorante è separata dal resto della sala da un locale che svolge la funzione di disimpegno. La scala sopradescritta non è l'unico accesso al piano inferiore. Nella cucina si trova una seconda scala di servizio che conduce al seminterrato del SUB 19, di cui si parlerà nell'apposito capitolo, di fatto collegato al seminterrato del SUB 18 (Ristorante). Una terza scale interna conduce sia al livello superiore dove sono presenti i due appartamenti di cui si parlerà in seguito, sia i locali accessori al seminterrato. LA struttura portante è in cemento armato, solai in latero cemento e tamponatura in laterizio. Gli infissi sono in alluminio. Le finiture interne dei locali bar e sale ristorazione sono di buon livello, dotate di controsoffitti, pavimentazioni in gress porcellanto e infissi in alluminio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 120, Sub. 18, Zc. 1, Categoria D8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (8/10)

Valore di stima del bene: € 435.000



METODO DI STIMA

Secondo la dottrina di riferimento, può essere valutato mediante i seguenti metodi di stima.

-Metodo analitico a reddito probabile;

-Metodo sintetico comparativo;

-Metodo del “costo di costruzione deprezzato” al quale viene aggiunto il valore del terreno

Gli immobili di specie sono di norma valutati mediante l'approccio reddituale, che impiega il criterio di stima per capitalizzazione diretta di reddito. Negli ultimi anni il settore della ristorazione ha avuto una forte contrazione, sia a causa della crisi economica globalizzata sia per la pandemia che ha limitato enormemente i gironi di attività. Tali fattori aggiunti al fatto di non poter disporre di dati contabili attendibili, in grado di evidenziare i flussi di cassa dell'esercizio commerciale, fanno sì che il metodo analitico a reddito probabile non possa essere ritenuto congruo nel caso specifico. Il metodo sintetico comparativo è sicuramente il più comune in ambito estimativo ed in grado di fornire valori attendibili. Nel caso di specie esso risulta essere non adeguato a causa della mancanza sul mercato di immobili con destinazione d'uso e caratteristiche simili. Si ritiene quindi congruo determinare il valore di tale immobile utilizzando il metodo del “costo di costruzione deprezzato” al quale viene aggiunta l'incidenza del terreno.

Metodo del “costo di costruzione deprezzato”

Il criterio di stima utilizzato è quello a “costo di costruzione deprezzato”, mediante il quale viene operato un abbattimento sul valore a nuovo, in relazione alla vetustà ed obsolescenza della costruzione e degli impianti in essa presenti, in condizioni normali. La stima verrà elaborata con riferimento al valore a metro quadro. Pertanto, il fattore costo di costruzione è rappresentato dall'insieme dei soli fattori di produzione (mano d'opera, materiali, servizi, spese generali, comprensive anche di quelle tecniche e profitto dell'appaltatore), occorrenti per realizzare l'opera finita. In relazione alla specifica tipologia edilizia, la percentuale d'incidenza delle opere si può imputare pari:

al 80% per quanto riguarda le opere edili;

al 20% per quanto riguarda le opere impiantistiche.

Per il calcolo della percentuale di svalutazione si utilizza la seguente formula proposta

dall'U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili) e riportata nella letteratura di riferimento:

$$D = ((A + 20)^2 / 140) - 2,86$$

Dove A rappresenta il numero degli anni dell'edificio, in percentuale sul numero degli anni di durata dell'edificio. D è in funzione di A in quanto negli edifici commerciali e industriali il deprezzamento dipende esclusivamente dalla vetustà. L'edificio, come deducibile dagli atti concessori, è stato realizzato a partire dal 1952 ed ha subito negli importanti ristrutturazioni e ammodernamenti per renderlo funzionale all'attività svolta, fino a raggiungere l'attuale configurazione nei primi anni '90. Ciò premesso si ritiene congruo prendere come riferimento una vita di esercizio di 32 anni.

Ipotizzando una durata media di 50 anni per le opere edili e di 20 per gli impianti, essendone trascorsi 32 per la parte edile e per quella impiantistica, si ottiene in percentuale:

per le opere edili: $\text{anni } 32/50 = 64\%$

per le opere impiantistiche $\text{anni } 32/20 = 0\%$



VALORE DI COSTO

Il valore di costruzione si può calcolare a partire dal costo medio di costruzione provinciale, relativo ad immobili simili (commerciali). Dall'esperienza professionale del sottoscritto e dalle informazioni assunte presso gli operatori del settore, il costo di costruzione a nuovo di un fabbricato simile può assumersi pari a 1700,00 €/mq, inteso come valore complessivo "a nuovo" spese tecniche incluse ed oneri urbanizzazione esclusi. A tale importo si aggiungerà un 20% per gli oneri di urbanizzazione e i contributi di concessione. $1700,00 \text{ €/mq} \times 1,20 = 2.040 \text{ €/mq}$

A tale valore si aggiungerà il 15% per tener conto del profitto imprenditoriale

$2.040 \text{ €/mq} \times 1.15 = 2346,00 \text{ €/mq}$

Si applicheranno poi tutti i coefficienti necessari per tenere conto delle condizioni e delle caratteristiche costruttive dell'immobile:

- per caratteristiche costruttive e scarsa commerciabilità il fattore oscilla tra 0.70 - 0.90

Nel caso in esame vista la particolarità del bene e quindi la scarsa commerciabilità si ritiene congruo adottare il coefficiente 0,7, pertanto si ottiene $2346,00 \text{ €/mq} \times 0,70 = 1642,20 \text{ €/mq}$

In relazione alla particolarità costruttiva del complesso, si ritiene inoltre di poter suddividere il predetto costo di costruzione nelle percentuali, imputabili del 80 % per quanto riguarda le opere edili e del 20 % per quanto riguarda la parte impiantistica:

Opere edili (80% di 1642,20 €/mq) : €/mq 1.313,76

Opere impiantistiche (20% di 1642,20 €/mq): €/mq 328,44

Si può pertanto procedere al deprezzamento in base ai dati in possesso:

- Sostituendo al valore "A" della formula suindicata, proposta dall'U.E.E.C., la percentuale pari

al 64%, precedentemente ricavata e riferita alla svalutazione negli anni della parte edile si ha:

$$D = ((64+20)^2/140) - 2,86 = 47,54 \%$$

Valore delle opere edili: $\text{€/mq } 1.313,76 \times (100-47,54)\% = \text{€/mq } 1.313,76 \times 52,46\% = \text{€ } 689,20 \text{ €/mq}$

-Per la parte impiantistica considerando che sono trascorsi oltre 20 anni:

Valore della parte impiantistica: 0 €/mq

Il valore residuo posseduto dall'immobile, in relazione alla riduzione percentuale ad esso attribuibile è pari a: **€ 689,20**



VALORE TERRENO

Area di sedime del fabbricato

Noto che il valore medio di mercato per terreni edificabili è solitamente pari al 20% del valore commerciale a nuovo del fabbricato, tenuto conto che dall'esperienza professionale del sottoscritto e dalle informazioni assunte presso gli operatori del settore, il valore dell'area può attestarsi in 66,6 €/mq, arrotondato per difetto a 65 €/mq per una superficie totale dell'area di sedime di 750 mq.

$$750 \text{ mq} * 65 \text{ €/mq} = 48 \text{ 750 €}$$

Per trovare l'incidenza a mq è necessario spalmare questo valore sull'intera superficie convenzione determinata nei paragrafi precedenti:

$$48 \text{ 750 €} : (690,48 \text{ (PT)} + 434,88 \text{ (PS1)}) = 48 \text{ 750 €} : 1125,36 \text{ mq} = 43,32 \text{ €/mq}$$

Corte particella 120

La superficie totale della corte al netto dell'area di sedime è pari a 725 mq con un valore a mq pari a 13,2 €/mq, pertanto analogamente al punto precedente:

$$725 \text{ mq} * 13,2 \text{ €/mq} = 9 \text{ 750 €}$$

$$9 \text{ 750 €} : (690,48 \text{ (PT)} + 434,88 \text{ (PS1)}) = 9 \text{ 750 €} : 1125,36 \text{ mq} = 8,66 \text{ €/mq}$$

VALORE COMMERCIALE TOTALE

IL valore commerciale al metro quadro dell'immobile allo stato attuale, ottenuto mediante il metodo di stima a "costo di costruzione deprezzato" per la parte strutturale del fabbricato a cui viene aggiunto il valore dell'area di sedime è pari a:

Valore del costo di costruzione: €/mq 689,20

Valore dell'area di sedime: €/mq 43,32

Valore della corte €/mq 8,66

€/mq 741,18

Si ritiene, infine, che il valore di mercato più probabile dell'immobile oggetto di stima, non costituisce un valore assoluto ed è strettamente riferito alla data attuale di stima. Inoltre esso dovrà essere subordinato al riscontro effettivo del mercato: ciò in conseguenza del fatto che l'immobile verrà venduto in ambito di un fallimento, caratterizzato da offerte con fini strettamente speculativi e quindi con tendenza dei valori immobiliari al ribasso.

In conclusione, si ritiene che il valore di stima, debba essere assoggettato ad una "alea estimale" non inferiore al 15% (tendente al ribasso) che tiene conto, oltre a quanto soprariportato, anche dei criteri estimativi adottati basati su elementi di giudizio a volte soggettivi in assenza di dati certi di comparazione reperibili sul mercato, della necessità di una alienazione celere dei beni oggetto di perizia conseguente alla procedura di liquidazione in essere, nonché della difficoltà ad incrociare "economicamente" gli interessi dei potenziali acquirenti.

Pertanto il Valore del piano terra è pari a : €/mq 741,18 x 0,85 = in c.t. €/mq 630

Il valore indicato tiene conto della destinazione d'uso, della tipologia edilizia, delle finiture interne ed esterne dell'immobile, nonché dello stato di vetustà della parte edile e della parte impiantistica e della scarsa commerciabilità dovuta al periodo congiunturale che sta attraversando il settore.



| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|-----------|
| Bene N° 1 - Ristorante Ancona (AN) - Str. del Castellano, 43, piano S1-T | 690,48 mq | 630,00 €/mq | € 435.002,4 | € 435.000 |



BENE N° 2

(LOTTO 1)



DESCRIZIONE

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO S1

SUB 19 - Part 159 L'immobile destinato Salone Pizzeria, Ristorante e locali accessori identificato con il SUB 19 è disposto sul solo piano terra e seminterrato e dotato di corte annessa comune.

L'ingresso al piano seminterrato è posto sul lato ovest del fabbricato adiacente al parcheggio e permette di accedere ad un'ampia sala con un'altezza interna 3,00 ml poco illuminata. Sulla destra rispetto all'entrata è posto l'angolo bar, il cui bancone separa l'accesso al ripostiglio e alla scala che collega con il piano superiore (SUB18). Le finestre sono del tipo a nastro poste nella zona alta della parete nord.

In fondo alla sala grande, sono situati la cucina e locali di servizio. Tramite una breve rampa posta in prossimità dell'angolo bar, si accede a disimpegno di altezza variabile tra 2,55 e 2,60 ml, privo di finestre. Da tale locale si accede ad un piccolo ripostiglio a destra della rampa e ai 4 distinti servizi igienici di cui uno per disabili. E' possibile accedere direttamente dall'esterno al locale disimpegno di cui sopra mediante una porta di ampie dimensioni. Tale locale è stato utilizzato negli anni come zona carico/scarico merci. In fondo alla sala ristorante di fronte alla cucina è presente un altro locale destinato ad ufficio. Il SUB 19 è collegato ai restanti subalterni mediante 2 scale interne.

La struttura portante è in cemento armato, i solai in latero cemento e la tamponatura in laterizio. Gli infissi sono in alluminio.

Le finiture interne dei locali cucina, sale e accessori sono di livello medio e necessitano comunque di un intervento di riqualificazione.

Sono presenti controsoffitti e pavimentazioni in gress porcellanato.

PART 159 (graffato al SUB 19) - Trattasi di un volume tecnico contenente in origine il serbatoio di irrigazione e la centrale termica a servizio del ristorante. Il manufatto è collocato nella corte comune alla particella 120 in prossimità del confine nord del lotto. AL momento gli impianti sembrano non essere più utilizzati. Si segnala che la copertura di tali manufatti e il serbatoio interno sembrano essere in cemento amianto.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO S

L'immobile in oggetto appartiene ai seguenti proprietari:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 2/10)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

60129 - Ancona (AN)

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 2/10) Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
60129 - Ancona (AN)

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/5)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



60129 - Ancona
(AN)

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/5)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

60129 - Ancona (AN)

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/5) Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



CONFINI



BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO S1

Il locale pizzeria/sala e locali accessori (SUB 19) al piano seminterrato e relativa corte sono inseriti all'interno del medesimo fabbricato, confinante a sud con Str. del Castellano, a ovest e nord con la particella distinta al foglio 47 mappale 430, ad est con la particella distinta al foglio 47 mappale 121. Il locale pizzeria /Sala al sub 19 confina al piano seminterrato in parte con i magazzini e i servizi igienici del sub 18.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO S1

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Sala/pizzeria/Cucina | 300,00 mq | 330,00 mq | 1,00 | 330,00 mq | 3,00 m | S1 |
| Locali accessori e servizi igienici | 140,00 mq | 158,00 mq | 0,50 | 79,00 mq | 2,55 m | S1 |
| Magazzino | 18,00 mq | 20,00 mq | 0,50 | 10,00 mq | 2,56 m | S1 |
| Corte | 362,50 mq | 362,50 mq | 0,02 | 7,25 mq | 0,00 m | S1 |
| Lastrico comune | 30,25 mq | 30,25 mq | 0,10 | 3,03 mq | 0,00 m | T |
| Locale Tecnico Part 159 | 12,50 mq | 14,00 mq | 0,40 | 5,60 mq | 2,20 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 434,88 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 434,88 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



La particella 120 comprende un'area totale dedotta dalla mappa catastale di circa 1475 mq, detraendo l'ingombro dell'edificio al piano seminterrato, circa 750 mq, si ottiene una corte con superficie di circa a 725 mq. La corte risulta comune ai soli sub 18 e 19, pertanto su ciascuna stima verrà considerato il contributo del 50% della superficie stessa pari a 362,5 mq. Il lastrico solare è comune ai sub 15-16 e 18 e 19 e ha una superficie di circa 121 mq, nella presente stima si considera il contributo di 1/4 pari a 30,25 mq, opportunamente ragguagliato.

Il locale tecnico distinto alla particella 159 confina su tre lati con la particella 120 e su un lato con il terreno Censito al foglio 47 Particella 430.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO S1

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|---|--|
| Dal 08/10/1996 al 02/03/2012 | XXXXXXXXXXXXXXXXX nato ad , proprietà per 2/3, XXXXXXXXXXXXXXXXX nata ad , proprietà per 1/3 | Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 120, Sub. 19, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 5.164,57 Piano S1 Graffato 159 |
| Dal 02/03/2012 al 24/10/2014 | XXXXXXXXXXXXXXXXX nato ad proprietà per 3/5, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata ad proprietà per 1/15 | Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 120, Sub. 19, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 5.164,57 Piano S1 Graffato 159 |
| Dal 24/10/2014 al 23/11/2018 | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata ad 7, proprietà per 1/5, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata ad A proprietà per 1/5, XXXXXXXXXXXXXXXX nata ad , proprietà per 1/5, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata ad , proprietà per 1/15 | Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 120, Sub. 19, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 5.164,57 Piano S1 Graffato 159 |
| Dal 23/11/2018 al 08/04/2022 | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato ad A4, proprietà per 2/10, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato ad proprietà per 2/10,XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata ad , proprietà per 1/5, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata ad , proprietà per 1/5, XXXXXXXXXXXXXXXX nata ad , proprietà per 1/5. | Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 120, Sub. 19, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 5.164,57 Piano S1 Graffato 159 |

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO S1

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 47 | 120 | 19 | 1 | D8 | | | | 5164,57 € | S1 | |

Corrispondenza catastale

Analizzata la documentazione agli atti non sussiste corrispondenza catastale tra quanto indicato nella planimetria agli atti e quanto direttamente rilevato. In particolare, la planimetria catastale da prendere come riferimento è quella allegata alla pratica per cambio d'uso da supermercato a pizzeria del 10/09/1996.

Dal raffronto della planimetria catastale agli atti con quanto direttamente rilevato si segnalano le seguenti difformità: modifica dell'ingresso al locale preparazione antipasti, con prolungamento di separé nella sala pizzeria, presenza di un "ringrosso nel locale ufficio", probabilmente necessario al passaggio di impianti tecnologici, presenza di un separé di fronte all'accesso ai servizi igienici, realizzazione di disimpegno tra spogliatoi e locale retro adibito anch'esso a disimpegno.

Per ulteriori dettagli si rimanda anche al paragrafo regolarità edilizia. Si dovrà procedere con l'aggiornamento delle planimetrie catastali, la presente stima tiene conto di tali difformità e i relativi costi da sostenere sono valutati nel paragrafo stima.

Lo stato dei luoghi della particella 159 corrisponde a quanto indicato nella planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO S1

Lo stato conservativo dei locali destinati alla ristorazione, cucina e servizi annessi al piano seminterrato è di livello basso.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO S

Risultano parti comuni ai Subalterni 15-16-17-18 il lastrico antistante Str. del Castellano, quello posto sul lato ovest l'ingresso e il vano scale che collega la sala ristorante al piano seminterrato, con il ristorante al piano terre e le abitazioni al piano secondo. Risulta comune ai soli Subalterni 17-18 il la corte circostante al medesimo mappale 120.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO S1

Dagli atti analizzati non risultano Servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO S1

Nel complesso l'edificio su cui è inserito l'immobile in oggetto è a pianta rettangolare.

Esso è realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio e rivestimento esterno di intonaco chiaro. La copertura è a falde con manto in tegola/coppo di laterizio. Esternamente il fabbricato risulta privo di particolari elementi decorativi, ad eccezione della facciata lato ovest che è rivestita da listelli di legno a copertura di alcune porte d'ingresso.

All'interno sono presenti pavimenti in gress porcellanato controsoffitti nella zona bar e sale destinata alla ristorazione, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/03/2021

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto di affitto autenticato in data 19/03/2021 presso lo Studio del Notaio Dr. Massei repertorio 24702 - raccolta 18405. Ai sensi dell'art 7 del contratto di affitto dell'azienda, il canone viene determinato in misura pari a al 50% del "cashflow" aziendale generato dall'affittuaria, con versamento trimestrale.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO S1

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|--|--|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 14/03/2012 al 19/11/2015 | XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad , XXXXXXX XXXXXX, nata a - XXXXXXXXXXXXXXXXX DONA A XXXXXXX XXXXXXX LA QUOTA DI 1/15. Codice Fiscale/ P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXXXX | ATTO DONAZIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Dr. Vittorio Bortoluzzi | 02/03/2012 | 189125 | 23778 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Ancona | 14/03/2012 | 4778 | 3469 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 19/11/2015 al 01/04/2022 | XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad , proprietario per 1/5, XXXXXXX XXXXXX, nata ad proprietario per 1/5, XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad proprietario per 1/5. Codice Fiscale/ P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXXXX | ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | - | 19/11/2015 | 419 | 9990 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | UFFICIO TERRITORIALE ANCONA | 19/11/2015 | 19245 | 13701 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 05/03/2020 al 08/04/2022 | XXXXXXXXXXXXXXXXXX , nato ad proprietario per 2/10 e | ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |

| | | | | |
|--|-----------------------------------|-------------|------------------|-------------------|
| XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a proprietario per 2/10. Si precisa che la quota originari Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX | - | 05/03/2020 | 364117 | 88888 |
| | Trascrizione | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | UFFICIO TERRITORIALE ANCONA | 05/03/2020 | 4514 | 3021 |
| | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Territoriale di Ancona aggiornate al 07/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto ad ANCONA il 14/12/2011
 Reg. gen. 26003 - Reg. part. 5133
 Quota: Intera
 Importo: € 400.000,00
 A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA
 Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 200.000,00
 Spese: € 5,21
 Rogante: Notaio Dr Vittorio Bortoluzzi
 Data: 14/12/2011
 N° repertorio: 188560
 N° raccolta: 23520

Note: Dall'ispezione immobiliare la presente formalità risulta essere contro la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di Terzo datore di Ipoteca per la quota di 1/3, il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di Terzo datore di Ipoteca per la quota di 2/3, Debitori non datori di ipoteca risultano: il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. La formalità non risulta essere stata cancellata.

• **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto ad ANCONA il 09/12/2020

Reg. gen. 2734 - Reg. part. 1714

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

XX

Contro XXXXXXX XXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXX

XXXXXXXXXX



BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO S1

In base al PRG vigente, il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, è situato in Zona B – Zone prevalentemente residenziali (art. 32); Zona a Tessuto Omogeneo ZT16a “Moderna ad alta densità indifferente rispetto all'impianto stradale (Tavernelle 16A, Q1/Q2 -16B)” (art. 54); Categorie principali di intervento negli isolati: CPI8 “Ristrutturazione edilizia senza vincoli” e CPI9 “Demolizione e nuova costruzione” (art.34).

In caso di cambio d'uso, per l'individuazione degli usi previsti, parametri urbanistici da rispettare e prescrizioni si rimanda a quanto riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Ancona art. 54.

In base all'art. 54 – ZT16 “Moderna ad alta densità indifferente rispetto all'impianto stradale (Tavernelle 16°, Q1/Q2 – 16B)”, al punto d) troviamo le prescrizioni specifiche per l'area in oggetto: d1) Nelle aree residenziali ubicate lungo Str. del Castellano a partire dalla galleria dell'asse nord-sud in direzione est, si applicano i seguenti parametri urbanistici e edilizi, in caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

- Indice di Utilizzazione fondiaria $U_f = 0,50$ mq/mq - Altezza massima $H = 7,00$ ml.

In base all'art. 35 – “Categorie principali di intervento nelle aree scoperte. Area a verde privato da mantenere o costituire. CPA1”, al secondo punto sono previste le seguenti prescrizioni per l'area in oggetto:

- nelle restanti zone a tessuto omogeneo gli interventi sono disciplinati dai parametri urbanistici e edilizi delle stesse, riducendo l'indice di utilizzazione fondiaria U_f previsto del 50%, limitando il rapporto di copertura Q massimo per i singoli lotti al 30% e riducendo di ml. 3,00 l'altezza massima prevista. Dette riduzioni valgono fino a consentire comunque un indice minimo $U_f = 0,30$ e altezza fino a 7,00 ml., così da consentire le volumetrie minime in grado di giustificare l'intervento.

In base al punto 7) dell'art. 9 delle N.T.A., inoltre, per interventi di nuova costruzione, abbiamo:

D_c (Distanze dai confini di proprietà) = $\frac{1}{2}$ dell'altezza dell'edificio, con un minimo di ml 5

(È ammessa la costruzione in aderenza a edificio preesistente costruito sul confine; è ammessa altresì la costruzione a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché si tratti di pareti non finestrate e sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti); D_s (Distanze dal ciglio stradale) = ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00; ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00 ml 10,00 per strade di larghezza superiore a ml 15,00.

D_e (Distanze tra gli edifici) =ml 10,00 qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo inferiore a ml 12,00; H dell'edificio più alto, con un minimo di ml 10;00 qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo uguale o superiore a ml 12,00;

Al punto 8 “Altezza massima degli edifici (H_{MAX})” dello stesso articolo, si legge che “per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo

prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml 2,00".

Per effetto degli articoli delle N.T.A. sopracitati, i parametri da considerare sono:

Uf (Indice di Utilizzazione fondiaria) = 0,30 mq/ mq

Hmax (Altezza massima) = ml 7,00

Q (Rapporto massimo di copertura) = Sc (Superficie coperta) / Sf (Superficie fondiaria) = 30% Sc (Superficie coperta) = 0,30 x Sf



REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43 - PIANO S1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'attuale configurazione del fabbricato deriva da una serie di interventi che hanno variato negli anni l'edificio originario.

Con Permesso di Costruire n. 149 del 14/10/1952 - Prot. 37771, venne costruito l'edificio originario ad uso negozio e trattoria. IL 16/09/1953 venne rilasciata la relativa abitabilità al permesso di cui sopra (4 vani al piano terra).

Il 07/12/1954 venne rilasciato il permesso n. 112 per la sopraelevazione del fabbricato in corrispondenza della terra preesistente. Il 16/12/1954 venne rilasciata l'abitabilità (ampliamento di un 1 appartamento lato corte composto da 3 vani al piano terra e 6 al piano primo).

Con licenza edilizia del n. 135 del 03/09/1959, venne richiesta l'autorizzazione ad un'ulteriore sopraelevazione dello stabile a cui seguì variante 26402/4605 del 12/07/1965. Il 05/01/1966 venne rilasciata l'abitabilità per il piano 1.

La realizzazione del piano seminterrato si colloca da questo atto in poi: con la licenza edilizia n. 28 del 28/12/1973 Prot. 50410 e successiva variante n. 1027/224 del 01/03/1971, venne chiesto l'ampliamento della trattoria con rilascio dell'abitabilità in data 05/09/1973 con sopralluogo del 10/07/1971 (relativa ad 1 vano nel piano seminterrato e 2 nel piano rialzato).

In data 06/12/1973 viene rilasciato il permesso per la chiusura del portico al piano seminterrato con muratura di tamponamento.

In data 12/03/1976 viene rilasciato il permesso Prot. 1727 per la realizzazione della passerella pedonale utilizzata come uscita di sicurezza dalla sala ristorante richiesta per competenza della Questura di Ancona.

In data 05/02/1986, viene rilasciata l'autorizzazione Prot. 587/B, per la costruzione di una pensilina a sbalzo in Str. del Castellano con relativa denuncia all'Ufficio Sismica della Regione Marche del 20/11/1986 Progetto 1564/1986.

Con l'istanza Prot. 3986 del 31/01/1991 viene chiesta l'autorizzazione alla realizzazione di opere interne e richiesta di trasformazione del piano seminterrato in supermercato.

Visto il parere favorevole del Consiglio della V° Circoscrizione del Comune di Ancona del 02/03/1993, viene rilasciato in data 31/03/1993 il permesso ad eseguire un parcheggio scoperto in Str. del Castellano n. 438/B.

In data 19/11/1994 viene depositata istanza all'Ufficio Urbanistica per opere interne varie.

In data 23/04/1996 viene depositata nuova DIA (art.9 D.L. 154) prot. 26705/1996 per opere interne al piano seminterrato e ai singoli prospetti.

In data 30/05/1996 viene rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n° 2425/96, la cui domanda era stata presentata in data 15/03/1996, per la realizzazione di nuovi volumi al piano seminterrato in ampliamento al supermercato esistente. In data 10/09/1996 viene rilasciata concessione edilizia in sanatoria per il cambio di

destinazione con opere edilizia da Supermercato a Ristorante. La pratica include l'accessorio adibito a locale tecnico identificato al Foglio 47 particella 159.

In data 27/07/1999 viene rilasciata concessione edilizia in sanatoria per la chiusura della loggia con un infisso metallico per attività ristorativa, richiesta in data 31/03/1995.

In data 09/09/1999 viene depositata la DIA prot. 59705 per opere interne e rifacimento impianti tecnologici, a cui segue il certificato di fine lavori e collaudo prot. 16259 del 29/02/2000.

In data 04/09/2000 viene depositata la DIA prot. 61993 per opere di risanamento conservativo e opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampa esterna per disabili e scala antincendio in acciaio, a cui segue il certificato di fine lavori e collaudo prot. 40071 del 14/05/2001.

In data 18/09/2009 viene depositata la DIA prot. 81064 per opere di manutenzione straordinaria per apertura di una porta servizio dell'attività D/8 di pizzeria e sistemazione del parcheggio con realizzazione della recinzione.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Tenuto conto della copiosa documentazione urbanistica agli atti, l'ultima autorizzazione che può essere presa come riferimento per verificare la legittimità dello stato attuale del SUB 18: 1) per quanto concerne il seminterrato è quello autorizzato in data 10/09/1996, in tale occasione venne rilasciata la concessione edilizia in sanatoria per il cambio di destinazione con opere edilizia da Supermercato a Ristorante. La pratica includeva l'accessorio adibito a locale tecnico identificato al Foglio 47 particella 159. 2) Per quanto concerne il piano rialzato la pratica di riferimento è la DIA prot. 59705 depositata in data 09/09/1999. 3) Per quanto riguarda i prospetti esterni si fa riferimento al permesso di costruire in sanatoria per cambio d'uso da supermercato in pizzeria del 10/09/1996 integrato dalla DIA prot. 61993 depositata in data 04/09/2000.

Analizzati i documenti di cui sopra si evidenzia che l'immobile presenta alcune difformità tra lo stato rilevato e concessionato. Trattasi per lo più di modifiche interne concernenti in:

Modifica dell'ingresso al locale preparazione antipasti, con prolungamento di separé nella sala pizzeria, presenza di un "ringrosso nel locale ufficio", probabilmente necessario al passaggio di impianti tecnologici, presenza di un separé di fronte all'accesso dei servizi igienici, realizzazione di disimpegno tra spogliatoi e locale retro adibito anch'esso a disimpegno.

Per l'adeguamento dovrà essere presentata Cila in sanatoria che comporterà spese tecniche di istruttoria e corresponsione dei diritti di oblazione. La stima proposta tiene conto di tali difformità e costi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO S1

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



STIMA

BENE 2
(LOTTO 1)



• **Bene N° 2** - Ristorante ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 43, piano S1

SUB 19 - Part 159 L'immobile destinato Salone Pizzeria, Ristorante e locali accessori identificato con il SUB 19 è disposto sul solo piano terra e seminterrato e dotato di corte annessa comune. L'ingresso al piano seminterrato è posto sul lato ovest del fabbricato adiacente al parcheggio e permette di accedere ad un'ampia sala con un'altezza interna 3,00 ml poco illuminata. Sulla destra rispetto all'entrata è posto l'angolo bar, il cui bancone separa l'accesso al ripostiglio e alla scala che collega con il piano superiore (SUB18). Le finestre sono del tipo a nastro poste nella zona alta della parete nord. In fondo alla sala grande, sono situati la cucina e locali di servizio. Tramite una breve rampa posta in prossimità dell'angolo bar, si accede ad disimpegno di altezza variabile tra 2,55 e 2,60 ml, privo di finestre. Da tale locale si accede ad un piccolo ripostiglio a destra della rampa e ai 4 distinti servizi igienici di cui uno per disabili. E' possibile accedere direttamente dall'esterno al locale disimpegno di cui sopra mediante una porta di ampie dimensioni. Tale locale è stato utilizzato negli anni come zona carico/scarico merci. In fondo alla sala ristorante di fronte alla cucina è presente un altro locale destinato ad ufficio. Il SUB 19 è collegato ai restanti subalterni mediante 2 scale interne. La struttura portante è in cemento armato, i solai in latero cemento e la tamponatura in laterizio. Gli infissi sono in alluminio. Le finiture interne dei locali cucina, sale e accessori sono di livello medio e necessitano comunque di un intervento di riqualificazione. Sono presenti controsoffitti e pavimentazioni in gress porcellanto. PART 159 (graffato al SUB 19) - Trattasi di un volume tecnico contenente in origine il serbatoio di irrigazione e la centrale termica a servizio del ristorante. Il manufatto è collocato nella corte comune alla particella 120 in prossimità del confine nord del lotto. AL momento gli impianti sembrano non essere più utilizzati. Si segnala che la copertura di tali manufatti e il serbatoio interno sembrano essere in cemento amianto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 120, Sub. 19, Zc. 1, Categoria D8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (8/10)

Valore di stima del bene: € 260.000

METODO DI STIMA

Per l'immobile in oggetto viene adottato il medesimo metodo di stima adottato per il piano terra, tuttavia nel caso specifico del piano seminterrato, considerate le caratteristiche costruttive, il fatto che metà volumetria è interrata e che esso risulti comunque come appendice del ristorante al piano terra si ritiene congruo deprezzare il valore determinato di un 15%.

Valore complessivo piano seminterrato : €/mq 598,50 in c.t. 600 €/mq

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|----------------------|
| Bene N° 2 - Ristorante Ancona (AN) - Str. del Castellano, 43, piano S1-T | 434,88 mq | 600,00 €/mq | € 260.928,00 | In c.t. € 260.000,00 |



BENE N° 3

(LOTTO 1)



DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO 1

SUB 15 - Trattasi di appartamento posto al primo, situato al piano superiore rispetto al ristorante al SUB 18. L'accesso avviene da Str. del Castellano attraverso il lastrico comune per poi proseguire sull'ingresso comune ai subalterni 18 e 16.

L'appartamento si sviluppa esclusivamente nel primo piano e si affaccia principalmente sul lato di Str. Del Castellano. Esso è suddiviso in zona giorno, composta da angolo cottura e soggiorno e in zona notte costituita da due camere; completano l'abitazione un bagno con finestra e due balconi, il primo con affaccio su Str. del Castellano, il secondo con affaccio sul parcheggio nel lato ovest del fabbricato.

Dalle planimetrie catastali la corte esterna distinta alla particella 120 non risulta in comune al sub. 15.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO 1

L'immobile in oggetto appartiene ai seguenti proprietari:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 2/10)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 2/10) Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/5)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
S
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/5)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/5)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO 1

L'appartamento in oggetto confina al piano primo con l'appartamento distinto al subalterno 16 e con vano scale. Al piano sottostante è situato il ristorante distinto al subalterno 18.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO S1-T

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 70,00 mq | 78,00 mq | 1,00 | 78,00 mq | 2,90 m | 1 |
| Balcone scoperto | 6,30 mq | 6,30 mq | 0,25 | 1,57 mq | 0,00 m | 1 |
| Lastrico Comune | 30,25 mq | 30,25 mq | 0,10 | 3,03 mq | 0,00 m | 1 |
| Vano scale comune | 7,50 mq | 8,50 mq | 0,20 | 1,70 mq | 2,90 m | T-1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 84,30 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 84,30 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il lastrico solare è comune ai sub 15-16 e 18 e 19 e ha una superficie di circa 121 mq, nella presente stima si considera il contributo di 1/4 pari a 30,25 mq, opportunamente ragguagliato.

L'atrio ingresso e la scala interna che permette di accedere agli appartamenti al piano primo e ai locali al piano seminterrato risulta comune ai sub 18, 15 e 16 e ha una superficie di circa 26 mq, considerando in Str. estimativa una divisione in 3 parti uguali si ottiene un contributo di 8,5 mq circa ciascuno.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO 1

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|--|---|
| Dal 04/08/1994 al 02/03/2012 | XXXXXXXXXXXXX nato ad , proprietà per 2/3, XXXXXXXXXXXXX nata ad ANCONA (AN) il 22/09/1927 , proprietà per 1/3 | Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 120, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 340,86 Piano T-1 |
| Dal 02/03/2012 al 24/10/2014 | XXXXXXXXXXXXX nato , proprietà per 3/5, XXXXXXXXXXXXXXXX nata ad A, proprietà per 1/15 | Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 120, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 340,86 Piano T-1 |
| Dal 24/10/2014 al 23/11/2018 | XXXXXXXXXXXXX nata ad XXXXXXXXXXXXX nata ad proprietà per 1/5, XXXXXXXXXXXXXXXX nata ad proprietà per 1/5, XXXXXXXXXXXXX nata ad proprietà per 1/15 | Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 120, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A3 Superficie catastale 83 mq Rendita € 340,86 Piano T-1 |
| Dal 23/11/2018 al 08/04/2022 | XXXXXXXXXXXXX nato ad | Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 120, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 340,86 Piano T-1 |

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO 1

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 47 | 120 | 16 | 1 | A3 | 5 | 4 vani | 83 mq | 340,86 € | T-1 | | |

Corrispondenza catastale

Analizzata la documentazione agli atti lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO 1

Lo stato conservativo dell'appartamento è livello medio per la tipologia edilizia.

PARTI COMUNI



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO 1

Risultano parti comuni ai Subalterni 15-16-17-18 il lastrico antistante Str. del Castellano, quello posto sul lato ovest l'ingresso e il vano scale che collega la sala ristorante al piano seminterrato, con il ristorante al piano terra e le abitazioni al piano secondo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO 1

Dagli atti analizzati non risultano Servitù.

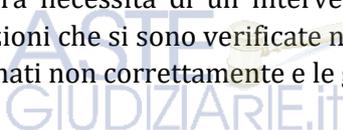


CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO 1

La struttura portante del corpo centrale del fabbricato ed in particolare le pareti perimetrali dell'appartamento in questione sono in muratura portante con solai di piano in laterocemento.

Le finiture dell'appartamento sono di qualità media in linea con il periodo di realizzazione del piano. La pavimentazione è in gress porcellanto, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Nel bagno i rivestimenti orizzontali e verticali sono in gress di colore chiaro effetto marmo. Tutti gli infissi sono realizzati in alluminio con finitura bianca e vetro singolo, tapparelle in PVC marroni, mentre le porte sono in legno tamburato. L'impianto termico è autonomo con caldaia gas metano collocata in un box interno dell'abitazione con corpi radianti in ghisa. Il bagno è posto ad un livello leggermente superiore rispetto al resto dell'appartamento raggiungibile attraverso una rampa composta da 4 scalini. L'impianto elettrico risulta sottotraccia. Lo stato di manutenzione dell'appartamento può considerarsi sufficiente. Dalle informazioni reperite nel corso del sopralluogo la copertura necessita di un intervento di straordinaria manutenzione consistente a seguito anche di alcune infiltrazioni che si sono verificate negli anni. In particolare, le falde risultano in alcuni punti "imbarcate", i coppi posizionati non correttamente e le gronde danneggiate.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO 1

L'immobile risulta occupato da terzi.
Non risulta agli atti il contratto di affitto.



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO 1

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|--------------------------------|--|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 14/03/2012 al 19/11/2015 | XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad | ATTO DI DONAZIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Noatio Dr. Vittorio Bortoluzzi | 02/03/2012 | 189125 | 23778 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | XXXXXXXXXXXXXXXXXX | Ancona | 14/03/2012 | 4778 | 3469 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Dal 19/11/2015 al 01/04/2022 | XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nX | ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | - | 19/11/2015 | 419 | 9990 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | UFFICIO TERRITORIALE ANCONA | 19/11/2015 | 19245 | 13701 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| | | | | | |

| | | | | | |
|---------------------------------|-----|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 05/03/2020 al 08/04/2022 | XXX | ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | - | 05/03/2020 | 364117 | 88888 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | UFFICIO TERRITORIALE ANCONA | 05/03/2020 | 4514 | 3021 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Territoriale di Ancona aggiornate al 07/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto ad ANCONA il 14/12/2011

Reg. gen. 26003 - Reg. part. 5133

Quota: Intera

Importo: € 400.000,00

A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Capitale: € 200.000,00

Spese: € 5,21

Rogante: Notaio Dr Vittorio Bortoluzzi

Data: 14/12/2011

N° repertorio: 188560

N° raccolta: 23520

Note: Dall'ispezione immobiliare la presente formalità risulta essere contro la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di Terzo datore di Ipoteca per la quota di 1/3, il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di Terzo datore di Ipoteca per la quota di 2/3, Debitori non datori di ipoteca risultano: il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. La formalità non risulta essere stata cancellata.

Trascrizioni

• SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Trascritto ad ANCONA il 09/12/2020

Reg. gen. 2734 - Reg. part. 1714

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO
XX

Contro XXXXXXX XXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXX
XXXXXXXX



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO 1

In base al PRG vigente, il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, è situato in Zona B - Zone prevalentemente residenziali (art. 32); Zona a Tessuto Omogeneo ZT16a "Moderna ad alta densità indifferente rispetto all'impianto stradale (Tavernelle 16A, Q1/Q2 -16B)" (art. 54); Categorie principali di intervento negli isolati: CPI8 "Ristrutturazione edilizia senza vincoli" e CPI9 "Demolizione e nuova costruzione" (art.34).

In caso di cambio d'uso, per l'individuazione degli usi previsti, parametri urbanistici da rispettare e prescrizioni si rimanda a quanto riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Ancona art. 54.

In base all'art. 54 - ZT16 "Moderna ad alta densità indifferente rispetto all'impianto stradale (Tavernelle 16°, Q1/Q2 - 16B)", al punto d) troviamo le prescrizioni specifiche per l'area in oggetto: d1 Nelle aree residenziali ubicate lungo Str. del Castellano a partire dalla galleria dell'asse nord-sud in direzione est, si applicano i seguenti parametri urbanistici e edilizi, in caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

- Indice di Utilizzazione fondiaria $U_f = 0,50$ mq/mq - Altezza massima $H = 7,00$ ml.

In base all'art. 35 - "Categorie principali di intervento nelle aree scoperte. Area a verde privato da mantenere o costituire. CPA1", al secondo punto sono previste le seguenti prescrizioni per l'area in oggetto:

- nelle restanti zone a tessuto omogeneo gli interventi sono disciplinati dai parametri urbanistici e edilizi delle stesse, riducendo l'indice di utilizzazione fondiaria U_f previsto del 50%, limitando il rapporto di copertura Q massimo per i singoli lotti al 30% e riducendo di ml. 3,00 l'altezza massima prevista. Dette riduzioni valgono fino a consentire comunque un indice minimo $U_f = 0,30$ e altezza fino a 7,00 ml., così da consentire le volumetrie minime in grado di giustificare l'intervento.

In base al punto 7) dell'art. 9 delle N.T.A., inoltre, per interventi di nuova costruzione, abbiamo:

D_c (Distanze dai confini di proprietà) = $\frac{1}{2}$ dell'altezza dell'edificio, con un minimo di ml 5

(È ammessa la costruzione in aderenza a edificio preesistente costruito sul confine; è ammessa altresì la costruzione a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché si tratti di pareti non finestrate e sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti); D_s (Distanze dal ciglio stradale) =

ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00; ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00 ml 10,00 per strade di larghezza superiore a ml 15,00.

D_e (Distanze tra gli edifici) = ml 10,00 qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo inferiore a ml 12,00; H dell'edificio più alto, con un minimo di ml 10;00 qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo uguale o superiore a ml 12,00;

Al punto 8 "Altezza massima degli edifici (H MAX)" dello stesso articolo, si legge che "per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml 2,00".

Per effetto degli articoli delle N.T.A. sopracitati, i parametri da considerare sono:

Uf (Indice di Utilizzazione fondiaria) = 0,30 mq/ mq

Hmax (Altezza massima) = ml 7,00

Q (Rapporto massimo di copertura) = Sc (Superficie coperta) / Sf (Superficie fondiaria) = 30%

Sc (Superficie coperta) = 0,30 x Sf



REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'attuale configurazione del fabbricato deriva da una serie di interventi che hanno variato negli anni l'edificio originario.

Con Permesso di Costruire n. 149 del 14/10/1952 - Prot. 37771, venne costruito l'edificio originario ad uso negozio e trattoria. IL 16/09/1953 venne rilasciata la relativa abitabilità al permesso di cui sopra (4 vani al piano terra).

Il 07/12/1954 venne rilasciato il permesso n. 112 per la sopraelevazione del fabbricato in corrispondenza della terra preesistente. Il 16/12/1954 venne rilasciata l'abitabilità (ampliamento di un 1 appartamento lato corte composto da 3 vani al piano terra e 6 al piano primo).

Con licenza edilizia del n. 135 del 03/09/1959, venne richiesta l'autorizzazione ad un'ulteriore sopraelevazione dello stabile a cui seguì variante 26402/4605 del 12/07/1965. Il 05/01/1966 venne rilasciata l'abitabilità per il piano 1.

I titoli che hanno contraddistinto l'attuale l'appartamento al piano primo risalgono fino a questo periodo storico. DA qui in poi i titoli hanno riguardato principalmente il piano rialzato e seminterrato destinati a ristorante. Per opportuna conoscenza si riportano i relativi titoli in ordine cronologico che comunque coinvolgono l'intero fabbricato.

La realizzazione del piano seminterrato si colloca da questo atto in poi: con la licenza edilizia n. 28 del 28/12/1973 Prot. 50410 e successiva variante n. 1027/224 del 01/03/1971, venne chiesto l'ampliamento della trattoria con rilascio dell'abitabilità in data 05/09/1973 con sopralluogo del 10/07/1971 (relativa ad 1 vano nel piano seminterrato e 2 nel piano rialzato).

In data 06/12/1973 viene rilasciato il permesso per la chiusura del portico al piano seminterrato con muratura di tamponamento.

In data 12/03/1976 viene rilasciato il permesso Prot. 1727 per la realizzazione della passerella pedonale utilizzata come uscita di sicurezza dalla sala ristorante richiesta per competenza della Questura di Ancona.

In data 05/02/1986, viene rilasciata l'autorizzazione Prot. 587/B, per la costruzione di una pensilina a sbalzo in Str. del Castellano con relativa denuncia all'Ufficio Sismica della Regione Marche del 20/11/1986 Progetto 1564/1986.

Con l'istanza Prot. 3986 del 31/01/1991 viene chiesta l'autorizzazione alla realizzazione di opere interne e richiesta di trasformazione del piano seminterrato in supermercato.

Visto il parere favorevole del Consiglio della V° Circoscrizione del Comune di Ancona del 02/03/1993, viene rilasciato in data 31/03/1993 il permesso ad eseguire un parcheggio scoperto in Str. del Castellano n. 438/B.

39 di 128

In data 19/11/1994 viene depositata istanza all'Ufficio Urbanistica per opere interne varie.

In data 23/04/1996 viene depositata nuova DIA (art.9 D.L: 154) prot. 26705/1996 per opere interne al piano seminterrato e ai singoli prospetti.

In data 30/05/1996 viene rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n° 2425/96, la cui domanda era stata presentata in data 15/03/1996, per la realizzazione di nuovi volumi al piano seminterrato in ampliamento al supermercato esistente. In data 10/09/1996 viene rilasciata concessione edilizia in sanatoria per il cambio di destinazione con opere edilizia da Supermercato a Ristorante. La pratica include l'accessorio adibito a locale tecnico identificato al Foglio 47 particella 159.

In data 27/07/1999 viene rilasciata concessione edilizia in sanatoria per la chiusura della loggia con un infisso metallico per attività ristorativa, richiesta in data 31/03/1995.

In data 09/09/1999 viene depositata la DIA prot. 59705 per opere interne e rifacimento impianti tecnologici, a cui segue il certificato di fine lavori e collaudo prot. 16259 del 29/02/2000.

In data 04/09/2000 viene depositata la DIA prot. 61993 per opere di risanamento conservativo e opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampa esterna per disabili e scala antincendio in acciaio, a cui segue il certificato di fine lavori e collaudo prot. 40071 del 14/05/2001.

In data 18/09/2009 viene depositata la DIA prot. 81064 per opere di manutenzione straordinaria per apertura di una porta servizio dell'attività D/8 di pizzeria e sistemazione del parcheggio con realizzazione della recinzione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Tenuto conto della copiosa documentazione urbanistica agli atti, l'ultima autorizzazione che può essere presa come riferimento per verificare la legittimità dello stato attuale del SUB 15 è la licenza edilizia del n. 135 del 03/09/1959, con la quale venne richiesta l'autorizzazione ad un'ulteriore sopraelevazione dello stabile a cui seguì variante 26402/4605 del 12/07/1965. Il 05/01/1966 venne rilasciata l'abitabilità per il piano 1 con sopralluogo.

Analizzati i documenti di cui sopra si evidenzia che l'immobile presenta alcune difformità tra lo stato rilevato e concessionato concernenti in:

Al posto dell'attuale sala da soggiorno/pranzo e angolo cottura nel progetto originario erano presenti una camera e la cucina, La finestra lato est della camera risulta chiusa è invece aperta quel lato nord.

Per l'adeguamento dovrà essere presentata Cila in sanatoria che comporterà spese tecniche di istruttoria e corresponsione dei diritti di oblazione. La stima proposta tiene conto di tali difformità e costi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO 1

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

STIMA

BENE 3 (LOTTO1)



• **Bene N° 3** - Appartamento ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 43, piano S1-T

SUB 15 - Trattasi di appartamento posto al primo, situato al piano superiore rispetto al ristorante al SUB 18. L'accesso avviene da Str. del Castellano attraverso il lastrico comune per poi proseguire sull'ingresso comune ai subalterni 18 e 16. L'appartamento si sviluppa esclusivamente nel primo piano e si affaccia principalmente sul lato di Str. Del Castellano. Esso è suddiviso in zona giorno, composta da angolo cottura e soggiorno e in zona notte costituita da due camere; completano l'abitazione un bagno con finestra e due balconi, il primo con affaccio su Str. del Castellano, il secondo con affaccio sul parcheggio nel lato ovest del fabbricato. Dalle planimetrie catastali la corte esterna distinta alla particella 120 non risulta in comune al sub. 15.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 120, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (8/10)

Valore di stima del bene: € 76.000,00

Il valore commerciale dell'immobile è stato determinato assumendo informazioni sui prezzi di mercato praticati in zona contattando gli operatori del settore e sui valori forniti dalle fonti più autorevoli quali: Agenzia del Territorio (OMI) e Borsino Immobiliare, opportunamente rivalutati sulla base dell'esperienza professionale del sottoscritto basate anche su indagini di mercato. In proposito, per quanto concerne le costruzioni con destinazioni d'uso a civile abitazione, è emerso che il mercato immobiliare risente della generale crisi economica, per cui anche se negli ultimi tempi le operazioni immobiliari hanno subito un incremento, i valori di vendita sono rimasti bassi. Si ritiene che l'immobile in questione abbia una commerciabilità media in quanto, da un lato esso è situato in una zona poco distante dal centro e ben collegata, dall'altro è inserito in un contesto in cui risulta strettamente legato all'attività di ristorazione svolta al piano terra e seminterrato. Le finiture esterne ed interne dell'edificio risultano di livello medio-basso inseriti. Gli attributi descritti sono tali da ritenere congruo adottare i parametri relativi a "abitazioni di fascia media". Le indagini effettuate indicano per immobili simili a quello in oggetto, inseriti nella zona del rione "Grazie - Tavernelle" di Ancona catalogati come "porzioni di ville", valori che oscillano tra 777 €/mq e 1.161 €/mq (Fonte Borsino immobiliare) e 900 €/mq e 1.100 €/mq (Fonte OMI Agenzia delle entrate). L'analisi di mercato ha fornito un valore prossimo a 900 €/mq.

Il sottoscritto analizzati tutti i fattori positivi e negativi, valutato il contesto urbano in cui l'immobile è inserito, ritiene congruo adottare il valore di € 900 €/mq, che tiene conto anche di tutte le difformità riscontrate.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Bene N° 3 - Appartamento Ancona (AN) - Str. del Castellano, 43, piano S1-T | 84,30 mq | 900,00 €/mq | € 75.870,00 | 100,00% | In c.t. € 76.000,00 |



BENE N° 4

(LOTTO 1)



DESCRIZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO 1

SUB 16 - Trattasi di appartamento posto al primo, situato al piano superiore rispetto al ristorante al SUB 18. L'accesso avviene da Str. del Castellano attraverso il lastrico comune per poi proseguire sull'ingresso comune ai subalterni 18 e 15.

L'appartamento si sviluppa esclusivamente nel primo piano e si principalmente verso nord, versante che da su Ancona. Esso è suddiviso in zona pranzo/giorno e angolo cottura, e zona notte costituita da due camere e wc accessibile attraverso un corridoio. Dalla zona soggiorno è possibile accedere ad un balcone con affaccio sul parcheggio del ristorante, posto sul lato ovest del fabbricato.

Dalle planimetrie catastali la corte esterna distinta alla particella 120 non risulta in comune al sub. 16.

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO 1

L'immobile in oggetto appartiene ai seguenti proprietari:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 2/10)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 2/10) Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/5)
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/5)
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/5)



CONFINI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO 1

L'appartamento in oggetto confina al piano primo con l'appartamento distinto al subalterno 15 e con vano scale. Al piano sottostante è situato il ristorante distinto al subalterno 18.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO S1-T

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 75,00 mq | 83,00 mq | 1,00 | 83,00 mq | 2,90 m | 1 |
| Balcone scoperto | 2,85 mq | 2,85 mq | 0,25 | 0,71 mq | 0,00 m | 1 |
| Lastrico Comune | 30,25 mq | 30,25 mq | 0,10 | 3,03 mq | 0,00 m | 1 |
| Vano scale comune | 7,50 mq | 8,50 mq | 0,20 | 1,70 mq | 2,90 m | T-1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 88,44 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 88,44 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura. Il lastrico solare è comune ai sub 15-16 e 18 e 19 e ha una superficie di circa 121 mq, nella presente stima si considera il contributo di 1/4 pari a 30,25 mq, opportunamente ragguagliato. L'atrio ingresso e la scala interna che permette di accedere agli appartamenti al piano primo e ai locali al piano seminterrato risulta comune ai sub 18, 15 e 16 e ha una superficie di circa 26 mq, considerando in via estimativa una divisione in 3 parti uguali si ottiene un contributo di 8,5 mq circa ciascuno.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO 1

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 04/08/1994 al 02/03/2012 | | Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 120, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 340,86 Piano T-1 |
| Dal 02/03/2012 al 24/10/2014 | | Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 120, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 340,86 Piano T-1 |
| Dal 24/10/2014 al 23/11/2018 | | Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 120, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A3 Rendita € 340,86 Piano T-1 |
| Dal 23/11/2018 al 08/04/2022 | X | Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 120, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 340,86 Piano T-1 |

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO 1

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 47 | 120 | 15 | 1 | A3 | 5 | 4 vani | 80 mq | 340,86 € | T-1 | |

Corrispondenza catastale

Analizzata la documentazione agli atti lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO 1

Lo stato conservativo dell'appartamento è di livello medio considerando la tipologia edilizia.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO 1

Risultano parti comuni ai Subalterni 15-16-17-18 il lastrico antistante Str. del Castellano, quello posto sul lato ovest l'ingresso e il vano scale che collega la sala ristorante al piano seminterrato, con il ristorante al piano terra e le abitazioni al piano secondo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO 1

Dagli atti analizzati non risultano Servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO 1

La struttura portante del corpo centrale del fabbricato ed in particolare le pareti perimetrali dell'appartamento in questione sono in muratura portante con solai di piano in laterocemento.

Le finiture dell'appartamento sono di qualità media in linea con il periodo di realizzazione dell'immobile. La pavimentazione è in gress porcellanto, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Nel bagno i rivestimenti orizzontali e verticali sono in gress di colore chiaro effetto marmo. Tutti gli infissi sono realizzati in alluminio con finitura bianca e vetro singolo, mentre le porte sono in legno tamburato, le tapparelle in pvc marrone. L'impianto termico è autonomo con caldaia gas metano collocata in un box esterno all'abitazione con corpi radianti in ghisa. L'impianto elettrico risulta sottotraccia.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento può considerarsi sufficiente. Dalle informazioni reperite nel corso del sopralluogo la copertura necessita di un intervento di straordinaria manutenzione consistente a seguito anche di alcune infiltrazioni che si sono verificate negli anni. In particolare, le falde risultano in alcuni punti "imbarcate", i coppi posizionati non correttamente e le gronde danneggiate. Dalla sala soggiorno, attraverso la finestra è possibile accedere alla copertura piana del ristorante sulla quale sono collocati gli impianti. Tale copertura è priva di parapetti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO 1

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

Non risulta agli atti il contratto di affitto.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO 1

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|--|-----------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 14/03/2012 al 19/11/2015 | | ATTO DI DONAZIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Noatio Dr. Vittorio Bortoluzzi | 02/03/2012 | 189125 | 23778 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Ancona | 14/03/2012 | 4778 | 3469 |
| Dal 19/11/2015 al 01/04/2022 | | ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | - | 19/11/2015 | 419 | 9990 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | UFFICIO TERRITORIALE ANCONA | 19/11/2015 | 19245 | 13701 |
| XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato ad ANCONA il | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE | | | |

Dal 05/03/2020 al
08/04/2022

| Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
|-----------------------------------|------------|---------------|-------------|
| - | 05/03/2020 | 364117 | 88888 |
| Trascrizione | | | |
| Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| UFFICIO TERRITORIALE ANCONA | 05/03/2020 | 4514 | 3021 |
| Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Territoriale di Ancona aggiornate al 07/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto ad ANCONA il 14/12/2011

Reg. gen. 26003 - Reg. part. 5133

Quota: Intera

Importo: € 400.000,00

A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA

Contro XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX

Capitale: € 200.000,00

Spese: € 5,21

Rogante: Notaio Dr Vittorio Bortoluzzi

Data: 14/12/2011

N° repertorio: 188560

N° raccolta: 23520

Note: Dall'ispezione immobiliare la presente formalità risulta essere contro la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di Terzo datore di Ipoteca per la quota di 1/3, il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di Terzo datore di Ipoteca per la quota di 2/3, Debitori non datori di ipoteca risultano: il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX. La formalità non risulta essere stata cancellata.

• **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto ad ANCONA il 09/12/2020

Reg. gen. 2734 - Reg. part. 1714

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

XX

Contro XXXXXX XXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



NORMATIVA URBANISTICA



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO 1

In base al PRG vigente, il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, è situato in Zona B - Zone prevalentemente residenziali (art. 32); Zona a Tessuto Omogeneo ZT16a "Moderna ad alta densità indifferente rispetto all'impianto stradale (Tavernelle 16A, Q1/Q2 -16B)" (art. 54); Categorie principali di intervento negli isolati: CPI8 "Ristrutturazione edilizia senza vincoli" e CPI9 "Demolizione e nuova costruzione" (art.34).

In caso di cambio d'uso, per l'individuazione degli usi previsti, parametri urbanistici da rispettare e prescrizioni si rimanda a quanto riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Ancona art. 54.

In base all'art. 54 - ZT16 "Moderna ad alta densità indifferente rispetto all'impianto stradale (Tavernelle 16°, Q1/Q2 - 16B)", al punto d) troviamo le prescrizioni specifiche per l'area in oggetto: d1) Nelle aree residenziali ubicate lungo Str. del Castellano a partire dalla galleria dell'asse nord-sud in direzione est, si applicano i seguenti parametri urbanistici e edilizi, in caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

- Indice di Utilizzazione fondiaria $U_f = 0,50$ mq/mq - Altezza massima $H = 7,00$ ml.

In base all'art. 35 - "Categorie principali di intervento nelle aree scoperte. Area a verde privato da mantenere o costituire. CPA1", al secondo punto sono previste le seguenti prescrizioni per l'area in oggetto:

- nelle restanti zone a tessuto omogeneo gli interventi sono disciplinati dai parametri urbanistici e edilizi delle stesse, riducendo l'indice di utilizzazione fondiaria U_f previsto del 50%, limitando il rapporto di copertura Q massimo per i singoli lotti al 30% e riducendo di ml. 3,00 l'altezza massima prevista. Dette riduzioni valgono fino a consentire comunque un indice minimo $U_f = 0,30$ e altezza fino a 7,00 ml., così da consentire le volumetrie minime in grado di giustificare l'intervento.

In base al punto 7) dell'art. 9 delle N.T.A., inoltre, per interventi di nuova costruzione, abbiamo:

D_c (Distanze dai confini di proprietà) = $\frac{1}{2}$ dell'altezza dell'edificio, con un minimo di ml 5

(È ammessa la costruzione in aderenza a edificio preesistente costruito sul confine; è ammessa altresì la costruzione a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché si tratti di pareti non finestrate e sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti); D_s (Distanze dal ciglio stradale) = ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00; ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00 ml 10,00 per strade di larghezza superiore a ml 15,00.

D_e (Distanze tra gli edifici) = ml 10,00 qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo inferiore a ml 12,00; H dell'edificio più alto, con un minimo di ml 10;00 qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo uguale o superiore a ml 12,00;

Al punto 8 "Altezza massima degli edifici (H MAX)" dello stesso articolo, si legge che "per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo

prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml 2,00”.

Per effetto degli articoli delle N.T.A. sopracitati, i parametri da considerare sono:

Uf (Indice di Utilizzazione fondiaria) = 0,30 mq/ mq

Hmax (Altezza massima) = ml 7,00

Q (Rapporto massimo di copertura) = Sc (Superficie coperta) / Sf (Superficie fondiaria) = 30%

Sc (Superficie coperta) = 0,30 x Sf



REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'attuale configurazione del fabbricato deriva da una serie di interventi che hanno variato negli anni l'edificio originario.

Con Permesso di Costruire n. 149 del 14/10/1952 - Prot. 37771, venne costruito l'edificio originario ad uso negozio e trattoria. IL 16/09/1953 venne rilasciata la relativa abitabilità al permesso di cui sopra (4 vani al piano terra).

Il 07/12/1954 venne rilasciato il permesso n. 112 per la sopraelevazione del fabbricato in corrispondenza della terra preesistente. Il 16/12/1954 venne rilasciata l'abitabilità (ampliamento di un 1 appartamento lato corte composto da 3 vani al piano terra e 6 al piano primo).

Con licenza edilizia del n. 135 del 03/09/1959, venne richiesta l'autorizzazione ad un'ulteriore sopraelevazione dello stabile a cui seguì variante 26402/4605 del 12/07/1965. Il 05/01/1966 venne rilasciata l'abitabilità per il piano 1.

I titoli che hanno contraddistinto l'attuale l'appartamento al piano primo risalgono fino a questo periodo storico. DA qui in poi i titoli hanno riguardato principalmente il piano rialzato e seminterrato destinati a ristorante. Per opportuna conoscenza si riportano i relativi titoli in ordine cronologico che comunque coinvolgono l'intero fabbricato.

La realizzazione del piano seminterrato si colloca da questo atto in poi: con la licenza edilizia n. 28 del 28/12/1973 Prot. 50410 e successiva variante n. 1027/224 del 01/03/1971, venne chiesto l'ampliamento della trattoria con rilascio dell'abitabilità in data 05/09/1973 con sopralluogo del 10/07/1971 (relativa ad 1 vano nel piano seminterrato e 2 nel piano rialzato).

In data 06/12/1973 viene rilasciato il permesso per la chiusura del portico al piano seminterrato con muratura di tamponamento.

In data 12/03/1976 viene rilasciato il permesso Prot. 1727 per la realizzazione della passerella pedonale utilizzata come uscita di sicurezza dalla sala ristorante richiesta per competenza della Questura di Ancona.

In data 05/02/1986, viene rilasciata l'autorizzazione Prot. 587/B, per la costruzione di una pensilina a sbalzo in Str. del Castellano con relativa denuncia all'Ufficio Sismica della Regione Marche del 20/11/1986 Progetto 1564/1986.

Con l'istanza Prot. 3986 del 31/01/1991 viene chiesta l'autorizzazione alla realizzazione di opere interne e richiesta di trasformazione del piano seminterrato in supermercato.

Visto il parere favorevole del Consiglio della V° Circoscrizione del Comune di Ancona del 02/03/1993, viene rilasciato in data 31/03/1993 il permesso ad eseguire un parcheggio scoperto in Str. del Castellano n. 438/B.

In data 19/11/1994 viene depositata istanza all'Ufficio Urbanistica per opere interne varie.

In data 23/04/1996 viene depositata nuova DIA (art.9 D.L: 154) prot. 26705/1996 per opere interne al piano seminterrato e ai singoli prospetti.

In data 30/05/1996 viene rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n° 2425/96, la cui domanda era stata presentata in data 15/03/1996, per la realizzazione di nuovi volumi al piano seminterrato in ampliamento al supermercato esistente. In data 10/09/1996 viene rilasciata concessione edilizia in sanatoria per il cambio di destinazione con opere edilizia da Supermercato a Ristorante. La pratica include l'accessorio adibito a locale tecnico identificato al Foglio 47 particella 159.

In data 27/07/1999 viene rilasciata concessione edilizia in sanatoria per la chiusura della loggia con un infisso metallico per attività ristorativa, richiesta in data 31/03/1995.

In data 09/09/1999 viene depositata la DIA prot. 59705 per opere interne e rifacimento impianti tecnologici, a cui segue il certificato di fine lavori e collaudo prot. 16259 del 29/02/2000.

In data 04/09/2000 viene depositata la DIA prot. 61993 per opere di risanamento conservativo e opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampa esterna per disabili e scala antincendio in acciaio, a cui segue il certificato di fine lavori e collaudo prot. 40071 del 14/05/2001.

In data 18/09/2009 viene depositata la DIA prot. 81064 per opere di manutenzione straordinaria per apertura di una porta servizio dell'attività D/8 di pizzeria e sistemazione del parcheggio con realizzazione della recinzione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Tenuto conto della copiosa documentazione urbanistica agli atti, l'ultima autorizzazione che può essere presa come riferimento per verificare la legittimità dello stato attuale del SUB 15 è la licenza edilizia del n. 135 del 03/09/1959, con la quale venne richiesta l'autorizzazione ad un'ulteriore sopraelevazione dello stabile a cui seguì variante 26402/4605 del 12/07/1965. Il 05/01/1966 venne rilasciata l'abitabilità per il piano 1 con sopralluogo.

Analizzati i documenti di cui sopra si evidenzia che l'immobile presenta alcune difformità tra lo stato rilevato e concessionato concernenti in:

Al posto dell'attuale sala da pranzo e soggiorno nel progetto originario erano presenti una camera e la cucina, in corrispondenza del balcone era presente una loggia, oggi chiusa e contraddistinta da un balcone con maggiore aggetto.

Per l'adeguamento dovrà essere presentata Cila in sanatoria che comporterà spese tecniche di istruttoria e corresponsione dei diritti di oblazione. La stima proposta tiene conto di tali difformità e costi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) - STR. DEL CASTELLANO, 43, PIANO 1

Dalle informazioni reperite non risultano vincoli ed oneri condominiali.

STIMA

BENE 4
(LOTTO 1)



• **Bene N° 4** - Appartamento ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 43, piano 1

SUB 16 - Trattasi di appartamento posto al primo, situato al piano superiore rispetto al ristorante al SUB 18. L'accesso avviene da Str. del Castellano attraverso il lastrico comune per poi proseguire sull'ingresso comune ai subalterni 18 e 15. L'appartamento si sviluppa esclusivamente nel primo piano e si principalmente verso nord, versante che da su Ancona. Esso è suddiviso in zona pranzo/giorno e angolo cottura, e zona notte costituita da due camere e wc accessibile attraverso un corridoio. Dalla zona soggiorno è possibile accedere ad un balcone con affaccio sul parcheggio del ristorante, posto sul lato ovest del fabbricato. Dalle planimetrie catastali la corte esterna distinta alla particella 120 non risulta in comune al sub. 16.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 120, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (8/10)

Valore di stima del bene: € 79.000,00

Il valore commerciale dell'immobile è stato determinato assumendo informazioni sui prezzi di mercato praticati in zona contattando gli operatori del settore e sui valori forniti dalle fonti più autorevoli quali: Agenzia del Territorio (OMI) e Borsino Immobiliare, opportunamente rivalutati sulla base dell'esperienza professionale del sottoscritto basate anche su indagini di mercato. In proposito, per quanto concerne le costruzioni con destinazioni d'uso a civile abitazione, è emerso che il mercato immobiliare risente della generale crisi economica, per cui anche se negli ultimi tempi le operazioni immobiliari hanno subito un incremento, i valori di vendita sono rimasti bassi. Si ritiene che l'immobile in questione abbia una commerciabilità media in quanto, da un lato esso è situato in una zona poco distante dal centro e ben collegata, dall'altro è inserito in un contesto in cui risulta strettamente legato all'attività di ristorazione svolta al piano terra e seminterrato. Le finiture esterne ed interne dell'edificio risultano di livello medio-basso inseriti. Gli attributi descritti sono tali da ritenere congruo adottare i parametri relativi a "abitazioni di fascia media". Le indagini effettuate indicano per immobili simili a quello in oggetto, inseriti nella zona del rione "Grazie - Tavernelle" di Ancona catalogati come "porzioni di ville", valori che oscillano tra 777 €/mq e 1.161 €/mq (Fonte Borsino immobiliare) e 900 €/mq e 1.100 €/mq (Fonte OMI Agenzia delle entrate). L'analisi di mercato ha fornito un valore prossimo a 900 €/mq.

Il sottoscritto analizzati tutti i fattori positivi e negativi, valutato il contesto urbano in cui l'immobile è inserito, ritiene congruo adottare il valore di € 900 €/mq, che tiene conto anche di tutte le difformità riscontrate.



| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Bene N° 4 - Appartamento Ancona (AN) - Str. del Castellano, 43, piano S1-T | 88,44 mq | 900,00 €/mq | € 79.596,00 | 100,00% | In c.t. € 79.000,00 |



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 43
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 43



BENE N° 5

(LOTTO 2)

DESCRIZIONE

Part 430 -Foglio 47 - Terreno a valle del Ristorante sito all'altezza del civico 43 di Str. del Castellano. LA parte di terreno posta a ridosso del Ristorante risulta edificabile.

TITOLARITÀ

L'immobile in oggetto appartiene ai seguenti proprietari:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/5)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/5)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/5) Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/5)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/5)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Come da nota dell'Ufficio Direzione SUI Edilizia Privata Commercio Patrimonio, protocollo N.0052789/2022 del 29/03/2022, si precisa quanto segue: in riferimento alla particella censita al foglio 47 mappale 430 (ex 417/a), Il Comune di Ancona comunicava con raccomandata a.r. del 27/09/2001 prot 75821 (all. 2), ricevuta il 01/10/2001, alla proprietà privata XXXXXXXX che nella fase realizzativa dell'opera era stato modificato l'assetto della sede propria dell'opera, pur sempre ricadente all'interno delle aree a suo tempo occupate. A seguito dei frazionamenti redatti le aree a servizio dell'opera pubblica risultano distinte dai mappali 429 e 431 con modifica rispetto agli accordi che la proprietà aveva preso con la Concessionaria Società Adriatica Costruzioni e che per i quali erano state versate dalla stessa concessionaria Lire 74.985.853. Nella stessa nota si invitava la proprietà a definire bonariamente e senza ulteriore pretesa economica l'assetto definitivo della proprietà, concedendo alla stessa il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento al fine di ricevere riscontro. In assenza di riscontro e quindi in presenza di inerzia si proponeva l'archiviazione della pratica secondo le risultanze degli accordi a suo tempo convenuti. In conclusione, dalle risultanze agli atti, l'Ufficio tecnico del Comune ha comunicato che le particelle 430 (ex 417/a) risultano ad oggi essere di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXX, XXXXXXXXXXXX e loro eredi.

CONFINI

Il terreno in oggetto confina a Est con particella 121 al foglio 47, a sud con particella 120 e Str. del Castellano, a ovest con particella 193, 428 e 431 sempre al medesimo foglio.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno agricolo in parte edificabili | 9328,00 mq | 9328,00 mq | 1,00 | 9328,00 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 9328,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 9328,00 mq | | |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 20/03/1997 al 10/11/2011 | | Catasto Terreni Fg. 47, Part. 430 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 9328 Reddito dominicale € 43,36 Reddito agrario € 50,58 |
| Dal 10/11/2011 al 02/03/2012 | | Catasto Terreni Fg. 47, Part. 430 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 9328 Reddito dominicale € 43,36 Reddito agrario € 50,58 |
| Dal 02/03/2012 al 24/10/2014 | | Catasto Terreni Fg. 47, Part. 430 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 9328 Reddito dominicale € 43,36 Reddito agrario € 50,58 |
| Dal 24/10/2014 al 23/11/2018 | | Catasto Terreni Fg. 47, Part. 430 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 9328 Reddito dominicale € 43,36 Reddito agrario € 50,58 |
| Dal 23/11/2018 al 08/04/2022 | | Catasto Terreni Fg. 47, Part. 430 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 9328 Reddito dominicale € 43,36 Reddito agrario € 50,58 |

DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|------------|--------|------------|------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie | Reddito dominica | Reddito agrario | Graffato |
| | | | | | | | ha are ca | le | | |
| 47 | 430 | | | | Seminativo | 2 | 9328 mq | 43,36 € | 50,58 € | |

STATO CONSERVATIVO

IL terreno posto sul lato ovest del fabbricato e sul lato sud è del tipo seminativo. La zona a ovest del Ristorante (Particella 120) è adibito a parcheggio, mentre la zona posta a nord del ristorante e prossima al confine con la particella 120 risulta edificabile. Il resto del terreno è coltivato ad eccezione della porzione confinante con la galleria dell'asse nord-sud.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti non emerge la presenza di servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno del tipo seminativo in parte edificabile nella porzione a confine con la particella 120. Sul lato ovest del ristorante il terreno è destinato a parcheggio sono presenti alcune piante ad alto fusto mentre il piano carrabile è in ghiaia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------------|------------------------------------|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 20/12/1979 al 10/11/2011 | | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Dr Scoccianti | 20/12/1979 | 55676 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | ANCONA | 09/01/1980 | 213 | | |
| Dal 10/11/2011 al 02/03/2012 | | Successione per causa morte | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Ufficio registro | 10/11/2011 | 3045.1 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | Ufficio registri Ancona | 10/04/2012 | 589 | 9990 | |
| Dal 02/03/2012 al 16/09/2012 | | Donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Dr. BORTOLUZZI VITTORIO | 02/03/2012 | 02/04/2012 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |

| | | Registrazione | | | |
|--|---------------|----------------------|----------------|----------------|--|
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | | | | | |

| | | | | | |
|------------------------------|--|------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Reparto PI | 02/04/2012 | 4298.1 | |
| Dal 16/09/2012 al 24/10/2014 | X | Successione per causa morte | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Ufficio Registro | 16/09/2012 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| Dal 24/10/2014 al 23/11/2018 | X | Successione per causa morte | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Dr BORTOLUZZI | 24/10/2014 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| Dal 23/11/2018 al | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato ad ANCONA (AN) il | Successione per causa morte | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | UU Sede ANCONA | 05/03/2015 | 419 | 9990 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

| | | | | | |
|------------|----------------------|----------------------|----------------|----------------------|--------------------|
| 08/04/2022 | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 23/11/2018 | | |
| | Trascrizione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Reparto PI di ANCONA | 23/11/2019 | 3021.2/2020 | |
| | Registrazione | | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | Reparto PI di ANCONA | 06/03/2020 | 88888 | 364117 | |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 22/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

• SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Trascritto ad ANCONA il 09/12/2020

Reg. gen. 2734 - Reg. part. 1714

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

XX

Contro XXXXXXX XXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXX

XXXXXXXXXX

NORMATIVA URBANISTICA

L'intera particella 430 risulta suddivisa nelle seguenti zone del PRG:

- L'area destinata a parcheggio e restante terreno di circa 1400 mq, posto sul lato ovest del ristorante e fino al confine con la particella 428 è identificata da PRG del Comune di Ancona come zona B - zone della Viabilità art.26 - ZT16a art 54 - Barriera acustica Naturale art.37 TSS7.

- L'area a nord del ristorante, per una superficie di circa 810 mq, confinate con la particella 120 è identificata da PRG del Comune di Ancona come zona B - zone prevalentemente residenziale art.32 - ZT16a art 54 - Verde privato da mantenere art 35 CPA1, Tale area è edificabile.

- L'area a nord che scende verso valle fino a raggiungere l'asse nord-sud è identificata da PRG del Comune di Ancona come zona E - versanti collinari di valore panoramico art.75.

Per i dettagli si rimanda ai certificati di destinazione urbanistica e all'elaborato in allegato che sovrappone il PRG all'estratto di mappa.

REGOLARITÀ EDILIZIA



La porzione della particella posta a ovest del ristorante e situata nelle immediate vicinanze di Str. del Castellano, è stata oggetto di un parere favorevole del Consiglio della V° Circoscrizione del Comune di Ancona del 02/03/1993, a seguito del quale venne rilasciato in data 31/03/1993 il permesso n. 438/B prot. 35210 ad eseguire un parcheggio scoperto in Str. del Castellano a servizio del ristorante.



Lo stato dei luoghi riscontrato nel corso del sopralluogo differisce dal progetto del 1993 per l'assenza degli stalli e diversa disposizione delle piante.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



STIMA

BENE 5
(LOTTO 2)



• **Bene N° 5** - Terreno ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 43

Part 430 - Foglio 47 - Terreno a valle del Ristorante sito all'altezza del civico 43 di Str. del Castellano. LA parte di terreno posta a ridosso del Ristorante risulta edificabile. Identificato al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 430, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/5)

Valore di stima del bene: € 87.496,64

La stima del presente lotto verrà articolata in tre differenti valutazione che tengono conto delle altrettante destinazioni delle aree: Stima A Porzione della particella 430 Edificabile (circa 810 mq) - Stima B porzione della particella 430 destinata a parcheggio (circa 1400 mq) - Stima C restante terreno della particella 430 destinata a terreno agricolo seminativo (9328 mq - 810 mq - 1400 mq = 7118 mq).

STIMA TERRENO A (Area edificabile):

Per un'area edificabile il metodo basato sulla comparazione può non essere applicato. Dalle indagini effettuate infatti non è stato possibile reperire dati relativi a compravendite similari, in quanto risulta difficile "riconoscere l'analogia economica" dei suoli da comparare; analogia che derivi sia dalla diversa suscettività edificatoria, sia da altri elementi che influenzano il valore di mercato di lotti edificatori. In tali casi si può procedere mediante un **procedimento sintetico per "incidenza percentuale"**.

Incidenza del valore dell'area sulla costruzione

Al fine di determinare il valore commerciale del terreno, ai soli fini estimativi, è stato effettuato uno studio preliminare volto a individuare la superficie commerciale realizzabile nel lotto in oggetto con destinazione residenziale. La proiezione è da intendersi di massima; la potenzialità edificatoria potrà essere definita solo mediante progetto esecutivo.

Parametri urbanistici e edilizi

In base all'art. 54 - ZT16 "Moderna ad alta densità indifferente rispetto all'impianto stradale (Tavernelle 16°, Q1/Q2 - 16B)", al punto d) troviamo le prescrizioni specifiche per l'area in oggetto:

d1) Nelle aree residenziali ubicate lungo Str. del Castellano a partire dalla galleria dell'asse nord-sud in direzione est, si applicano i seguenti parametri urbanistici e edilizi, in caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

- Indice di Utilizzazione fondiaria $U_f = 0,50$ mq/mq

- Altezza massima $H = 7,00$ ml



In base all'art. 35 - "Categorie principali di intervento nelle aree scoperte. Area a verde privato da mantenere o costituire. CPA1", al secondo punto sono previste le seguenti prescrizioni per l'area in oggetto:

- nelle restanti zone a tessuto omogeneo gli interventi sono disciplinati dai parametri urbanistici e edilizi delle stesse, riducendo l'indice di utilizzazione fondiaria U_f previsto del 50%, limitando il rapporto di copertura Q massimo per i singoli lotti al 30% e riducendo di ml. 3,00 l'altezza massima prevista. Dette riduzioni valgono fino a consentire comunque un indice minimo $U_f = 0,30$ e altezza fino a 7,00 ml., così da consentire le volumetrie minime in grado di giustificare l'intervento.

In base al punto 7) dell'art. 9 delle N.T.A., inoltre, per interventi di nuova costruzione, abbiamo:

D_c (Distanze dai confini di proprietà) = $\frac{1}{2}$ dell'altezza dell'edificio, con un minimo di ml 5

(È ammessa la costruzione in aderenza a edificio preesistente costruito sul confine; è ammessa altresì la costruzione a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché si tratti di pareti non finestrate e sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti);

D_s (Distanze dal ciglio stradale) = ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;

ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00

ml 10,00 per strade di larghezza superiore a ml 15,00.

D_e (Distanze tra gli edifici) = ml 10,00 qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo inferiore a ml 12,00;

H dell'edificio più alto, con un minimo di ml 10,00 qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo uguale o superiore a ml 12,00;

Al punto 8 "Altezza massima degli edifici (H_{MAX})" dello stesso articolo, si legge che "per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml 2,00".

Per effetto degli articoli delle N.T.A. sopracitati, i parametri da considerare ai fini della stima sono:

U_f (Indice di Utilizzazione fondiaria) = 0,30 mq/ mq

H_{max} (Altezza massima) = ml 7,00

Q (Rapporto massimo di copertura) = S_c (Superficie coperta) / S_f (Superficie fondiaria) = 30%

S_c (Superficie coperta) = 0,30 x S_f

$S_c \max = 243$ mq

Tenuto conto che la superficie complessiva del lotto è pari a 810 mq circa e ipotizzando che il fabbricato possa svilupparsi su 2 piani fuori terra e 1 piano interrato (con destinazione garage), risulta quanto segue:

$S_f = 810$ mq

$SUL = S_f \times U_f = 810 \times 0,30 = 243$ mq

SUL a piano = 243 mq / n. 2 piani = 121,50 mq

$H_{MAX} = 7,00$ ml

Calcolo della superficie commerciale e stima del valore del fabbricato

Il fabbricato di nuova costruzione si ritiene dunque costituito da n. 2 piani fuori terra a destinazione abitazione e n. 1 piano interrato a destinazione garage, ciascuno da 121,50 mq.

I coefficienti di ragguaglio ai fini del calcolo della superficie commerciale del fabbricato saranno:

coeff. abitazione = 1,00 per i mq a destinazione abitazione

coeff. garage = 0,50 per i mq a destinazione garage

La superficie commerciale del fabbricato sarà dunque:

Sup. commerciale = $(121,50 \times 1,00) \times n. 2 \text{ piani} + (121,50 \times 0,50) = 303,75 \text{ mq}$

Dalla consultazione della banca dati fornita dall'Agenzia delle Entrate, risulta che i valori commerciali di immobili a destinazione residenziale (aggiornamento I sem. 2021) posti nella ZONA C4: "Semicentrale/RIONI GRAZIE, TAVERNELLE" vanno da un minimo di 1.250,00 €/mq a un massimo di 1.700,00 €/mq per ville e villini.

Tenuto conto di altri fattori, quali ad esempio la posizione paesaggistica del lotto, si ritiene congruo adottare il valore a nuovo di 2.500,00 €/mq per una villa nuova efficiente dal punto di vista energetico e sismico.

Per cui il Valore del fabbricato V_f risulta pari a

$V_f = 303,75 \times 2.500,00 = \text{€ } 759.375,00$ (in c.t. € 760.000,00)

Calcolo del contributo per il rilascio del permesso di costruire

Ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", il rilascio del Permesso di Costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli Oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) nonché al Costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel medesimo articolo:

Contributo per PdC = Contributo di costruzione + Oneri di urbanizzazione I e II

Le tariffe degli Oneri di urbanizzazione variano in funzione delle zone omogenee previste dal D.M. n. 1444/1968 e del tipo di intervento. Inoltre, per le nuove costruzioni, le tariffe variano anche in base all'Indice di fabbricabilità fondiaria IF [mc/mq], definito come il rapporto tra il volume del fabbricato V e la Superficie fondiaria S_f .

Ipotizzando che il fabbricato abbia dunque un'altezza di circa 7,00 m e una superficie in pianta di 121,50 mq, avremo che

$V = 7,00 \times 121,50 = 850,50 \text{ mc}$ (è solo Vol fuori terra; se anche con interrato = 1.215 mc)

$IF = V / S_f = 850,50 / 810 = 1,05 \text{ mc/mq}$ (con int. $IF=1,5$)

$1 < IF < 2 \text{ mc/mq}$

In base alle tariffe contenute nella Tabella C in allegato al Regolamento per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione del Comune di Ancona (tariffe in vigore dal 29/07/2015)

| | | |
|--------------------------|--|-------------|
| ONERI DI URBANIZZAZIONE: | primaria = $850,50 \text{ mc} \times 16,81 \text{ €/mc} =$ | € 14.296,90 |
| | secondaria = $850,50 \text{ mc} \times 16,92 \text{ €/mc} =$ | € 14.390,46 |

Per la stima del Contributo di Costruzione, che corrisponde a una quota pari al 10% del costo di costruzione dei nuovi edifici, il Comune di Ancona prevede un costo di costruzione pari a 203,97 €/mc (vuoto per pieno), considerando al 50% il volume interrato e dunque risulta:

COSTO DI COSTRUZIONE:

$$203,97 \text{ €/mc} \times \{[(121,50 \times 7) \text{ P.T-1}^\circ + [(121,50 \times 3) \times 0,5] \text{ P. Int.}\} = \text{€ } 210.650,00$$

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (10%):

$$203,97 \text{ €/mc} \times (850,50 \text{ mc} + 182,25) \text{ mc} \times 0,10 = \text{€ } 21.065,00$$

Pertanto, complessivamente il Contributo per il rilascio del permesso di costruire risulta:

$$\text{CONTRIBUTO PER PdC} = 14.296,90 + 14.390,46 + 21.065,00 = \text{€ } 49.752,36 \text{ (in c. t. € } 50.000,00)$$

Costo di realizzazione del fabbricato K

Per la costruzione ex novo del fabbricato si prevede un costo di costruzione pari a 1700 €/mq,

Pertanto, si ottiene:

- Costo da sostenere per la realizzazione del fabbricato:

$$303,75 \times 1700 \text{ €/mq} = \text{€ } 516.375,00 \text{ (in c.t. } 515.000,00)$$

- Eventuali imprevisti che possono pesare come 5% del costo di costruzione:

$$\text{€ } 515.000,00 \times 0,05 = \text{€ } 25.750,00$$

- Spese relative a progettazione, direzione dei lavori, sicurezza e contabilità che possono essere quantificate come 12% del costo di costruzione:

$$(\text{€ } 515.000,00 + \text{€ } 25.750,00) \times 0,12 = \text{€ } 64.890,00 \text{ (in c.t. € } 65.000,00)$$

Per cui il costo totale parziale dell'operazione pari a:

(oneri urb. I-II + contributo al costo di costruzione) + (costo realizzazione) + (impresvisti) + (spese tecniche)

$$\text{€ } 50.000 + \text{€ } 515.000,00 + \text{€ } 25.750,00 + \text{€ } 65.000,00 = \text{€ } 655.750,00$$

A questo vanno ulteriormente aggiunti gli oneri finanziari che incidono del 7%:

$$\text{€ } 655.750,00 \times 0,07 = \text{€ } 45.902,50 \text{ (in c.t. € } 46.000,00)$$

In totale, dunque, il costo finale di realizzazione del fabbricato è pari alla somma di tutte le quote elencate:

$$\text{K} = \text{€ } 655.750,00 + \text{€ } 46.000,00 = \text{€ } 701.750,00 \text{ (in c.t. € } 700.000,00)$$

Valore del terreno edificabile

Il Valore dell'area (VAREA) è dato dalla differenza tra il Valore del fabbricato (Vf) e il costo finale dello stesso (K). Al fine di effettuare una corretta valutazione è necessario prendere in considerazione il peso economico generato nell'operazione dal "fattore tempo" che tiene conto che dall'acquisizione dell'area alla conclusione dell'iniziativa immobiliare trascorre un certo tempo. Pertanto, si applica la formula di capitalizzazione, con i = tasso di interesse al 5% e n = 2 anni inteso come durata dell'intervento comprensiva dell'espletamento di tutte le pratiche necessarie) per ottenere il Valore dell'area attualizzato (V AREA ATTUALIZZATO):

$$\text{VAREA ATTUALIZZATO} = \text{VAREA} / (1+i)^n = € 760.000,00 - € 700.000,00 / (1+0,05)^2 =$$

$$= € 60.000,00 / (1,05)^2 = € 54.421,77 \text{ (in c.t. € 54.000,00)}$$

Il terreno allo stato attuale ha un valore commerciale di € 54.000,00.

STIMA TERRENO B (parcheggio):

Il valore dell'area attualmente utilizzata come parcheggio a raso tiene conto di alcuni fattori determinanti. L'attuale superficie carrabile è composta da ghiaia non perfettamente livellata. Sono assenti gli stalli e impianti a servizio del parcheggio. L'area in oggetto è situata sopra la galleria dell'asse nord-sud, pertanto, si ritiene che non potrà mai diventare edificabile. Ciò premesso si ritiene congruo attribuire un valore a mq pari al 20% dell'area edificabile precedentemente valutata. Si ottiene pertanto 1400 mq x 13,2 €/mq pari a 18.480 €/mq.

Totale 18.500 €

STIMA TERRENO C (Agricolo):

Dai dati reperiti dal BUR - n.36 del 30/04/2020 elaborati dalla Commissione Provinciale del n.16 del 24/04/2020 i Valori Agricoli Medi per la provincia di Ancona (regione agraria n°6), si attestano in € 21.154,00 (€/Ha). Pertanto, si ottiene che il valore di tale area è pari a 7.118 mq x 2,1154 €/mq = 15.057 €

Totale 15.000 €

Per un totale di € 54.000 + € 18.500 + € 15.000 = 87.500 €

Si ritiene che il valore di stima, debba essere assoggettato ad una "alea estimale" non inferiore al 20% (tendente al ribasso) che tiene conto, oltre a quanto soprariportato, anche dei criteri estimativi adottati basati su elementi di giudizio a volte soggettivi in assenza di dati certi di comparazione reperibili sul mercato, della necessità di una alienazione celere dei beni oggetto di perizia conseguente alla procedura di liquidazione in essere, nonché del fatto che l'operazione immobiliare comporterebbe comunque un impegno di risorse finanziarie consistente con relativo rischio di impresa.

Ciò premesso si ritiene congruo adottare un valore commerciale pari a **70.000 €**

con un'incidenza a mq di **€/mq 7,50** considerando l'intera superficie del lotto.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Bene N° 5 - Terreno Ancona (AN) - Str. del Castellano, 43 | 9.328,00 mq | 7,50 €/mq | € 70.000,00 | 100,00% | In c.t. € 70.000,00 |

BENE 6
(LOTTO 2)



DESCRIZIONE

Part 431 -Foglio 47 - Frustolo di terreno a valle del ristorante confinante con l'asse nord-sud e con la particella 430 distinta al medesimo foglio.



TITOLARITÀ

L'immobile in oggetto appartiene ai seguenti proprietari:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/5)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/5)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/5) Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/5)
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/5)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Come da nota dell'Ufficio Direzione SUI Edilizia Privata Commercio Patrimonio, protocollo N.0052789/2022 del 29/03/2022, si precisa quanto segue: in riferimento alla particella censita al foglio 47 mappale 431 (ex 417/b), Il Comune di Ancona comunicava con raccomandata a.r. del 27/09/2001 prot 75821 (all. 2), ricevuta il 01/10/2001, alla proprietà privata XXXXXXXX che nella fase realizzativa dell'opera era stato modificato l'assetto della sede propria dell'opera, pur sempre ricadente all'interno delle aree a suo tempo occupate. A seguito dei frazionamenti redatti le aree a servizio dell'opera pubblica risultano distinte dai mappali 429 e 431 con modifica rispetto agli accordi che la proprietà aveva preso con la Concessionaria Società Adriatica Costruzioni e che per i quali erano state versate dalla stessa concessionaria Lire 74.985.853. Nella stessa nota si invitava la proprietà a



definire bonariamente e senza ulteriore pretesa economica l'assetto definitivo della proprietà, concedendo alla stessa il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento al fine di ricevere riscontro. In assenza di riscontro e quindi in presenza di inerzia si proponeva l'archiviazione della pratica secondo le risultanze degli accordi a suo tempo convenuti. In conclusione, dalle risultanze agli atti, l'Ufficio tecnico del Comune ha comunicato che la particella 431 (ex 417/b) risultano ad oggi essere di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXX, XXXXXXXXXXXX e loro eredi.

CONFINI

Il terreno in oggetto confina a Est con particella 430 al foglio 47, a ovest l'asse nord-sud.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale e | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|----------------------------|----------|-------|
| Terreno agricolo in parte edificabili | 659,00 mq | 659,00 mq | 1,00 | 659,00 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 659,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 659,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 20/03/1997 al 10/11/2011 | | Catasto Terreni Fg. 47, Part. 431 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 659 Reddito dominicale € 3,06 Reddito agrario € 3,57 |
| Dal 10/11/2011 al 02/03/2012 | | Catasto Terreni Fg. 47, Part. 431 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 659 Reddito dominicale € 3,06 Reddito agrario € 3,57 |

| | | |
|------------------------------|----|--|
| Dal 02/03/2012 al 24/10/2014 | | Catasto Terreni Fg. 47, Part. 431 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 659 Reddito dominicale € 3,06 Reddito agrario € 3,57 |
| Dal 24/10/2014 al 23/11/2018 | 5. | Catasto Terreni Fg. 47, Part. 431 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 659 Reddito dominicale € 3,06 Reddito agrario € 3,57 |
| Dal 23/11/2018 al 08/04/2022 | | Catasto Terreni Fg. 47, Part. 431 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 659 Reddito dominicale € 3,06 Reddito agrario € 3,57 |

DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|------------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 47 | 431 | | | | Seminativo | 2 | 659 mq | 3,06 € | 3,57 € | |

STATO CONSERVATIVO

IL terreno posto sul lato ovest del fabbricato e sul lato sud è del tipo seminativo. LA zona a ovest del Ristorante (Particella 120) è adibito a parcheggio, mentre la zona posta a nord del ristorante e prossima al confine con la particella 120 risulta edificabile. Il resto del terreno è coltivato ad eccezione della porzione confinante con la galleria dell'asse nord-sud.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti non emerge la presenza di servitù.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno di tipo seminativo adiacente l'asse nord sud. Si rileva la presenza di arbusti e piante. Il terreno risulta non coltivabile vista anche la rilevante pendenza.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------|------------------------------------|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 20/12/1979 al 10/11/2011 | XX | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Dr Scoccianti | 20/12/1979 | 55676 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| ANCONA | 09/01/1980 | 213 | | | |
| Dal 10/11/2011 al 02/03/2012 | X | Successione per causa morte | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Ufficio registro | 10/11/2011 | 3045.1 | |



| | | | | | |
|---|--|--------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio registri Ancona | 10/04/2012 | 589 | 9990 |
| Dal 02/03/2012 al 16/09/2012 | | Donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Dr. BORTOLUZZI VITTORIO | 02/03/2012 | 02/04/2012 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Reparto PI | 02/04/2012 | 4298.1 | |
| Dal 16/09/2012 al 24/10/2014 | | Successione per causa morte | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Ufficio Registro | 16/09/2012 | | |

| | | | | | |
|--|--|----------------------|-------------|------------------|-------------------|
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

| | | | | | |
|---------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Ufficio registri di Ancona | 15/11/2012 | 1849 | 9990 |
| | proprietario per 78/180. Codice | | | | |
| Dal 24/10/2014 al 23/11/2018 | | Successione per causa morte | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Dr BORTOLUZZI | 24/10/2014 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | UU Sede ANCONA | 05/03/2015 | 419 | 9990 |
| Dal 23/11/2018 al 08/04/2022 | X | Successione per causa morte | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 23/11/2018 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Reparto PI di ANCONA | 23/11/2019 | 3021.2/2020 | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |

| | | | | | |
|--|--|----------------------|------------|-------|--------|
| | | Reparto PI di ANCONA | 06/03/2020 | 88888 | 364117 |
|--|--|----------------------|------------|-------|--------|



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 22/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni



• SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Trascritto ad ANCONA il 09/12/2020

Reg. gen. 2734 - Reg. part. 1714

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

XX

Contro XXXXXX XXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX

XXXXXXXXXX

NORMATIVA URBANISTICA



L'intera particella 431 è identificata da PRG del Comune di Ancona come zona E - versanti collinari di valore panoramico art.75. Individuata secondo P.A.I. con rischio frana R2 pericolosità frana P2.

Per i dettagli si rimanda ai certificati di destinazione urbanistica e all'elaborato in allegato che sovrappone il PRG all'estratto di mappa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non risultano atti ad eccezione del frazionamento a seguito dell'esproprio per la realizzazione dell'asse nord-sud.

Lo stato dei luoghi è conforme.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



STIMA
BENE 6
(LOTTO 2)



• **Bene N° 6** - Terreno ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 43

Part 431 -Foglio 47 - Frustolo di terreno a valle del ristorante confinante con l'asse nord-sud e con la particella 430 distinta al medesimo foglio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 431, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/5)

Valore di stima del bene: € 1.400,00

La stima del presente lotto tiene conto dei dati reperiti nel BUR - n.36 del 30/04/2020 elaborati dalla Commissione Provinciale del n.16 del 24/04/2020 dove i Valori Agricoli Medi per la provincia di Ancona (regione agraria n°6), si attestano in € 21.154,00 (€/Ha). Pertanto, si ottiene che il valore di tale area è pari a $659 \text{ mq} \times 2,1154 \text{ €/mq} = 1.394,05 \text{ €}$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Bene N° 6 - Terreno Ancona (AN) - Str. del Castellano e, 43 | 659,00 mq | 2,12 €/mq | € 1.394,05 | 100,00% | In c.t. € 1.400,00 |



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 20, piano S1-T

DESCRIZIONE

SUB 3(Appartamento) - 1/5 SUB2 (Garage Comune) e 1/5 SUB1 (Atrio e corte Comune bene non censibile)
Trattasi di appartamento inserito in un fabbricato composto da più unità immobiliari distribuito su tre livello più piano interrato.

Il fabbricato è circondato da una corte esterna comune ai subalterni 3-4-5-6-7, in parte pavimentata e in parte piantumata (individuata come Sub. 1, bene non censibile), a cui si accede tramite n. 2 passi carrabili; il complesso è costituito nel suo insieme da n. 5 appartamenti (Sub. 3-4-5-6-7), che si sviluppano ai piani terra, primo e secondo, e da un garage comune (Sub. 2) posto al piano primo sotto strada. L'atrio al piano terra, la scala di collegamento con il piano primo sotto strada e la terrazza al piano secondo fanno parte dei beni comuni non censibili contraddistinti dal Sub. 1, medesimo della corte.

L'edificio è a pianta rettangolare ed è realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio e rivestimento esterno in piastrelle di cotto. La copertura è a falde con manto in tegole di laterizio. Esternamente il fabbricato risulta privo di particolari elementi decorativi, a eccezione di una porzione al piano secondo (lato ovest) in cui è presente un rivestimento in laterizio con funzione di frangisole.

Il fabbricato presenta n. 2 ingressi al piano terra: il primo posto sul prospetto ovest è costituito da un portoncino a vetri con telaio metallico con finitura di colore nero e il secondo sul prospetto sud, costituito da un portoncino in legno posto tra due porzioni di parete in vetrocemento. Da questi ingressi si accede all'atrio comune, dove si trova un'ampia zona del tipo "openspace" arredata, con angolo cottura e su cui affacciano gli ingressi di quattro appartamenti (sub. 3-5-6-7), mentre l'ingresso del quinto (Sub. 4) risulta all'esterno, immediatamente prima del portoncino a vetri sul prospetto ovest.

L'atrio, comune a tutti i subalterni, presenta una pavimentazione in cotto che si estende anche per tutto il marciapiede esterno che circonda il fabbricato. Sulla parete lato est è presente una vetrata a tutt'altezza con telaio metallico e finitura color nero.

Nell'atrio è presente anche la scala di accesso al garage comune, situato al piano primo sotto strada. Il vano comune è dotato di termoconvettori a parete che garantiscono il riscaldamento in quest'area.

L'appartamento in oggetto, una volta entrati nell'atrio comune, è il primo sulla sinistra.

Esso si sviluppa sui piani terra, primo e secondo sottotetto: al piano terra si trova la zona giorno, costituita da soggiorno, angolo cucina, ben illuminati da portefinestre e n. 1 wc ricavato nel sottoscala privo di finestra; dall'ingresso, sulla sinistra, si trovano le scale che conducono al piano primo, dove si trova la zona notte composta da n. 3 camere e n. 1 bagno; tramite un'ulteriore rampa di scale, si accede al piano secondo sottotetto adibito a mansarda, composta da un ampio vano sul quale è ricavato un angolo cottura e sala, oltre ad una zona notte. L'illuminazione è garantita da finestre del tipo ad abbaiano. La mansarda è dotata di un bagno.

TITOLARITÀ

L'immobile in oggetto appartiene ai seguenti proprietari:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1000/1000)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1000/1000)

CONFINI

L'appartamento in oggetto confina con l'appartamento distinto al subalterno 4 con l'atrio e la corte comune distinti al subalterno 1 sugli altri 3 lati.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 105,00 mq | 115,50 mq | 1,00 | 115,50 mq | 3,00 m | 1-2 |
| Soffitta (oggetto di condono) | 50,22 mq | 55,80 mq | 0,80 | 44,64 mq | 1,62 m | 2 |
| Atrio comune (1/5) | 30,00 mq | 33,48 mq | 0,60 | 20,09 mq | 3,00 m | T |
| Terrazza comune (1/5) | 14,44 mq | 14,44 mq | 0,25 | 3,61 mq | 0,00 m | 1 |
| Garage (1/5) | 34,00 mq | 37,60 mq | 0,50 | 18,80 mq | 2,60 m | S1 |
| Corte esterna (1/5) | 611,60 mq | 611,60 mq | 0,05 | 30,58 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 233,22 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 233,22 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'atrio (sub1 BCNC) al piano terra è comune a tutti i subalterni. Esso è interamente coperto, dotato di infissi e riscaldato. A ciascun immobile viene assegnato 1/5 della superficie opportunamente ragguagliata, pertanto considerando una superficie lorda di 167,4 mq la relativa quota assegnata al presente subalterno è pari a : $167,4 : 5 = 33,48$ mq.

La terrazza al piano primo è comune a tutti i subalterni ed ha una superficie di 72,2 mq, pertanto la relativa quota assegnata al presente subalterno è pari a $72,2 : 5 = 14,44$ mq.

Il garage al piano seminterrato (sub2) è di proprietà 200/1000 ciascuno, ed ha una superficie lorda di 188,00, pertanto la relativa quota assegnata al presente subalterno è pari a $188 : 5 = 37,60$ mq.

La corte (sub1 BCNC) è comune a tutti i subalterni ed ha una superficie lorda di 3464 mq inclusa l'area di sedime del fabbricato, e 3058 mq al netto dell'area di sedime che è di circa 406 mq. Pertanto la relativa quota assegnata al presente subalterno è pari $3058 : 5 = 611,60$ mq che va opportunamente ragguagliata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 25/09/1984 al 27/02/1986 | X | Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 428, Sub. 3 Categoria F3 Superficie catastale 133 mq Rendita € 0,00 |
| Dal 27/02/1986 al 14/09/1995 | X | Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 428, Sub. 3, Zc. 1 Categoria F3 Superficie catastale 133 mq Rendita € 0,00 |
| Dal 14/09/1995 al 25/11/2014 | | Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 428, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 Superficie catastale 133 mq Rendita € 813,42 |
| Dal 25/11/2014 al 15/04/2022 | | Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 428, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 133 mq Rendita € 813,42 Piano T-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 |
| | 64 | 428 | 3 | 1 | A2 | 4 | 7 vani | 165 mq | 813,42 € | T-1-2 | |
| | 64 | 428 | 2 | 1 | C6 | 3 | 170 | 188 mq | 1176,49 € | S1 | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente.

Analizzata la documentazione agli atti lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.
Si precisa che il garage distinto al Subalterno 2 è di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato ad , PER LA QUOTA DI 200/1000.
L'atrio e la corte comune distinte al subalterno 1 come bene comune non censibile sono di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, PER LA QUOTA DI 1/5



STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'appartamento è nel complesso buono con finiture di livello alto.

PARTI COMUNI

Risultano parti comuni al Subalterno 3: l'atrio comune e la corte esterna distinta al subalterno 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti analizzati non risultano Servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con solai in laterocemento e tamponature in laterizio. Le finiture dell'appartamento sono di buona qualità in linea con il periodo di realizzazione dell'immobile. Al piano terra la pavimentazione è realizzata con piastrelle di forma quadrata in gres porcellanato colore chiaro; l'angolo cottura è in muratura con ante in legno scuro ed è rivestito di piastrelle in cotto. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco. Le scale che portano al piano primo sono rivestite in legno e presentano balaustra sempre in legno. Al piano primo, la pavimentazione è costituita da parquet, a eccezione del bagno che è rivestito in piastrelle. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco, a eccezione di una parete di una delle camere, rivestita con carta da parati a motivi floreali.

La scala di accesso al piano secondo sottotetto è in legno; qui, il pavimento è rivestito da piastrelle in cotto, a eccezione del bagno che presenta una pavimentazione in gres porcellanato e un rivestimento a parete in piastrelle smaltate. L'angolo cottura è realizzato in muratura con ante in legno scuro e rivestito da piastrelle in ceramica di colore chiaro con motivi geometrici.

Tutti gli infissi sono realizzati con telaio in legno. Al piano terra, in corrispondenza dell'angolo cucina, è presente una porzione di parete realizzata in blocchi di vetrocemento. In mansarda, l'illuminazione naturale è garantita da n. 2 finestre in corrispondenza di un abbaino e n. 2 velux in copertura.

Il portoncino di ingresso è in legno: il lato interno è pitturato di bianco, mentre quello esterno è lasciato in legno naturale; le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto termico è autonomo con caldaia alimentata a gas metano collocata in un box all'esterno; il riscaldamento è garantito da radiatori in alluminio, posizionati nel sottofinestra, a eccezione di quelli del piano secondo sottotetto costituiti da termo-arredi in acciaio. L'impianto elettrico risulta sottotraccia. Lo stato di manutenzione dell'appartamento può considerarsi buono con discrete finiture interne.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato ad



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 25/09/1984 al 15/04/2022 | X | Atto (assegnazione immobili in fase di costruzione) | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Dr. Giuseppe Salvatore | 25/09/1984 | 33938 | 5725 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei registri Immobiliari di Ancona | 08/10/1984 | 13942 | 10059 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | UR Sede ANCONA (AN) | 15/10/1984 | 6760 | |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Territoriale di Ancona aggiornate al 07/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

• SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Trascritto ad ANCONA il 09/12/2020

Reg. gen. 2734 - Reg. part. 1714

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

XX

Contro XXXXXXX XXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXXX

NORMATIVA URBANISTICA

In base al PRG vigente, il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, è situato in Zona B - Zone prevalentemente residenziali (art. 32); Zona a Tessuto Omogeneo ZT16a "Moderna ad alta densità indifferente rispetto all'impianto stradale (Tavernelle 16A, Q1/Q2 -16B)" (art. 54); Categorie principali di intervento negli isolati: CPI8 "Ristrutturazione edilizia senza vincoli" e CPI9 "Demolizione e nuova costruzione" (art.34).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

I lavori di realizzazione del complesso in cui è inserito l'immobile in oggetto sono stati avviati con concessione edilizia n. 85 del 1982 per "lavori di demolizione di casa colonica e di ricostruzione di edificio a civile abitazione", Successiva Variante alla concessione edilizia n. 85/1982 - prot 108/83 del 13/04/1983. In data 05/10/1983 viene depositato il collaudo strutturale relativo al deposito del progetto effettuato presso il Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo della Regione Marche - Progetto originario 483/82 del 29/06/1983 a cui è seguita la 1 variante del 24/11/1982 2 variante del 05/06/1983. Risposta del Servizio del 15/11/1983 con Certificazione che il fabbricato risponde alle vigenti norme per l'edilizia in zona sismica.

Nuova Variante del 21/02/1986 e rilascio dell'agibilità il 15/04/1986 con sopralluogo effettuata in data 26/03/1986.

Per l'appartamento in oggetto, è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2959/98 in data 05/06/1998 per la regolarizzazione della mansarda al piano secondo sottotetto; tuttavia, lo stato dei luoghi non risulta pienamente conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali: infatti, non risultano indicati né il tramezzo di chiusura della rampa di scala di accesso alla mansarda, né l'apertura della velux in corrispondenza del bagno (risulta indicata solamente quella in corrispondenza della sala).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Analizzata la documentazione agli atti l'ultimo progetto concesso da prendere come riferimento è quello allegato alla Variante del 21/02/1986 e la successiva Sanatoria n. 2959/98 in data 05/06/1998 è emerso che l'immobile presenta alcune lievi difformità tra lo stato rilevato e concesso concernenti in: tramezzo di chiusura della rampa di scala di accesso alla mansarda e apertura della velux in corrispondenza del bagno.

Per l'adeguamento dovrà essere presentata Cila in sanatoria che comporterà spese tecniche di istruttoria e corresponsione dei diritti di oblazione. Si stima un costo complessivo di € 1100 per oblazione e diritti di segreteria. € 2200 per spese tecniche. La stima proposta tiene conto di tali difformità e costi.

Si precisa infine che il garage distinto con il subalterno 2 posto al piano seminterrato, bene di proprietà 1/5 ciascuno, in realtà ha una superficie che è oltre il doppio di quella prevista in progetto. Il progetto infatti prevedeva un'area destinata al rimessaggio dei veicoli che occupava metà area di sedime dell'intero fabbricato. Nel corso del sopralluogo è stato verificato che in realtà il garage si sviluppa su tutta l'area di sedime.

La perizia in esame tiene conto del valore della sola area concessa e dei costi da sostenere per il ripristino dei luoghi ipotizzati in € 5.000 per la realizzazione di una parete di chiusura per la riduzione del vano. Considerando a carico di ciascun proprietario l'importo pari a 1/5 si ottiene cadauno un importo di circa € 1.000.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

STIMA

BENE 7

(LOTTO 3)



LOTTO 3

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 20, piano S1-T
SUB 3(Appartamento) - 1/5 SUB2 (Garage Comune) e 1/5 SUB1 (Atrio e corte Comune bene non censibile) Trattasi di appartamento inserito in un fabbricato composto da più unità immobiliari distribuito su tre livello più piano interrato. Il fabbricato è circondato da una corte esterna comune ai subalterni 3-4-5-6-7, in parte pavimentata e in parte piantumata (individuata come Sub. 1, bene non censibile), a cui si accede tramite n. 2 passi carrabili; il complesso è costituito nel suo insieme da n. 5 appartamenti (Sub. 3-4-5-6-7), che si sviluppano ai piani terra, primo e secondo, e da un garage comune (Sub. 2) posto al piano primo sotto strada. L'atrio al piano terra, la scala di collegamento con il piano primo sotto strada e la terrazza al piano secondo fanno parte dei beni comuni non censibili contraddistinti dal Sub. 1, medesimo della corte. L'edificio è a pianta rettangolare ed è realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio e rivestimento esterno in piastrelle di cotto. La copertura è a falde con manto in tegole di laterizio. Esternamente il fabbricato risulta privo di particolari elementi decorativi, a eccezione di una porzione al piano secondo (lato ovest) in cui è presente un rivestimento in laterizio con funzione di frangisole. Il fabbricato presenta n. 2 ingressi al piano terra: il primo posto sul prospetto ovest è costituito da un portoncino a vetri con telaio metallico con finitura di colore nero e il secondo sul prospetto sud, costituito da un portoncino in legno posto tra due porzioni di parete in vetrocemento. Da questi ingressi si accede all'atrio comune, dove si trova un'ampia zona del tipo "openspace" arredata, con angolo cottura e su cui affacciano gli ingressi di quattro appartamenti (sub. 3-5-6-7), mentre l'ingresso del quinto (Sub. 4) risulta all'esterno, immediatamente prima del portoncino a vetri sul prospetto ovest. L'atrio, comune a tutti i subalterni, presenta una pavimentazione in cotto che si estende anche per tutto il marciapiede esterno che circonda il fabbricato. Sulla parete lato est è presente una vetrata a tutt'altezza con telaio metallico e finitura color nero. Nell'atrio è presente anche la scala di accesso al garage comune, situato al piano primo sotto strada. Il vano comune è dotato di termoconvettori a parete che garantiscono il riscaldamento in quest'area. L'appartamento in oggetto, una volta entrati nell'atrio comune, è il primo sulla sinistra. Esso si sviluppa sui piani terra, primo e secondo sottotetto: al piano terra si trova la zona giorno, costituita da soggiorno, angolo cucina, ben illuminati da portefinestre e n. 1 wc ricavato nel sottoscala privo di finestra; dall'ingresso, sulla sinistra, si trovano le scale che conducono al piano primo, dove si trova la zona notte composta da n. 3 camere e n. 1 bagno; tramite un'ulteriore rampa di scale, si accede al piano secondo sottotetto adibito a mansarda, composta da un ampio vano sul quale è ricavato un angolo cottura e sala, oltre ad una zona notte. L'illuminazione è garantita da finestre del tipo ad abbaiano. La mansarda è dotata di un bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 428, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 64, Part. 428, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 290.000



Il valore commerciale dell'immobile è stato determinato assumendo informazioni sui prezzi di mercato praticati in zona contattando gli operatori del settore e sui valori forniti dalle fonti più autorevoli quali: Agenzia del Territorio (OMI) e Borsino Immobiliare, opportunamente rivalutati sulla base dell'esperienza professionale del sottoscritto basate anche su indagini di mercato. In proposito, per quanto concerne le costruzioni con destinazioni d'uso a civile abitazione, è emerso che il mercato immobiliare risente della generale crisi economica, per cui anche se negli ultimi tempi le operazioni immobiliari hanno subito un incremento, i valori di vendita sono rimasti bassi. Si ritiene che l'immobile in questione abbia una commerciabilità media in quanto, da un lato esso è situato in una zona poco distante dal centro e ben collegata, dall'altro è inserito in un condominio particolare in cui l'interazione tra le varie proprietà è molto stretta, essendo stato concepito per nuclei famigliari legati tra loro. Le finiture esterne ed interne dell'edificio risultano di livello medio-alto inseriti in un'ampia corte privata. Da più punti dell'abitazione è possibile godere di una vista panoramica verso l'entroterra. Gli attributi descritti sono tali da ritenere congruo adottare i parametri relativi a "porzioni di ville". Le indagini effettuate indicano per immobili simili a quello in oggetto, inseriti nella zona del rione "Grazie - Tavernelle" di Ancona catalogati come "porzioni di ville", valori che oscillano tra 1.067 €/mq e 1.661 €/mq (Fonte Borsino immobiliare) e 1.250 €/mq e 1.700 €/mq (Fonte OMI Agenzia delle entrate). In conclusione, si ritiene che il valore di stima, debba tener conto della necessità di una alienazione celere dei beni oggetto di perizia conseguente alla procedura di liquidazione in essere, nonché della difficoltà ad incrociare "economicamente" gli interessi dei potenziali acquirenti.

Il sottoscritto analizzati tutti i fattori positivi e negativi, valutato il contesto urbano in cui l'immobile è inserito, ritiene congruo adottare il valore di € 1.250 €/mq, che tiene conto anche di tutte le difformità riscontrate.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------------------|
| Bene N° 7 - Appartamento Ancona (AN) - Str. del Castellano, 20, piano S1-T | 233,22 mq | 1.250,00 €/mq | € 291.525,00 | 100,00% | In c.t. € 290.000,00 |

ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 20, piano S1-T

DESCRIZIONE

SUB 4(Appartamento) - 1/5 SUB2 (Garage Comune) e 1/5 SUB1 (Atrio e corte Comune bene non censibile)
Trattasi di appartamento inserito in un fabbricato composto da più unità immobiliari distribuito su tre livelli più piano interrato.

Il fabbricato è circondato da una corte esterna comune ai subalterni 3-4-5-6-7, in parte pavimentata e in parte piantumata (individuata come Sub. 1, bene non censibile), a cui si accede tramite n. 2 passi carrabili; il complesso è costituito nel suo insieme da n. 5 appartamenti (Sub. 3-4-5-6-7), che si sviluppano ai piani terra, primo e secondo, e da un garage comune (Sub. 2) posto al piano primo sotto strada. L'atrio al piano terra, la scala di collegamento con il piano primo sotto strada e la terrazza al piano secondo fanno parte dei beni comuni non censibili contraddistinti dal Sub. 1, medesimo della corte.

L'edificio è a pianta rettangolare ed è realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio e rivestimento esterno in piastrelle di cotto. La copertura è a falde con manto in tegole di laterizio. Esternamente il fabbricato risulta privo di particolari elementi decorativi, a eccezione di una porzione al piano secondo (lato ovest) in cui è presente un rivestimento in laterizio con funzione di frangisole.

Il fabbricato presenta n. 2 ingressi al piano terra: il primo posto sul prospetto ovest è costituito da un portoncino a vetri con telaio metallico con finitura di colore nero e il secondo sul prospetto sud, costituito da un portoncino in legno posto tra due porzioni di parete in vetrocemento. Da questi ingressi si accede all'atrio comune, dove si trova un'ampia zona del tipo "openspace" arredata, con angolo cottura e su cui affacciano gli ingressi di quattro appartamenti (sub. 3-5-6-7), mentre l'ingresso del quinto (Sub. 4) risulta all'esterno, immediatamente prima del portoncino a vetri sul prospetto ovest.

L'atrio, comune a tutti i subalterni, presenta una pavimentazione in cotto che si estende anche per tutto il marciapiede esterno che circonda il fabbricato. Sulla parete lato est è presente una vetrata a tutt'altezza con telaio metallico e finitura color nero.

Nell'atrio è presente anche la scala di accesso al garage comune, situato al piano primo sotto strada. Il vano comune è dotato di termoconvettori a parete che garantiscono il riscaldamento in quest'area.

L'appartamento in oggetto è posto sul lato sinistro e il portoncino d'ingresso è situato prima dell'accesso all'atrio comune.

Esso si sviluppa sui piani terra, primo e secondo sottotetto: al piano terra si trova la zona giorno, costituita da soggiorno, angolo cucina, ben illuminati da portefinestre e n. 1 wc ricavato nel sottoscala privo di finestra; dall'ingresso, sulla destra, si trovano le scale che conducono al piano primo, dove si trova la zona notte composta da n. 3 camere e n. 1 bagno; tramite un'ulteriore rampa di scale, si accede al piano secondo sottotetto adibito a mansarda, composta da un ampio vano destinato a zona notte sul quale è ricavato un angolo con vasca idromassaggio e bagno con doccia. L'illuminazione è garantita da finestre del tipo ad abbaiano.

TITOLARITÀ

L'immobile in oggetto appartiene ai seguenti proprietari:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1000/1000)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
S



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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1000/1000)



CONFINI

L'appartamento in oggetto confina con l'appartamento distinto al subalterno 3 con l'atrio e la corte comune distinti al subalterno 1 sugli altri 3 lati.

CONSISTENZA



| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 101,00 mq | 112,30 mq | 1,00 | 112,30 mq | 3,00 m | 1-2 |
| Soffitta (oggetto di condono) | 50,22 mq | 55,80 mq | 0,80 | 44,64 mq | 1,62 m | 2 |
| Atrio comune (1/5) | 30,00 mq | 33,48 mq | 0,60 | 20,09 mq | 3,00 m | T |
| Terrazza comune (1/5) | 14,44 mq | 14,44 mq | 0,25 | 3,61 mq | 0,00 m | 1 |
| Garage (1/5) | 34,00 mq | 37,60 mq | 0,50 | 18,80 mq | 2,60 m | S1 |
| Corte esterna (1/5) | 611,60 mq | 611,60 mq | 0,05 | 30,58 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 230,02 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 230,02 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'atrio (sub1 BCNC) al piano terra è comune a tutti i subalterni. Esso è interamente coperto, dotato di infissi e riscaldato. A ciascun immobile viene assegnato 1/5 della superficie opportunamente ragguagliata, pertanto considerando una superficie lorda di 167,4 mq la relativa quota assegnata al presente subalterno è pari a : $167,4 : 5 = 33,48$ mq.

La terrazza al piano primo è comune a tutti i subalterni ed ha una superficie di 72,2 mq, pertanto la relativa quota assegnata al presente subalterno è pari a $72,2 : 5 = 14,44$ mq.

Il garage al piano seminterrato (sub2) è di proprietà 200/1000 ciascuno, ed ha una superficie lorda di 188,00, pertanto la relativa quota assegnata al presente subalterno è pari a $188 : 5 = 37,60$ mq.

La corte (sub1 BCNC) è comune a tutti i subalterni ed ha una superficie lorda di 3464 mq inclusa l'area di sedime del fabbricato, e 3058 mq al netto dell'area di sedime che è di circa 406 mq. Pertanto la relativa quota assegnata al presente subalterno è pari $3058 : 5 = 611,60$ mq che va opportunamente ragguagliata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 25/09/1984 al 27/02/1986 | | Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 428, Sub. 4 Categoria F3 Superficie catastale 133 mq Rendita € 0,00 |
| Dal 27/02/1986 al 14/09/1995 | X | Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 428, Sub. 4, Zc. 1 Categoria F3 Superficie catastale 133 mq Rendita € 0,00 |
| Dal 14/09/1995 al 25/11/2014 | | Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 428, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 Superficie catastale 133 mq Rendita € 813,42 |
| Dal 25/11/2014 al 15/04/2022 | | Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 428, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 133 mq Rendita € 813,42 Piano T-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 |
| | 64 | 428 | 4 | 1 | A2 | 4 | 7 vani | 133 mq | 813,42 € | T-1-2 | |
| | 64 | 428 | 2 | 1 | C6 | 3 | 170 | 188 mq | 1176,49 € | S1 | |

Corrispondenza catastale

Analizzata la documentazione agli atti lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale.

Si precisa che il garage distinto al Subalterno 2 è di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato ad , PER LA QUOTA DI 200/1000.

L'atrio e la corte comune distinte al subalterno 1 come bene comune non censibile sono di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato ad , PER LA QUOTA DI 1/5

Si riscontra al piano terra l'assenza del muretto di separazione con l'angolo cottura, al piano primo la diversa distribuzione delle due camere e del corridoio. Infine, al piano soffitta non essendo stata istruita alcuna sanatoria si segnala la chiusura di un vano originariamente a loggia, per l'inserimento di un bagno, con conseguente incremento della superficie abitativa non autorizzato.



STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'appartamento è nel complesso buono con finiture di livello alto oggetto di un recente intervento di straordinaria manutenzione interna.

PARTI COMUNI

Risultano parti comuni al Subalterno 4: l'atrio comune e la corte esterna distinta al subalterno 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti analizzati non risultano Servitù.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con solai in laterocemento e tamponature in laterizio. Le finiture dell'appartamento sono di alta qualità oggetto di un recente intervento di straordinaria manutenzione. Al piano terra la pavimentazione è realizzata in parquet di colore rovere chiaro; l'angolo cottura con ante in legno beige chiaro e piano in parte in resina grigia in parte in legno. Il bagno posto nel sottoscala ha pavimentazione in gres porcellanato simil cotto e rivestimento in gress porcellanato bianco. Al piano primo, la pavimentazione è costituita da parquet sempre in rovere chiaro, a eccezione del bagno che presenta il pavimento e rivestimenti in gress porcellanato. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco.

La scala di accesso al piano secondo sottotetto è in legno; qui, il pavimento è sempre in parquet a doghe più scure, a eccezione del bagno che presenta la pavimentazione e il rivestimento in gres porcellanato a mattonelle di ridotta dimensione. Tutti gli infissi sono realizzati con telaio in legno. Al piano terra, in corrispondenza dell'angolo cucina, è presente una porzione di parete realizzata in blocchi di vetrocemento. In mansarda, l'illuminazione naturale è garantita da n. 1 finestre in corrispondenza della parte della zona notte del bagno e da n. 1 velux in copertura.

Il portoncino di ingresso è in legno, le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto termico è autonomo con caldaia alimentata a gas metano collocata in un box all'esterno; il riscaldamento è garantito da pavimento radiante vista l'assenza di corpi scaldanti a vista, a eccezione di quelli del piano secondo sottotetto costituiti da termo-arredi in acciaio posti nel sottofinestra. L'impianto elettrico risulta sottotraccia. Lo stato di manutenzione dell'appartamento può considerarsi buono con ottime finiture interne.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato ad e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 25/09/1984 al 15/04/2022 | X | Atto (assegnazione immobili in fase di costruzione) | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Dr. Giuseppe Salvatore | 25/09/1984 | 33938 | 5725 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei registri Immobiliari di Ancona | 08/10/1984 | 13942 | 10059 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | UR Sede ANCONA (AN) | 15/10/1984 | 6760 | |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Territoriale di Ancona aggiornate al 07/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

• SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Trascritto ad ANCONA il 09/12/2020

Reg. gen. 2734 - Reg. part. 1714

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

XX

Contro XXXXXX XXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX

XXXXXXXXXX

NORMATIVA URBANISTICA

In base al PRG vigente, il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, è situato in Zona B - Zone prevalentemente residenziali (art. 32); Zona a Tessuto Omogeneo ZT16a "Moderna ad alta densità indifferente rispetto all'impianto stradale (Tavernelle 16A, Q1/Q2 -16B)" (art. 54); Categorie principali di intervento negli isolati: CPI8 "Ristrutturazione edilizia senza vincoli" e CPI9 "Demolizione e nuova costruzione" (art.34).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

I lavori di realizzazione del complesso in cui è inserito l'immobile in oggetto sono stati avviati con concessione edilizia n. 85 del 1982 per "lavori di demolizione di casa colonica e di ricostruzione di edificio a civile abitazione", Successiva Variante alla concessione edilizia n. 85/1982 - prot. 108/83 del 13/04/1983. In data 05/10/1983 viene depositato il collaudo strutturale relativo al deposito del progetto effettuato presso il Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo della Regione Marche - Progetto originario 483/82 del 29/06/1983 a cui è seguita la 1 variante del 24/11/1982 2 variante del 05/06/1983. Risposta del Servizio del 15/11/1983 con Certificazione che il fabbricato risponde alle vigenti norme per l'edilizia in zona sismica. Nuova Variante del 21/02/1986 e rilascio dell'agibilità il 15/04/1986 con sopralluogo effettuata in data 26/03/1986.

Per l'appartamento in oggetto, non è stata rilasciata alcun'altra autorizzazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Analizzata la documentazione agli atti, l'ultimo progetto concesso da prendere come riferimento è quello allegato alla Variante del 21/02/1986 è emerso che l'immobile presenta alcune lievi difformità tra lo stato

rilevato e concessionato concernenti in: al piano terra l'assenza del muretto di separazione con l'angolo cottura, al piano primo la diversa distribuzione delle due camere e del corridoio. Infine, al piano soffitta non essendo stata istruita alcuna sanatoria, si segnala la chiusura di un vano originariamente a loggia, per l'inserimento di un bagno, con conseguente incremento della superficie abitativa non autorizzato.

Per l'adeguamento dovrà essere presentata Cila in sanatoria che comporterà spese tecniche di istruttoria e corresponsione dei diritti di oblazione. Si stima un costo complessivo di € 10.0000 per oblazione e diritti di segreteria e per opere di ripristino. € 3000 per spese tecniche. La stima proposta tiene conto di tali difformità e costi.

Si precisa infine che il garage distinto con il subalterno 2 posto al piano seminterrato, bene di proprietà 1/5 ciascuno, in realtà ha una superficie che è oltre il doppio di quella prevista in progetto. Il progetto infatti prevedeva un'area destinata al rimessaggio dei veicoli che occupava metà area di sedime dell'intero fabbricato. Nel corso del sopralluogo è stato verificato che in realtà il garage si sviluppa su tutta l'area di sedime.

La perizia in esame tiene conto del valore della sola area concessionata e dei costi da sostenere per il ripristino dei luoghi ipotizzati in € 5.000 per la realizzazione di una parete di chiusura per la riduzione del vano. Considerando a carico di ciascun proprietario l'importo pari a 1/5 si ottiene cadauno un importo di circa € 1.000.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA

BENE 8

(LOTTO 4)



LOTTO 4

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 20, piano S1-T SUB 4(Appartamento) - 1/5 SUB2 (Garage Comune) e 1/5 SUB1 (Atrio e corte Comune bene non censibile) Trattasi di appartamento inserito in un fabbricato composto da più unità immobiliari distribuito su tre livello più piano interrato. Il fabbricato è circondato da una corte esterna comune ai subalterni 3-4-5-6-7, in parte pavimentata e in parte piantumata (individuata come Sub. 1, bene non censibile), a cui si accede tramite n. 2 passi carrabili; il complesso è costituito nel suo insieme da n. 5 appartamenti (Sub. 3-4-5-6-7), che si sviluppano ai piani terra, primo e secondo, e da un garage comune (Sub. 2) posto al piano primo sotto strada. L'atrio al piano terra, la scala di collegamento con il piano primo sotto strada e la terrazza al piano secondo fanno parte dei beni comuni non censibili contraddistinti dal Sub. 1, medesimo della corte. L'edificio è a pianta rettangolare ed è realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio e rivestimento esterno in piastrelle di cotto. La copertura è a falde con manto in tegole di laterizio. Esternamente il fabbricato risulta privo di particolari elementi decorativi, a eccezione di una porzione al piano secondo (lato ovest) in cui è presente un rivestimento in laterizio con funzione di frangisole. Il fabbricato presenta n. 2 ingressi al piano terra: il primo posto sul prospetto ovest è costituito da un portoncino a vetri con telaio metallico con finitura di colore nero e il secondo sul prospetto sud, costituito da un portoncino in legno posto tra due porzioni di parete in vetrocemento. Da questi ingressi si accede all'atrio comune, dove si trova un'ampia zona del tipo "openspace" arredata, con angolo cottura e su cui affacciano gli ingressi di quattro appartamenti (sub. 3-5-6-7), mentre l'ingresso del quinto (Sub. 4) risulta all'esterno, immediatamente prima del portoncino a vetri sul prospetto ovest. L'atrio, comune a tutti i subalterni, presenta una pavimentazione in cotto che si estende anche per tutto il marciapiede esterno che circonda il fabbricato. Sulla parete lato est è presente una vetrata a tutt'altezza con telaio metallico e finitura color nero. Nell'atrio è presente anche la scala di accesso al garage comune, situato al piano primo sotto strada. Il vano comune è dotato di termoconvettori a parete che garantiscono il riscaldamento in quest'area. L'appartamento in oggetto è posto sul lato sinistro e il portoncino d'ingresso è situato prima dell'accesso all'atrio comune. Esso si sviluppa sui piani terra, primo e secondo sottotetto: al piano terra si trova la zona giorno, costituita da soggiorno, angolo cucina, ben illuminati da portefinestre e n. 1 wc ricavato nel sottoscala privo di finestra; dall'ingresso, sulla destra, si trovano le scale che conducono al piano primo, dove si trova la zona notte composta da n. 3 camere e n. 1 bagno; tramite un'ulteriore rampa di scale, si accede al piano secondo sottotetto adibito a mansarda, composta da un ampio vano destinato a zona notte sul quale è ricavato un angolo con vasca idromassaggio e bagno con doccia. L'illuminazione è garantita da finestre del tipo ad abbaiano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 428, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 64, Part. 428, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 265.000,00

Il valore commerciale dell'immobile è stato determinato assumendo informazioni sui prezzi di mercato praticati in zona contattando gli operatori del settore e sui valori forniti dalle fonti più autorevoli quali: Agenzia del Territorio (OMI) e Borsino Immobiliare, opportunamente rivalutati sulla base dell'esperienza professionale del sottoscritto basate anche su indagini di mercato. In proposito, per

88 di 128

quanto concerne le costruzioni con destinazioni d'uso a civile abitazione, è emerso che il mercato immobiliare risente della generale crisi economica, per cui anche se negli ultimi tempi le operazioni immobiliari hanno subito un incremento, i valori di vendita sono rimasti bassi. Si ritiene che l'immobile in questione abbia una commerciabilità media in quanto, da un lato esso è situato in una zona poco distante dal centro e ben collegata, dall'altro è inserito in un condominio particolare in cui l'interazione tra le varie proprietà è molto stretta, essendo stato concepito per nuclei famigliari legati tra loro. Le finiture esterne ed interne dell'edificio risultano di livello medio-alto inseriti in un'ampia corte privata. Da più punti dell'abitazione è possibile godere di una vista panoramica verso l'entroterra. Gli attributi descritti sono tali da ritenere congruo adottare i parametri relativi a "porzioni di ville". Le indagini effettuate indicano per immobili simili a quello in oggetto, inseriti nella zona del rione "Grazie - Tavernelle" di Ancona catalogati come "porzioni di ville", valori che oscillano tra 1.067 €/mq e 1.661 €/mq (Fonte Borsino immobiliare) e 1.250 €/mq e 1.700 €/mq (Fonte OMI Agenzia delle entrate). In conclusione, si ritiene che il valore di stima, debba tener conto della necessità di una alienazione celere dei beni oggetto di perizia conseguente alla procedura di liquidazione in essere, nonché della difficoltà ad incrociare "economicamente" gli interessi dei potenziali acquirenti.

Il sottoscritto analizzati tutti i fattori positivi e negativi, valutato il contesto urbano in cui l'immobile è inserito, ritiene congruo adottare il valore di € 1.150 €/mq, che tiene conto anche di tutte le difformità riscontrate.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------------------|
| Bene N° 8 - Appartamento Ancona (AN) - Str. del Castellano, 20, piano S1-T | 230,02 mq | 1.150,00 €/mq | € 264.523,00 | 100,00% | In c.t. € 265.000,00 |

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 20, piano S1-T

DESCRIZIONE

SUB 5(Appartamento) - 1/5 SUB2 (Garage Comune) e 1/5 SUB1 (Atrio e corte Comune bene non censibile)
Trattasi di appartamento inserito in un fabbricato composto da più unità immobiliari distribuito su tre livello più piano interrato.

Il fabbricato è circondato da una corte esterna comune ai subalterni 3-4-5-6-7, in parte pavimentata e in parte piantumata (individuata come Sub. 1, bene non censibile), a cui si accede tramite n. 2 passi carrabili; il complesso è costituito nel suo insieme da n. 5 appartamenti (Sub. 3-4-5-6-7), che si sviluppano ai piani terra, primo e secondo, e da un garage comune (Sub. 2) posto al piano primo sotto strada. L'atrio al piano terra, la scala di collegamento con il piano primo sotto strada e la terrazza al piano secondo fanno parte dei beni comuni non censibili contraddistinti dal Sub. 1, medesimo della corte.

L'edificio è a pianta rettangolare ed è realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio e rivestimento esterno in piastrelle di cotto. La copertura è a falde con manto in tegole di laterizio. Esternamente il fabbricato risulta privo di particolari elementi decorativi, a eccezione di una porzione al piano secondo (lato ovest) in cui è presente un rivestimento in laterizio con funzione di frangisole.

Il fabbricato presenta n. 2 ingressi al piano terra: il primo posto sul prospetto ovest è costituito da un portoncino a vetri con telaio metallico con finitura di colore nero e il secondo sul prospetto sud, costituito da un portoncino in legno posto tra due porzioni di parete in vetrocemento. Da questi ingressi si accede all'atrio comune, dove si trova un'ampia zona del tipo "openspace" arredata, con angolo cottura e su cui affacciano gli ingressi di quattro appartamenti (sub. 3-5-6-7), mentre l'ingresso del quinto (Sub. 5) risulta sulla destra una volta entrati dal portoncino a vetri sul prospetto ovest.

L'atrio, comune a tutti i subalterni, presenta una pavimentazione in cotto che si estende anche per tutto il marciapiede esterno che circonda il fabbricato. Sulla parete lato est è presente una vetrata a tutt'altezza con telaio metallico e finitura color nero.

Nell'atrio è presente anche la scala di accesso al garage comune, situato al piano primo sotto strada. Il vano comune è dotato di termoconvettori a parete che garantiscono il riscaldamento in quest'area.

L'appartamento in oggetto si sviluppa sui piani terra, primo e secondo sottotetto: al piano terra si trova la zona giorno, costituita da soggiorno, angolo cucina, ben illuminati da portefinestre e n. 1 wc ricavato nel sottoscala privo di finestra; dall'ingresso, sulla destra, si trovano le scale che conducono al piano primo, dove si trova la zona notte composta da n. 3 camere e n. 1 bagno; tramite un'ulteriore rampa di scale, si accede al piano secondo sottotetto adibito a mansarda, composta da un ampio vano destinato a sala e da un bagno con doccia nel lato opposto di accesso. L'illuminazione naturale è garantita da finestre del tipo ad abbaiano e da una piccola finestra sul bagno.

TITOLARITÀ

L'immobile in oggetto appartiene ai seguenti proprietari:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1000/1000)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1000/1000)



CONFINI

L'appartamento in oggetto confina con l'appartamento distinto al subalterno 6 con l'atrio e la corte comune distinti al subalterno 1 sugli altri 3 lati.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 111,00 mq | 123,70 mq | 1,00 | 123,70 mq | 3,00 m | T-1 |
| Soffitta (oggetto di condono) | 52,00 mq | 57,50 mq | 0,80 | 46,00 mq | 1,62 m | 2 |
| Atrio comune (1/5) | 30,00 mq | 33,48 mq | 0,60 | 20,09 mq | 3,00 m | T |
| Terrazza comune (1/5) | 14,44 mq | 14,44 mq | 0,25 | 3,61 mq | 0,00 m | 1 |
| Garage (1/5) | 34,00 mq | 37,60 mq | 0,50 | 18,80 mq | 2,60 m | S1 |
| Corte esterna (1/5) | 611,60 mq | 611,60 mq | 0,05 | 30,58 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 242,78 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 242,78 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'atrio (sub1 BCNC) al piano terra è comune a tutti i subalterni. Esso è interamente coperto, dotato di infissi e riscaldato. A ciascun immobile viene assegnato 1/5 della superficie opportunamente ragguagliata, pertanto considerando una superficie lorda di 167,4 mq la relativa quota assegnata al presente subalterno è pari a : $167,4 : 5 = 33,48$ mq.

La terrazza al piano primo è comune a tutti i subalterni ed ha una superficie di 72,2 mq, pertanto la relativa quota assegnata al presente subalterno è pari a $72,2 : 5 = 14,44$ mq.

Il garage al piano seminterrato (sub2) è di proprietà 200/1000 ciascuno, ed ha una superficie lorda di 188,00, pertanto la relativa quota assegnata al presente subalterno è pari a $188 : 5 = 37,60$ mq.

La corte (sub1 BCNC) è comune a tutti i subalterni ed ha una superficie lorda di 3464 mq inclusa l'area di sedime del fabbricato, e 3058 mq al netto dell'area di sedime che è di circa 406 mq. Pertanto la relativa quota assegnata al presente subalterno è pari $3058 : 5 = 611,60$ mq che va opportunamente ragguagliata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 25/09/1984 al 27/02/1986 | | Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 428, Sub. 5 Categoria F3 Rendita € 0,00 |
| Dal 27/02/1986 al 14/09/1995 | | Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 428, Sub. 5, Zc. 1 Categoria F3 Rendita € 0,00 |
| Dal 14/09/1995 al 25/11/2014 | | Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 428, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 Rendita € 813,42 |
| Dal 25/11/2014 al 09/11/2015 | | Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 428, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 149 mq Rendita € 813,42 Piano T-1-2 |
| Dal 09/11/2015 al 15/04/2022 | | Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 428, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 149 mq Rendita € 813,42 Piano T-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 |
| | 64 | 428 | 5 | 1 | A2 | 4 | 7 vani | 149 mq | 813,42 € | T-1-2 | |
| | 64 | 428 | 2 | 1 | C6 | 3 | 170 | 188 mq | 1176,49 € | S1 | |

Corrispondenza catastale

Analizzata la documentazione agli atti lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale.

Si precisa che il garage distinto al Subalterno 2 è di proprietà della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata ad , PER LA QUOTA DI 200/1000.

L'atrio e la corte comune distinte al subalterno 1 come bene comune non censibile sono di proprietà della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata ad A, PER LA QUOTA DI 1/5

Si riscontra al piano terra che il vano sotto scale non è indicato come wc, trattasi di refuso in fase di compilazione dell'accatastamento, in quanto nel progetto allegato alla variante del 1986 tale vano veniva indicato come bagno. Infine al piano soffitta non essendo stata istruita alcuna sanatoria si segnala la presenza di un bagno e di un angolo cottura in muratura e l'utilizzo del sottotetto come se fosse abitativo senza specifica autorizzazione.



STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'appartamento è nel complesso buono con finiture di livello discrete in linea con il periodo di realizzazione dell'immobile.

PARTI COMUNI

Risultano parti comuni al Subalterno 5: l'atrio comune e la corte esterna distinta al subalterno 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti analizzati non risultano Servitù.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con solai in laterocemento e tamponature in laterizio. Le finiture dell'appartamento sono di buona qualità in linea con il periodo di realizzazione dell'immobile. Al piano terra la pavimentazione è realizzata con piastrelle di forma quadrata in gres porcellanato colore chiaro; nell'angolo cottura è inserita una cucina in legno. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco. Le scale che portano al piano primo sono rivestite in legno e presentano balaustra sempre in legno. Al piano primo, la pavimentazione è costituita da parquet, a eccezione del bagno che è rivestito in piastrelle. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco, a eccezione delle pareti delle camere, di colore in azzurro e rosa con tinta spatolata.

La scala di accesso al piano secondo sottotetto è in legno; qui, il pavimento è rivestito da piastrelle in cotto, a eccezione del bagno che presenta una pavimentazione in gres porcellanato e un rivestimento a parete in piastrelle smaltate. L'angolo cottura è realizzato in muratura con ante in legno scuro e rivestito da piastrelle in ceramica di colore chiaro con motivi geometrici.

Tutti gli infissi sono realizzati con telaio in legno. Al piano terra, in corrispondenza dell'angolo cucina, è presente una porzione di parete realizzata in blocchi di vetrocemento. In mansarda, l'illuminazione naturale è garantita da n. 2 finestre in corrispondenza di un abbaino e n. 1 piccola finestra nel bagno. Il portoncino di ingresso è in legno, le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto termico è autonomo con caldaia alimentata a gas metano collocata in un box all'esterno; il riscaldamento è garantito da radiatori in alluminio, posizionati nel sottofinestra. L'impianto elettrico risulta sottotraccia. Lo stato di manutenzione dell'appartamento può considerarsi buono con discrete finiture interne.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata ad e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI



| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-----------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 25/09/1984 al 15/04/2022 | | Atto (assegnazione immobili in fase di costruzione) | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Dr. Giuseppe Salvatore | 25/09/1984 | 33938 | 5725 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei registri Immobiliari di Ancona | 08/10/1984 | 13942 | 10059 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | UR Sede ANCONA (AN) | 15/10/1984 | 6760 | |



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Territoriale di Ancona aggiornate al 07/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Iscritto ad ANCONA il 01/08/2008
Reg. gen. 4479 - Reg. part. 19927
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di CARILO - CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.P.A.
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Interessi: € 6,50
Rogante: Notaio Dr. Vittorio Bartoluzzi
Data: 01/08/2008
N° repertorio: 180286
N° raccolta: 19354
Note: La Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Nata il 1 risulta DEBITORE IPOTECARIO. Il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Nato il) risulta DEBITORE NON DATORE.



Trascrizioni

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritto ad ANCONA il 09/12/2020
Reg. gen. 2734 - Reg. part. 1714
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO
XX
Contro XXXXXXX XXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

NORMATIVA URBANISTICA

In base al PRG vigente, il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, è situato in Zona B - Zone prevalentemente residenziali (art. 32); Zona a Tessuto Omogeneo ZT16a "Moderna ad alta densità indifferente rispetto all'impianto stradale (Tavernelle 16A, Q1/Q2 -16B)" (art. 54); Categorie principali di intervento negli isolati: CPI8 "Ristrutturazione edilizia senza vincoli" e CPI9 "Demolizione e nuova costruzione" (art.34).



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

I lavori di realizzazione del complesso in cui è inserito l'immobile in oggetto sono stati avviati con concessione edilizia n. 85 del 1982 per "lavori di demolizione di casa colonica e di ricostruzione di edificio a civile abitazione", Successiva Variante alla concessione edilizia n. 85/1982 - prot 108/83 del 13/04/1983. In data 05/10/1983 viene depositato il collaudo strutturale relativo al deposito del progetto effettuato presso il Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo della Regione Marche - Progetto originario 483/82 del 29/06/1983 a cui è seguita la 1 variante del 24/11/1982 2 variante del 05/06/1983. Risposta del Servizio del 15/11/1983 con Certificazione che il fabbricato risponde alle vigenti norme per l'edilizia in zona sismica.

Nuova Variante del 21/02/1986 e rilascio dell'agibilità il 15/04/1986 con sopralluogo effettuata in data 26/03/1986.

Per l'appartamento in oggetto, non è stata rilasciata alcun'altra autorizzazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Analizzata la documentazione agli atti l'ultimo progetto concesso da prendere come riferimento è quello allegato alla Variante del 21/02/1986 è emerso che l'immobile presenta alcune lievi difformità tra lo stato rilevato e concesso concernenti in: al piano soffitta non essendo stata istruita alcuna sanatoria, si segnala la presenza di un bagno, di un angolo cottura con cucina in muratura e l'utilizzo della soffitta.

Per l'adeguamento dovrà essere presentata pratica in sanatoria che comporterà spese tecniche di istruttoria e corresponsione dei diritti di oblazione. Si stima un costo complessivo di € 7.000 per oblazione e diritti di segreteria. € 3000 per spese tecniche. La stima proposta tiene conto di tali difformità e costi.

Si precisa infine che il garage distinto con il subalterno 2 posto al piano seminterrato, bene di proprietà 1/5 ciascuno, in realtà ha una superficie che è oltre il doppio di quella prevista in progetto. Il progetto infatti prevedeva un'area destinata al rimessaggio dei veicoli che occupava metà area di sedime dell'intero fabbricato. Nel corso del sopralluogo è stato verificato che in realtà il garage si sviluppa su tutta l'area di sedime.

La perizia in esame tiene conto del valore della sola area concessa e dei costi da sostenere per il ripristino dei luoghi ipotizzati in € 5.000 per la realizzazione di una parete di chiusura per la riduzione del vano. Considerando a carico di ciascun proprietario l'importo pari a 1/5 si ottiene cadauno un importo di circa € 1.000.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalle informazioni reperite non risultano vincoli ed oneri condominiali.

STIMA

BENE 9

(LOTTO 5)



LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 20, piano S1-T SUB 5(Appartamento) - 1/5 SUB2 (Garage Comune) e 1/5 SUB1 (Atrio e corte Comune bene non censibile) Trattasi di appartamento inserito in un fabbricato composto da più unità immobiliari distribuito su tre livello più piano interrato. Il fabbricato è circondato da una corte esterna comune ai subalterni 3-4-5-6-7, in parte pavimentata e in parte piantumata (individuata come Sub. 1, bene non censibile), a cui si accede tramite n. 2 passi carrabili; il complesso è costituito nel suo insieme da n. 5 appartamenti (Sub. 3-4-5-6-7), che si sviluppano ai piani terra, primo e secondo, e da un garage comune (Sub. 2) posto al piano primo sotto strada. L'atrio al piano terra, la scala di collegamento con il piano primo sotto strada e la terrazza al piano secondo fanno parte dei beni comuni non censibili contraddistinti dal Sub. 1, medesimo della corte. L'edificio è a pianta rettangolare ed è realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio e rivestimento esterno in piastrelle di cotto. La copertura è a falde con manto in tegole di laterizio. Esternamente il fabbricato risulta privo di particolari elementi decorativi, a eccezione di una porzione al piano secondo (lato ovest) in cui è presente un rivestimento in laterizio con funzione di frangisole. Il fabbricato presenta n. 2 ingressi al piano terra: il primo posto sul prospetto ovest è costituito da un portoncino a vetri con telaio metallico con finitura di colore nero e il secondo sul prospetto sud, costituito da un portoncino in legno posto tra due porzioni di parete in vetrocemento. Da questi ingressi si accede all'atrio comune, dove si trova un'ampia zona del tipo "openspace" arredata, con angolo cottura e su cui affacciano gli ingressi di quattro appartamenti (sub. 3-5-6-7), mentre l'ingresso del quinto (Sub. 5) risulta sulla destra una volta entrati dal portoncino a vetri sul prospetto ovest. L'atrio, comune a tutti i subalterni, presenta una pavimentazione in cotto che si estende anche per tutto il marciapiede esterno che circonda il fabbricato. Sulla parete lato est è presente una vetrata a tutt'altezza con telaio metallico e finitura color nero. Nell'atrio è presente anche la scala di accesso al garage comune, situato al piano primo sotto strada. Il vano comune è dotato di termoconvettori a parete che garantiscono il riscaldamento in quest'area. L'appartamento in oggetto si sviluppa sui piani terra, primo e secondo sottotetto: al piano terra si trova la zona giorno, costituita da soggiorno, angolo cucina, ben illuminati da portefinestre e n. 1 wc ricavato nel sottoscala privo di finestra; dall'ingresso, sulla destra, si trovano le scale che conducono al piano primo, dove si trova la zona notte composta da n. 3 camere e n. 1 bagno; tramite un'ulteriore rampa di scale, si accede al piano secondo sottotetto adibito a mansarda, composta da un ampio vano destinato a sala e da un bagno con doccia nel lato opposto di accesso. L'illuminazione naturale è garantita da finestre del tipo ad abbaiano e da una piccola finestra sul bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 428, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 64, Part. 428, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 280.000

Il valore commerciale dell'immobile è stato determinato assumendo informazioni sui prezzi di mercato praticati in zona contattando gli operatori del settore e sui valori forniti dalle fonti più autorevoli quali: Agenzia del Territorio (OMI) e Borsino Immobiliare, opportunamente rivalutati sulla base dell'esperienza professionale del sottoscritto basate anche su indagini di mercato. In proposito, per quanto concerne le costruzioni con destinazioni d'uso a civile abitazione, è emerso che il mercato

immobiliare risente della generale crisi economica, per cui anche se negli ultimi tempi le operazioni immobiliari hanno subito un incremento, i valori di vendita sono rimasti bassi. Si ritiene che l'immobile in questione abbia una commerciabilità media in quanto, da un lato esso è situato in una zona poco distante dal centro e ben collegata, dall'altro è inserito in un condominio particolare in cui l'interazione tra le varie proprietà è molto stretta, essendo stato concepito per nuclei famigliari legati tra loro. Le finiture esterne ed interne dell'edificio risultano di livello medio-alto inseriti in un'ampia corte privata. Da più punti dell'abitazione è possibile godere di una vista panoramica verso l'entroterra. Gli attributi descritti sono tali da ritenere congruo adottare i parametri relativi a "porzioni di ville". Le indagini effettuate indicano per immobili simili a quello in oggetto, inseriti nella zona del rione "Grazie - Tavernelle" di Ancona catalogati come "porzioni di ville", valori che oscillano tra 1.067 €/mq e 1.661 €/mq (Fonte Borsino immobiliare) e 1.250 €/mq e 1.700 €/mq (Fonte OMI Agenzia delle entrate). In conclusione, si ritiene che il valore di stima, debba tener conto della necessità di una alienazione celere dei beni oggetto di perizia conseguente alla procedura di liquidazione in essere, nonché della difficoltà ad incrociare "economicamente" gli interessi dei potenziali acquirenti.

Il sottoscritto analizzati tutti i fattori positivi e negativi, valutato il contesto urbano in cui l'immobile è inserito, ritiene congruo adottare il valore di € 1.150 €/mq, che tiene conto anche di tutte le difformità riscontrate.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------------------|
| Bene N° 9 - Appartamento Ancona (AN) - Str. del Castellano, 20, piano S1-T | 242,78 mq | 1.150,00 €/mq | € 279.197,00 | 100,00% | In c.t. € 280.000,00 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 20, piano S1-T

DESCRIZIONE

SUB 7(Appartamento) - 1/5 SUB2 (Garage Comune) e 1/5 SUB1 (Atrio e corte Comune bene non censibile)
Trattasi di appartamento inserito in un fabbricato composto da più unità immobiliari distribuito su tre livello più piano interrato.

Il fabbricato è circondato da una corte esterna comune ai subalterni 3-4-5-6-7, in parte pavimentata e in parte piantumata (individuata come Sub. 1, bene non censibile), a cui si accede tramite n. 2 passi carrabili; il complesso è costituito nel suo insieme da n. 5 appartamenti (Sub. 3-4-5-6-7), che si sviluppano ai piani terra, primo e secondo, e da un garage comune (Sub. 2) posto al piano primo sotto strada. L'atrio al piano terra, la scala di collegamento con il piano primo sotto strada e la terrazza al piano secondo fanno parte dei beni comuni non censibili contraddistinti dal Sub. 1, medesimo della corte.

L'edificio è a pianta rettangolare ed è realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio e rivestimento esterno in piastrelle di cotto. La copertura è a falde con manto in tegole di laterizio. Esternamente il fabbricato risulta privo di particolari elementi decorativi, a eccezione di una porzione al piano secondo (lato ovest) in cui è presente un rivestimento in laterizio con funzione di frangisole.

Il fabbricato presenta n. 2 ingressi al piano terra: il primo posto sul prospetto ovest è costituito da un portoncino a vetri con telaio metallico con finitura di colore nero e il secondo sul prospetto sud, costituito da un portoncino in legno posto tra due porzioni di parete in vetrocemento. Da questi ingressi si accede all'atrio comune, dove si trova un'ampia zona del tipo "openspace" arredata, con angolo cottura e su cui affacciano gli ingressi di quattro appartamenti (sub. 3-5-6-7), mentre per l'ingresso del quinto (Sub. 7), una volta entrati dal portoncino a vetri sul prospetto ovest, è necessario voltare a destra, attraversare tutto l'atrio. L'ingresso è posto in fondo a sinistra.

L'atrio, comune a tutti i subalterni, presenta una pavimentazione in cotto che si estende anche per tutto il marciapiede esterno che circonda il fabbricato. Sulla parete lato est è presente una vetrata a tutt'altezza con telaio metallico e finitura color nero.

Nell'atrio è presente anche la scala di accesso al garage comune, situato al piano primo sotto strada. Il vano comune è dotato di termoconvettori a parete che garantiscono il riscaldamento in quest'area.

L'appartamento in oggetto si sviluppa sui piani terra, primo e secondo sottotetto: al piano terra si trova la zona giorno, costituita da soggiorno, angolo cucina, ben illuminati da portefinestre e n. 1 wc ricavato nel sottoscala privo di finestra; dall'ingresso, sulla sinistra, si trovano le scale che conducono al piano primo, dove si trova la zona notte composta da n. 3 camere e n. 1 bagno; tramite un'ulteriore rampa di scale, si accede al piano secondo sottotetto adibito a mansarda, composta da un ampio vano destinato a zona notte con angolo cottura e da un bagno con doccia di fianco all'accesso. L'illuminazione naturale è garantita da una piccola finestra posta sulla parete in fondo e da una velux divisa tra zona notte e bagno.

TITOLARITÀ

L'immobile in oggetto appartiene ai seguenti proprietari:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1000/1000)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1000/1000)



CONFINI

L'appartamento in oggetto confina su due lati con l'atrio e sui rimanenti due con la corte comune distinti al subalterno 1.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 110,00 mq | 122,00 mq | 1,00 | 122,00 mq | 3,00 m | T-1 |
| Soffitta (oggetto di condono) | 31,00 mq | 34,80 mq | 0,80 | 27,84 mq | 1,62 m | 2 |
| Atrio comune (1/5) | 30,00 mq | 33,48 mq | 0,60 | 20,09 mq | 3,00 m | T |
| Terrazza comune (1/5) | 14,44 mq | 14,44 mq | 0,25 | 3,61 mq | 0,00 m | 1 |
| Garage (1/5) | 34,00 mq | 37,60 mq | 0,50 | 18,80 mq | 2,60 m | S1 |
| Corte esterna (1/5) | 611,60 mq | 611,60 mq | 0,05 | 30,58 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 222,92 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 % | | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 222,92 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'atrio (sub1 BCNC) al piano terra è comune a tutti i subalterni. Esso è interamente coperto, dotato di infissi e riscaldato. A ciascun immobile viene assegnato 1/5 della superficie opportunamente ragguagliata, pertanto considerando una superficie lorda di 167,4 mq la relativa quota assegnata al presente subalterno è pari a : 167,4 : 5 = 33,48 mq.

La terrazza al piano primo è comune a tutti i subalterni ed ha una superficie di 72,2 mq, pertanto la relativa quota assegnata al presente subalterno è pari a 72,2 : 5 = 14,44 mq.

Il garage al piano seminterrato (sub2) è di proprietà 200/1000 ciascuno, ed ha una superficie lorda di 188,00, pertanto la relativa quota assegnata al presente subalterno è pari a 188 : 5 = 37,60 mq.

La corte (sub1 BCNC) è comune a tutti i subalterni ed ha una superficie lorda di 3464 mq inclusa l'area di sedime del fabbricato, e 3058 mq al netto dell'area di sedime che è di circa 406 mq. Pertanto la relativa quota assegnata al presente subalterno è pari 3058 : 5 = 611,60 mq che va opportunamente ragguagliata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|--|---|
| Dal 25/09/1984 al 07/04/1997 | XXXXXXXXXXXXXXXXX nata ad , Proprietà 1000/1000 | Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 428, Sub. 7 Categoria F3 Rendita € 0,00 |
| Dal 07/04/1997 al 25/11/2014 | XXXXXXXXXXXXXXXXX nata ad Proprietà 1000/1000 | Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 428, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 Superficie catastale . mq Rendita € 813,42 |
| Dal 25/11/2014 al 15/04/2022 | XXXXXXXXXXXXXXXXX nata ad , Proprietà 1000/1000. | Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 428, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale . mq Rendita € 813,42 Piano T-1-2 |

I titolari catastali corrispondo 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 |
| | 64 | 428 | 7 | 1 | A2 | 4 | 7 vani | . mq | 813,42 € | T-1-2 | |
| | 64 | 428 | 2 | 1 | C6 | 3 | 170 | 188 mq | 1176,49 € | S1 | |

Corrispondenza catastale

Analizzata la documentazione agli atti lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale.

Si precisa che il garage distinto al Subalterno 2 è di proprietà della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata ad 9, PER LA QUOTA DI 200/1000.

L'atrio e la corte comune distinte al subalterno 1 come bene comune non censibile sono di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata ad , PER LA QUOTA DI 1/5

Si riscontra al piano terra che il vano sotto scale non è indicato come wc, trattasi di refuso in fase di compilazione della sanatoria, in quanto già nel progetto allegato alla variante del 1986 tale vano veniva indicato come bagno.

Al piano primo vi sono altri refusi sulla rappresentazione della porta di accesso ad una camera, a differenza di quanto indicato nel progetto.

Infine il piano soffitta coincide con quanto riscontrato in occasione del sopralluogo ad eccezione della presenza della finestra sul lato opposto alla scala.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'appartamento è nel complesso buono con finiture di livello discrete in linea con il periodo di realizzazione dell'immobile.

PARTI COMUNI

Risultano parti comuni al Subalterno 7: l'atrio comune e la corte esterna distinta al subalterno 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti analizzati non risultano Servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con solai in laterocemento e tamponature in laterizio. Le finiture dell'appartamento sono di buona qualità in linea con il periodo di realizzazione dell'immobile. Al piano terra la pavimentazione è realizzata con piastrelle di forma quadrata in gres porcellanato colore chiaro; nell'angolo cottura è inserita una cucina in muratura con sportelli in legno. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco. Le scale che portano al piano primo sono rivestite in legno. Al piano primo, la pavimentazione è costituita da parquet, a eccezione del bagno che è rivestito in piastrelle. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco, a eccezione delle pareti delle camere matrimoniale color rosa antico con effetto spatolato.

La scala di accesso al piano secondo sottotetto è in legno; qui, il pavimento della zona notte/angolo cottura e del bagno è rivestito da piastrelle in gress porcellanato. L'angolo cottura è realizzato in muratura con ante in legno scuro e rivestito da piastrelle in ceramica di colore bianco. Tutti gli infissi sono realizzati con telaio in legno. Al piano terra, in corrispondenza dell'angolo cucina, è presente una porzione di parete realizzata in blocchi di vetrocemento. In mansarda, l'illuminazione naturale è garantita da n. 1 piccola finestra sulla parete opposta a quella di arrivo della scala, e da due velux una nella zona notte l'altro nel bagno. Il portoncino di ingresso è in legno, le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto termico è autonomo con caldaia alimentata a gas metano collocata in un box all'esterno; il riscaldamento è garantito da radiatori in alluminio, posizionati nel sottofinestra. L'impianto elettrico risulta sottotraccia. Lo stato di manutenzione dell'appartamento può considerarsi buono con discrete finiture interne.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata ad e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------|--|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 25/09/1984 al 15/04/2022 | X | Atto (assegnazione immobili in fase di costruzione) | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Dr. Giuseppe Salvatore | 25/09/1984 | 33938 | 5725 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei registri Immobiliari di Ancona | 08/10/1984 | 13942 | 10059 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| UR Sede ANCONA (AN) | 15/10/1984 | 6760 | | | |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Territoriale di Ancona aggiornate al 07/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto ad ANCONA il 09/12/2020

Reg. gen. 2734 - Reg. part. 1714

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

XX

Contro XXXXXXX XXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

NORMATIVA URBANISTICA

In base al PRG vigente, il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, è situato in Zona B - Zone prevalentemente residenziali (art. 32); Zona a Tessuto Omogeneo ZT16a "Moderna ad alta densità indifferente rispetto all'impianto stradale (Tavernelle 16A, Q1/Q2 -16B)" (art. 54); Categorie principali di intervento negli isolati: CPI8 "Ristrutturazione edilizia senza vincoli" e CPI9 "Demolizione e nuova costruzione" (art.34).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

I lavori di realizzazione del complesso in cui è inserito l'immobile in oggetto sono stati avviati con concessione edilizia n. 85 del 1982 per "lavori di demolizione di casa colonica e di ricostruzione di edificio a civile abitazione", Successiva Variante alla concessione edilizia n. 85/1982 - prot. 108/83 del 13/04/1983. In data 05/10/1983 viene depositato il collaudo strutturale relativo al deposito del progetto effettuato presso il Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo della Regione Marche - Progetto originario 483/82 del 29/06/1983 a cui è seguita la 1 variante del 24/11/1982 2 variante del 05/06/1983. Risposta del Servizio del 15/11/1983 con Certificazione che il fabbricato risponde alle vigenti norme per l'edilizia in zona sismica.

Nuova Variante del 21/02/1986 e rilascio dell'agibilità il 15/04/1986 con sopralluogo effettuata in data 26/03/1986.

Per l'appartamento in oggetto, è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2599/97 in data 11/07/1997 per la regolarizzazione della mansarda al piano secondo sottotetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Analizzata la documentazione agli atti l'ultimo progetto concessionato da prendere come riferimento è quello della Sanatoria del 11/07/1997 è emerso che l'immobile presenta alcune lievi difformità tra lo stato rilevato e concessionato concernenti in: bagno non correttamente indicato al piano terra, presenza di una finestra nella parete opposta alla scala, errata rappresentazione delle porte di accesso alle camere al piano prima.

Per l'adeguamento dovrà essere presentata nuovo accatastamento. Si stima un costo complessivo di € 1.000 per spese tecniche. La stima proposta tiene conto di tali difformità e costi.

Si precisa infine che il garage distinto con il subalterno 2 posto al piano seminterrato, bene di proprietà 1/5 ciascuno, in realtà ha una superficie che è oltre il doppio di quella prevista in progetto. Il progetto infatti prevedeva un'area destinata al rimessaggio dei veicoli che occupava metà area di sedime dell'intero fabbricato. Nel corso del sopralluogo è stato verificato che in realtà il garage si sviluppa su tutta l'area di sedime.

La perizia in esame tiene conto del valore della sola area concessionata e dei costi da sostenere per il ripristino dei luoghi ipotizzati in € 5.000 per la realizzazione di una parete di chiusura per la riduzione del vano. Considerando a carico di ciascun proprietario l'importo pari a 1/5 si ottiene cadauno un importo di circa € 1.000.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalle informazioni reperite non risultano vincoli ed oneri condominiali.

STIMA

BENE 10

(LOTTO 6)



LOTTO 6

• **Bene N° 10** - Appartamento ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 20, piano S1-T

SUB 7(Appartamento) - 1/5 SUB2 (Garage Comune) e 1/5 SUB1 (Atrio e corte Comune bene non censibile) Trattasi di appartamento inserito in un fabbricato composto da più unità immobiliari distribuito su tre livello più piano interrato. Il fabbricato è circondato da una corte esterna comune ai subalterni 3-4-5-6-7, in parte pavimentata e in parte piantumata (individuata come Sub. 1, bene non censibile), a cui si accede tramite n. 2 passi carrabili; il complesso è costituito nel suo insieme da n. 5 appartamenti (Sub. 3-4-5-6-7), che si sviluppano ai piani terra, primo e secondo, e da un garage comune (Sub. 2) posto al piano primo sotto strada. L'atrio al piano terra, la scala di collegamento con il piano primo sotto strada e la terrazza al piano secondo fanno parte dei beni comuni non censibili contraddistinti dal Sub. 1, medesimo della corte. L'edificio è a pianta rettangolare ed è realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio e rivestimento esterno in piastrelle di cotto. La copertura è a falde con manto in tegole di laterizio. Esternamente il fabbricato risulta privo di particolari elementi decorativi, a eccezione di una porzione al piano secondo (lato ovest) in cui è presente un rivestimento in laterizio con funzione di frangisole. Il fabbricato presenta n. 2 ingressi al piano terra: il primo posto sul prospetto ovest è costituito da un portoncino a vetri con telaio metallico con finitura di colore nero e il secondo sul prospetto sud, costituito da un portoncino in legno posto tra due porzioni di parete in vetrocemento. Da questi ingressi si accede all'atrio comune, dove si trova un'ampia zona del tipo "openspace" arredata, con angolo cottura e su cui affacciano gli ingressi di quattro appartamenti (sub. 3-5-6-7), mentre per l'ingresso del quinto (Sub. 7), una volta entrati dal portoncino a vetri sul prospetto ovest, è necessario voltare a destra, attraversare tutto l'atrio. L'ingresso è posto in fondo a sinistra. L'atrio, comune a tutti i subalterni, presenta una pavimentazione in cotto che si estende anche per tutto il marciapiede esterno che circonda il fabbricato. Sulla parete lato est è presente una vetrata a tutt'altezza con telaio metallico e finitura color nero. Nell'atrio è presente anche la scala di accesso al garage comune, situato al piano primo sotto strada. Il vano comune è dotato di termoconvettori a parete che garantiscono il riscaldamento in quest'area. L'appartamento in oggetto si sviluppa sui piani terra, primo e secondo sottotetto: al piano terra si trova la zona giorno, costituita da soggiorno, angolo cucina, ben illuminati da portefinestre e n. 1 wc ricavato nel sottoscala privo di finestra; dall'ingresso, sulla sinistra, si trovano le scale che conducono al piano primo, dove si trova la zona notte composta da n. 3 camere e n. 1 bagno; tramite un'ulteriore rampa di scale, si accede al piano secondo sottotetto adibito a mansarda, composta da un ampio vano destinato a zona notte con angolo cottura e da un bagno con doccia di fianco all'accesso. L'illuminazione naturale è garantita da una piccola finestra posta sulla parete in fondo e da una velux divisa tra zona notte e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 428, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 64, Part. 428, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 279.000

Il valore commerciale dell'immobile è stato determinato assumendo informazioni sui prezzi di mercato praticati in zona contattando gli operatori del settore e sui valori forniti dalle fonti più autorevoli quali: Agenzia del Territorio (OMI) e Borsino Immobiliare, opportunamente rivalutati sulla base dell'esperienza professionale del sottoscritto basate anche su indagini di mercato. In proposito, per

quanto concerne le costruzioni con destinazioni d'uso a civile abitazione, è emerso che il mercato immobiliare risente della generale crisi economica, per cui anche se negli ultimi tempi le operazioni immobiliari hanno subito un incremento, i valori di vendita sono rimasti bassi. Si ritiene che l'immobile in questione abbia una commerciabilità media in quanto, da un lato esso è situato in una zona poco distante dal centro e ben collegata, dall'altro è inserito in un condominio particolare in cui l'interazione tra le varie proprietà è molto stretta, essendo stato concepito per nuclei famigliari legati tra loro. Le finiture esterne ed interne dell'edificio risultano di livello medio-alto inseriti in un'ampia corte privata. Da più punti dell'abitazione è possibile godere di una vista panoramica verso l'entroterra. Gli attributi descritti sono tali da ritenere congruo adottare i parametri relativi a "porzioni di ville". Le indagini effettuate indicano per immobili simili a quello in oggetto, inseriti nella zona del rione "Grazie - Tavernelle" di Ancona catalogati come "porzioni di ville", valori che oscillano tra 1.067 €/mq e 1.661 €/mq (Fonte Borsino immobiliare) e 1.250 €/mq e 1.700 €/mq (Fonte OMI Agenzia delle entrate). In conclusione, si ritiene che il valore di stima, debba tener conto della necessità di una alienazione celere dei beni oggetto di perizia conseguente alla procedura di liquidazione in essere, nonché della difficoltà ad incrociare "economicamente" gli interessi dei potenziali acquirenti.

Il sottoscritto analizzati tutti i fattori positivi e negativi, valutato il contesto urbano in cui l'immobile è inserito, ritiene congruo adottare il valore di € 1.250 €/mq, che tiene conto anche di tutte le difformità riscontrate.

| Identificativo corpo | Superficie | Valore unitario | Valore | Quota in | Totale |
|---|---------------|-----------------|--------------|----------|----------------------|
| | convenzionale | | complessivo | vendita | |
| Bene N° 10 - Appartamento Ancona (AN) - Str. del Castellano, 20, piano S1-T | 222,92 mq | 1.250,00 €/mq | € 278.650,00 | 100,00% | In c.t. € 279.000,00 |

ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato ad Ancona (AN) - Str. del Castellano, 20 - Part 184 -Foglio 64
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 20 - Part 430 -Foglio 64



BENE 11 (LOTTO 7)

DESCRIZIONE

Part 184 -Foglio 64 - Terreno a valle delle abitazioni private confinante con 13 particelle 355-430-428-729-549183-492 distinte al medesimo foglio.

TITOLARITÀ

L'immobile in oggetto appartiene ai seguenti proprietari:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/5)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/5)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
S
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/5)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/5)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
S



- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/5)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
S



CONFINI

Il terreno in oggetto confina con particella le seguenti particelle 428-729-549-183-492-355 al medesimo foglio.



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno agricolo | 5211,00 mq | 5211,00 mq | 1,00 | 5211,00 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 5211,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 5211,00 mq | | |

I beni sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 20/03/1997 al 10/11/2011 | | Catasto Terreni Fg. 64, Part. 184 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 5211 Reddito dominicale € 25,57 Reddito agrario € 28,26 |
| Dal 10/11/2011 al 02/03/2012 | | Catasto Terreni Fg. 64, Part. 184 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 5211 Reddito dominicale € 25,57 Reddito agrario € 28,26 |
| Dal 02/03/2012 al 24/10/2014 | | Catasto Terreni Fg. 64, Part. 184 |

| | | |
|------------------------------|--|--|
| | | Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 5211 Reddito dominicale € 25,57 Reddito agrario € 28,26 |
| Dal 24/10/2014 al 23/11/2018 | | Catasto Terreni Fg. 64, Part. 184 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 5211 Reddito dominicale € 25,57 Reddito agrario € 28,26 |
| Dal 23/11/2018 al 08/04/2022 | | Catasto Terreni Fg. 64, Part. 186 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 5211 Reddito dominicale € 25,57 Reddito agrario € 28,26 |

DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------------------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 64 | 184 | | | | Seminativo arborato | 2 | 5211 mq | 25,57 € | 28,26 € | |

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Terreno di tipo seminativo arborato a valle del complesso residenziale di Str. del Castellano 20, rivolto a sud e risulta in buono stato.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti non emerge la presenza di servitù.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno di tipo seminativo arborato con presenza di alcuni manufatti precari che dovranno essere rimossi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 20/12/1979 al 10/11/2011 | | ASTE GIUDIZIARIE.it Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Dr Scoccianti | 20/12/1979 | 55676 | |
| | | ASTE GIUDIZIARIE.it Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |

| | | | | | |
|------------------------------|--|--|-------------|----------------------|--------------------|
| | | ASTE GIUDIZIARIE.it Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | ANCONA | 09/01/1980 | 213 | |
| | | ASTE GIUDIZIARIE.it Successione per causa morte | | | |
| Dal 10/11/2011 al 02/03/2012 | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Ufficio registro | 10/11/2011 | 3045.1 | |
| | | ASTE GIUDIZIARIE.it | | | |

| | | | | | |
|------------------------------|--|------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio registri Ancona | 10/04/2012 | 589 | 9990 |
| Dal 02/03/2012 al 16/09/2012 | | Donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Dr. BORTOLUZZI VITTORIO | 02/03/2012 | 02/04/2012 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Reparto PI | 02/04/2012 | 4298.1 | |
| Dal 16/09/2012 al 24/10/2014 | | Successione per causa morte | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Ufficio Registro | 16/09/2012 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio registri di Ancona | 15/11/2012 | 1849 | 9990 |

| | | | | | |
|---------------------------------|---|------------------------------------|-------------|---|--------------------|
| | proprietario per 78/180. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXX | | |  | |
| Dal 24/10/2014 al 23/11/2018 |  | Successione per causa morte | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Dr BORTOLUZZI | 24/10/2014 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | UU Sede ANCONA | 05/03/2015 | 419 | 9990 |
| Dal 23/11/2018 al 08/04/2022 | X | Successione per causa morte | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 23/11/2018 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Reparto PI di ANCONA | 23/11/2019 | 3021.2/2020 | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Reparto PI di ANCONA | 06/03/2020 | 88888 | 364117 |



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 22/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

• SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Trascritto ad ANCONA il 09/12/2020

Reg. gen. 2734 - Reg. part. 1714

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

XX

Contro XXXXXX XXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXX

XXXXXXXXXX

NORMATIVA URBANISTICA

L'intera particella 184 è identificata da PRG del Comune di Ancona come zona E - Crinali principali e secondari art. 74 regionale approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 116 del 21/01/2004. Per i dettagli si rimanda ai certificati di destinazione urbanistica in allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non risultano istanze edilizie sull'immobile in oggetto.

Lo stato dei luoghi è conforme, i manufatti precari dovranno essere rimossi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risultano oneri condominiali.



STIMA

BENE 11

(LOTTO 7)



- **Bene N° 11** - Terreno ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 20
Part 184 -Foglio 64 - Terreno a valle delle abitazioni private confinante con 13 particelle 355-430-428729-549-183-492 distinte al medesimo foglio.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 64, Part. 184, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/5)

Valore di stima del bene: € 11.000

La stima del presente lotto tiene conto dei dati reperiti nel BUR - n.36 del 30/04/2020 elaborati dalla Commissione Provinciale del n.16 del 24/04/2020 dove i Valori Agricoli Medi per la provincia di Ancona (regione agraria n°6) qualità seminativo arborato, si attestano in € 21.154,00 (€/Ha), pari a 2,1154 €/mq

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Bene N° 11 - Terreno Ancona (AN) - Str. del Castellano, 20 | 5211,00 mq | 2,12 €/mq | € 11.023,35 | 100,00% | In c.t. € 11.000,00 |



BENE 12

(LOTTO 7)



DESCRIZIONE

Part 430 - Foglio 64 - Terreno a valle delle abitazioni private confinante con le particelle 355-428-184 distinte al medesimo foglio.



TITOLARITÀ

L'immobile in oggetto appartiene ai seguenti proprietari:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/5)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/5)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/5)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/5)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
S



CONFINI

Il terreno in oggetto confina con le particelle 428-184-355 al medesimo foglio.



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno agricolo | 160,00 mq | 160,00 mq | 1,00 | 160,00 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 160,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 160,00 mq | | |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 20/03/1997 al 10/11/2011 | | Catasto Terreni Fg. 64, Part. 430 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 160 |
| Dal 10/11/2011 al 02/03/2012 | | Catasto Terreni Fg. 64, Part. 430 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 160 Reddito dominicale € 0,62 Reddito agrario € 0,74 |
| Dal 02/03/2012 al 24/10/2014 | | Catasto Terreni Fg. 64, Part. 430 |
| | | Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 160 Reddito dominicale € 0,62 Reddito agrario € 0,74 |

| | | |
|------------------------------|--|---|
| Dal 24/10/2014 al 23/11/2018 | | Catasto Terreni Fg. 64, Part. 430 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 160 Reddito dominicale € 0,62 Reddito agrario € 0,74 |
| Dal 23/11/2018 al 08/04/2022 | | Catasto Terreni Fg. 64, Part. 430 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 160 Reddito dominicale € 0,62 Reddito agrario € 0,74 |

DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------------------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 64 | 430 | | | | Seminativo arborato | 3 | 160 mq | 0,62 € | 0,74 € | |

STATO CONSERVATIVO

Terreno di tipo seminativo arborato a valle del complesso residenziale di Str. del Castellano 20, rivolto a sud.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti non emerge la presenza di servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno di tipo seminativo arborato in buono stato.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|------------|----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 20/12/1979 al 10/11/2011 | | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Dr Scoccianti | 20/12/1979 | 55676 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| ANCONA | 09/01/1980 | 213 | | | |

| | | | | | |
|------------------------------|----------------|--------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 10/11/2011 al 02/03/2012 | | Successione per causa morte | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Ufficio registro | 10/11/2011 | 3045.1 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Ufficio registri Ancona | 10/04/2012 | 589 | 9990 | | |
| Dal 02/03/2012 al 16/09/2012 | , proprietaria | Donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Dr. BORTOLUZZI VITTORIO | 02/03/2012 | 02/04/2012 | |



| | | | | | |
|------------------------------|---|------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | per 3/20. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXXXX | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Reparto PI | 02/04/2012 | 4298.1 | |
| Dal 16/09/2012 al 24/10/2014 | X | Successione per causa morte | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Ufficio Registro | 16/09/2012 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio registri di Ancona | 15/11/2012 | 1849 | 9990 |
| | Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXXXX | | | | |
| Dal 24/10/2014 al 23/11/2018 | | Successione per causa morte | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Dr BORTOLUZZI | 24/10/2014 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

| | | | | | |
|------------------------------|------------------------------------|----------------------|----------------|----------------------|--------------------|
| | | UU Sede ANCONA | 05/03/2015 | 419 | 9990 |
| Dal 23/11/2018 al 08/04/2022 | Successione per causa morte | | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 23/11/2018 | | |
| | Trascrizione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Reparto PI di ANCONA | 23/11/2019 | 3021.2/2020 | |
| | Registrazione | | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | Reparto PI di ANCONA | 06/03/2020 | 88888 | 364117 | |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 22/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

• SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Trascritto ad ANCONA il 09/12/2020

Reg. gen. 2734 - Reg. part. 1714

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

XX

Contro XXXXXXX XXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXX

XXXXXXXXXX

NORMATIVA URBANISTICA

L'intera particella 184 è identificata da PRG del Comune di Ancona come zona E - Crinali principali e secondari art. 74 regionale approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 116 del 21/01/2004. Per i dettagli si rimanda ai certificati di destinazione urbanistica in allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non risultano istanze edilizie sull'immobile in oggetto.
Lo stato dei luoghi è conforme.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risultano oneri condominiali.



STIMA
BENE 12
(LOTTO 7)



- **Bene N° 12** - Terreno ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 20
Part 430 -Foglio 64 - Terreno a valle delle abitazioni private confinante con le particelle 355-428-184 distinte al medesimo foglio.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 64, Part. 430, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/5)

Valore di stima del bene: € 350

La stima del presente lotto tiene conto dei dati reperiti nel BUR - n.36 del 30/04/2020 elaborati dalla Commissione Provinciale del n.16 del 24/04/2020 dove i Valori Agricoli Medi per la provincia di Ancona (regione agraria n°6) qualità seminativo arborato, si attestano in € 21.154,00 (€/Ha), pari a 2,1154 €/mq

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------|
| Bene N° 12 - Terreno Ancona (AN) - Str. del Castellano, 20 | 160,00 mq | 2,12 €/mq | € 338,46 | 100,00% | € 350,00 |



SCHEMA RIASSUNTIVO FALLIMENTO IMMOBILIARE N° 50/2021

Lotto 1

| | |
|--|------------------|
| Bene N° 1 - Ristorante ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 43, piano S1-T Foglio 47 part 120 sub. 18 | € 435.000 |
| Bene N° 2 - Ristorante ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 43, piano S1-T Foglio 47 part 120 sub. 19 | € 260.000 |
| Bene N° 3 - Appartamento ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 43, piano S1-T Foglio 47 part 120 sub. 16 | € 76.000 |
| Bene N° 4 - Appartamento ubicato ad ANCONA (AN) - Str. del Castellano, 43, piano S1-T Foglio 47 part 120 sub. 15 | € 79.000 |
| A) TOTALE LOTTO 1 | € 850.000 |

| | |
|---|-----------------|
| Lotto 2 - Bene N° 5 - Terreno Foglio 47 part 430 | € 70.000 |
| - Bene N° 6 - Terreno Foglio 47 part 431 | € 1.400 |
| B) TOTALE LOTTO 2 | € 71.400 |

| | |
|---|--------------------|
| Lotto 3 - Bene N° 7 - Appartamento Foglio 64 part 428 sub 3 (porzione del sub. 2) | € 290.000 |
| Lotto 4 - Bene N° 8 - Appartamento Foglio 64 part 428 sub 4 (porzione del sub. 2) | € 265.000 |
| Lotto 5 - Bene N° 9 - Appartamento Foglio 64 part 428 sub 5 (porzione del sub. 2) | € 280.000 |
| Lotto 6 - Bene N° 10 - Appartamento Foglio 64 part 428 sub 7 (porzione del sub. 2) | € 279.000 |
| C) TOTALE LOTTO 3-4-5-6 | € 1.114.000 |

| | |
|--|-----------------|
| Lotto 7 - Bene N° 11 - Terreno Foglio 64 part 184 | € 11.000 |
| - Bene N° 12 - Terreno Foglio 64 part 430 | € 350 |
| D) TOTALE LOTTO 7 | € 11.350 |

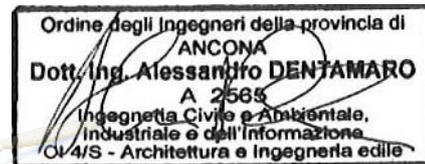
A+B+C+D) TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE € 2.046.750

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di stima, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, li 20/05/2022

Il Tecnico

Ing. Dentamaro Alessandro



Dott. Ing. Alessandro Dentamaro - Via Cadorna, 1 - 60123 - Ancona
Ingegnere Edile-Architetto iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Ancona n° A 2565
Tecnico Competente in acustica ambientale - Esperto CTU (Consulente Tecnico del Tribunale di Ancona)
P.iva 02316010426 - Cell. 3383105214 - e_mail: alessandro.dentamaro@yahoo.it

ELENCO DOCUMENTAZIONE VISIONATA
(con indicazione dei documenti allegati alla presente)



Seri allegati visure personali

CAT_01_Visura XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (allegato)
CAT_02_Visura XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (allegato)
CAT_03_Visura XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (allegato)
CAT_04_Visura XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (allegato)
CAT_05_Visura XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (allegato)

LOTTO 1



Seri allegati Ispezioni immobiliare

ISP_01_XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (allegato)
ISP_02_XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (allegato)
ISP_03_XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (allegato)
ISP_04_XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (allegato)
ISP_05_XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (allegato)
ISP_06_Ristorante PT_Fg47_Part120_sub18 - (allegato)
ISP_07_Ristorante PS1_Fg47_Part120_sub19 - (allegato)
ISP_08_Appartamento1_Fg47_Part120_sub15 - (allegato)
ISP_09_Appartamento2_Fg47_Part120_sub16 - (allegato)
ISP_10_Terreno_Fg47_Part430 - (allegato)
ISP_11_Appartamento_Fg64_Part428_sub5 - (allegato)



Seri allegati ATTI ABILITATIVI del LOTTO 1 relativo ai BENI 1-2-3-4

LOT-1_1952_10_14_Licenza N149_Prot 37771
LOT-1_1953_09_16_Abitabilita - (allegato)
LOT-1_1954_12_01_Licenza N201_Prot 6461
LOT-1_1954_12_15_Abitabilita - (allegato)
LOT-1_1959_09_03_Licenza N135_Prot 28576
LOT-1_1966_01_05_Abitabilita - (allegato)
LOT-1_1970_02_24_Licenza N28_1Prot 53056 - (allegato)
LOT-1_1970_02_24_Licenza N28_2Prot 53056 - (allegato)
LOT-1_1970_02_24_Licenza N28_3Prot 53056 - (allegato)
LOT-1_1973_09_05_Abitabilita - (allegato)
LOT-1_1976_03_12_Prot_10081_Costr Passerella - (allegato)
LOT-1_1986_03_10_Prot 56556 Pensilina a sbalzo - (allegato)
LOT-1_1991_01_31_Prot 3986_Opere interne PS1 - (allegato)
LOT-1_1993_03_31_Parere
LOT-1_1993_03_31_Progetti
LOT-1_1993_03_31_Prot 35210_Lav esecutivo Park - (allegato)
LOT-1_1994_11_19_N 63619_Opere interne
LOT-1_1996_04_23_DIA_26705_Opere interne PS1 - (allegato)
LOT-1_1996_05_30_Sanatoria_N 2425_Volumi PS1 - (allegato)



LOT-1_1996_08_03_Cambio uso_PS1_in pizzeria - (allegato)
LOT-1_1999_05_14_Sanatoria_Chiusura balcone - (allegato)
LOT-1_1999_09_09_Manut Straordinaria- (allegato)
LOT-1_2000_09_04_DIA_modifiche- (allegato)
LOT-1_2009_09_18_DIA_modifiche - (allegato)



Seri allegati DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA del LOTTO 1 relativa ai BENI 1-2-3-4

LOT-1_Bene1_FOTO_Fg_47-P_120-S_18-Ristorante_PT - (allegato)
LOT-1_Bene2_FOTO_Fg_47-P_120-S_19-Ristorante_PS1 - (allegato)
LOT-1_Bene3_FOTO_Fg_47-P_120-S_16-AppartamentoSub16 - (allegato)
LOT-1_Bene4_FOTO_Fg_47-P_120-S_15-AppartamentoSub15 - (allegato)

Seri allegati CATASTALI del LOTTO 1 relativi ai BENI 1-2-3-4

LOT-1_CAT_Estratto mappa Fg 47 - (allegato)
LOT-1_CAT_Planimetria_Fg47_part120_sub15 - (allegato)
LOT-1_CAT_Planimetria_Fg47_part120_sub16 - (allegato)
LOT-1_CAT_Planimetria_Fg47_part120_sub18 - (allegato)
LOT-1_CAT_Planimetria_Fg47_part120_sub19 - (allegato)
LOT-1_CAT_Visura_Fg47_part120_sub15_SINTETICA - (allegato)
LOT-1_CAT_Visura_Fg47_part120_sub16_SINTETICA - (allegato)
LOT-1_CAT_Visura_Fg47_part120_sub18 - (allegato)
LOT-1_CAT_Visura_Fg47_part120_sub19 - (allegato)
LOT-1_Licenze Ristorante
LOT-1_TAV_Fg47_part120_Sub18-19 - (allegato)

LOTTO 2



Seri allegati LOTTO 2

LOT-2_CAT_Visura_Fg47_part430 - (allegato)
LOT-2_CAT_Estratto mappa Fg 47 - (allegato)
LOT-2_CDU Fg 47_Part 428-429-430-431-120-159 - (allegato)
LOT-2_Esproprio Terreni_2000_Prot_.N.82975
LOT-2_Esproprio Terreni_2001_Prot.N.75821
LOT-2_Esproprio Terreni_2022_Prot.N.0052789 - (allegato)
LOT-2_TAV sovrapposizione SIT e PRG - (allegato)
LOT-2_CAT_Visura_Fg47_part431 - (allegato)

LOTTO 3



Seri allegati LOTTO 3

LOT-3_1998_06_05_Sanatoria XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (allegato)
LOT-3_FOTO_Fg_64-P_428_S-03-App XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (allegato)
LOT-3_Planimetria_Fg64_part428_sub3 - (allegato)
LOT-3_Visura_Fg64_part428_sub3 - (allegato)



LOTTO 3-4-5-6

Seri allegati LOTTO 3-4-5-6

LOT-3-4-5-6_1982_08_21_Concessione Edilizia N 85
LOT-3-4-5-6_1983_04_13_Variante Concessione
LOT-3-4-5-6_1983_10_05_Deposito Genio civile
LOT-3-4-5-6_1983_10_13_Collaudo
LOT-3-4-5-6_1983_11_15_Deposito Genio civile
LOT-3-4-5-6_1983_11_15_Risp. alle norme antisismiche
LOT-3-4-5-6_1984_01_09_Prefettura
LOT-3-4-5-6_1984_09_25_Atto divisione
LOT-3-4-5-6_1984_10_08_Trascrizione Atto
LOT-3-4-5-6_1984_Progetto PT Variante
LOT-3-4-5-6_1985_09_27_Parere commissione Variante
LOT-3-4-5-6_1985_09_27_Parere commissione Variante2
LOT-3-4-5-6_1986_01_14_Proroga ultimazione lavori
LOT-3-4-5-6_1986_02_21_1_Pdc85_Variante e progetti - (allegato)
LOT-3-4-5-6_1986_02_21_2_Accatastamento
LOT-3-4-5-6_1986_02_21_3_Attestazione conformità
LOT-3-4-5-6_1986_04_15_Abitabilita - (allegato)

LOT-3-4-5-6_CAT_Elaborato-Fg 64_Part428 - (allegato)
LOT-3-4-5-6_TAV_Plan_Sup-Fg 64_Part 428-P1 - (allegato)
LOT-3-4-5-6_TAV_Plan_Sup-Fg 64_Part 428-P2 - (allegato)
LOT-3-4-5-6_TAV_Plan_Sup-Fg 64_Part 428-PT - (allegato)
LOT-3-4-5-6-CAT_Visura_Fg64_part428_sub2 - (allegato)

LOTTO 4

Seri allegati LOTTO 4

LOT-4_FOTO_Fg_64-P_428_S-04-App XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (allegato)
LOT-4-CAT_Visura_Fg64_part428_sub4 - (allegato)

LOTTO 5

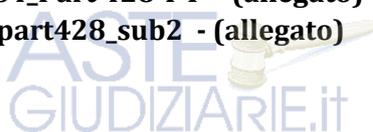
Seri allegati LOTTO 5

LOT-5_CAT_Planimetria_Fg64_part428_sub5 - (allegato)
LOT-5_CAT_Visura_Fg64_part428_sub5 - (allegato)
LOT-5_FOTO_Fg_64-P_428_S-05-App XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (allegato)

LOTTO 6

Seri allegati LOTTO 6

LOT-6_1997_08_08_Sanatoria XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (allegato)
LOT-6_CAT_Planimetria_Fg64_part428_sub7 - (allegato)



LOT-6_FOTO_Fg_64-P_428_S-07-App XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (allegato)

LOT-6-CAT_Visura_Fg64_part428_sub7 - (allegato)

LOTTO 7



Seri allegati LOTTO 7

LOT-7_Beni 11-12_CDU Fg 64_Part 428-430-184 - (allegato)

LOT-7-CAT_Visura_Fg64_part184 - (allegato)

LOT-7-CAT_Visura_Fg64_part430 - (allegato)

RIFERIMENTI PER QUOTAZIONI

Q01_Agenzia Entrate

Q02_Borsino

Q03_AN_2020_Valori agricoli stralcio

