
TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Arch. Lucarelli Carla, nel Fallimento 92/2018 -



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Sanzio n. 50 a/b, piano SI	5
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Monte San Vito (AN) - Via Quasimodo	6
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Monte San Vito (AN) - Via Paradiso	6
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Chiaravalle (AN) - Via R. Sanzio, SNC.....	7
Lotto 1.....	8
Titolarità.....	8
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2	14
Titolarità.....	14
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	15
Dati Catastali.....	15
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica	20

Regolarità edilizia.....	22
Lotto 3.....	22
Titolarità.....	23
Confini.....	23
Consistenza.....	23
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali.....	24
Stato conservativo.....	24
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione.....	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	28
Regolarità edilizia.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Lotto 4.....	31
Titolarità.....	31
Confini.....	31
Consistenza.....	32
Cronistoria Dati Catastali.....	32
Dati Catastali.....	33
Stato conservativo.....	33
Stato di occupazione.....	33
Provenienze Ventennali.....	33
Normativa urbanistica.....	34
Regolarità edilizia.....	35
Stima / Formazione lotti.....	35
Lotto 1	35
Lotto 2	36
Lotto 3	37
Lotto 4	37
Riserve e particolarità da segnalare.....	38
Riepilogo bando d'asta.....	40
Lotto 1	40
Lotto 2	40
Lotto 3	42

Lotto 4	45
Schema riassuntivo Fallimento 92/2018 -	47
Lotto 1	47
Lotto 2	47
Lotto 3	48
Lotto 4	48



INCARICO

In data 01/04/2019, il sottoscritto Arch. Lucarelli Carla, con studio in Ancona (AN), email lucairelli@sharchitetti.it, PEC carla.lucarelli@archiworldpec.it, Tel. 071 24 12 377, Fax 071 24 12 377, veniva nominato C.T.U. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Sanzio n. 50 a/b, piano SI (Coord. Geografiche: 43.594521 13.328534)
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Monte San Vito (AN) - Via Quasimodo (Coord. Geografiche: 43.590978 - 13.296925)
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Monte San Vito (AN) - Via Paradiso (Coord. Geografiche: 43.591780 13.293672)
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Chiaravalle (AN) - Via R. Sanzio, SNC (Coord. Geografiche: 43.594452-13.325338)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA SANZIO N. 50 A/B, PIANO SI

L'immobile oggetto della stima è un'autorimessa posta al piano interrato di un condominio costituito da 2 edifici residenziali fuori terra, edificati su di un ampio interrato comune che ospita i garage. Il complesso si trova lungo via Sanzio al numero 50, nella zona sud di Chiaravalle. Gli immobili risalgono al 2009, hanno struttura portante in c.a. intelaiato con solai in latero cemento. Il garage è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chiaravalle al Foglio 19 Particella 691 sub. 7, categoria C/6. La copertura del garage è di tipo piano a terrazza ed è pavimentata con betonelle di cemento di colore grigio. L'autorimessa si trova all'inizio, sul lato sinistro, della rampa di accesso al piano interrato. Il locale ha una consistenza di 17 mq. (m. 3,00x5,70xh. 2.15) ed una superficie catastale pari a 21 mq. Il locale è in buone condizioni, risulta regolarmente tinteggiato, ha pavimento in piastrelle di gres (30x30)cm di colore grigio chiaro, è dotato di impianto elettrico e della predisposizione di uno scarico per un punto acqua. Presenta una porta basculante di metallo bianca con la predisposizione elettrica per l'apertura automatica. Le utenze (elettricità ed acqua non attivate). L'immobile è nella disponibilità dell' esecutato.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA QUASIMODO

Area edificabile in Comune di Monte San Vito, fraz. Borghetto, in prossimità di via Quasimodo.
E' censita al Catasto Terreni del Comune di Monte San Vito al Foglio 19 particella 308 - seminativo arborato - classe 3 - mq 1090 - R.D. 3,94 - R.A. € 4,78.

Il suddetto bene risulta intestato a: - proprietà per 1/1.

Quota posta in vendita: 1/1.

Il terreno si trova al limite di una zona prevalentemente residenziale la cui realizzazione è cominciata alcuni anni fa ma poi si è interrotta senza essere completata nell'interezza della previsione di Piano (come si comprende bene dal disegno delle strade che si interrompono improvvisamente verso la campagna e dalla presenza di un piccolo parco urbano pensato baricentrico rispetto al più ampio comparto edificatorio previsto dal PRG ed oggi posto, invece, a margine dell'edificio).

La zona è molto tranquilla, le strade sono ampie con la presenza di parcheggi. Essendo una zona prevalentemente residenziale i servizi generali (supermercati, farmacia, banca, negozi vari) sono abbastanza decentrati, ma comunque presenti nel quartiere.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTE SAN VITO (AN) - VIA PARADISO

Area edificabile in Comune di Monte San Vito, fraz. Borghetto, via Paradiso.
Censita al Catasto Terreni del Comune di Monte San Vito - Foglio 19 particella 1335 - seminativo arborato - classe 3 - mq 3364 - R.D. 12,16 - R.A. € 14,77.

Il suddetto bene risulta intestato a: - P.IVA

proprietà per 1/1.

Quota posta in vendita: 1/1.

Il terreno si trova in prossimità di una zona prevalentemente residenziale che doveva essere evidentemente completata. Il terreno è pianeggiante, di forma trapezoidale ed ospita oggi circa 70 piante di olivo.

La zona è molto tranquilla, le strade sono ampie con la presenza di parcheggi. Rispetto alla attuale edificazione il terreno si trova piuttosto decentrato, ma comunque è inserito all'interno della zona ricompresa dalle nuove strade a servizio del quartiere (rotatoria).

L'area edificabile è all'interno della lottizzazione denominata C12A, Sottozone residenziali di espansione, facente parte di un comprensorio più ampio di nuova edificazione residenziale.

Il P.R.G. prevede tipologie a case isolate su lotti, con volumetria ammessa (UT) è pari a 0,23 mq/mq, con altezza massima di 9,00 metri, lotto minimo mq. 600. Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica per il dettaglio delle superfici.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A CHIARAVALLE (AN) - VIA R. SANZIO, SNC

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un'area urbana di mq. 59 sita in Comune di Chiaravalle Via R. Sanzio, SNC., in prossimità della strada, presso il civico 15; l'unità è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Chiaravalle al Foglio 19 particella 678 sub 4, come area urbana di 59 mq. risulta intestata a:

L'area urbana è pavimentata con betonelle in cemento rosso, in continuità con il marciapiede fiancheggiante il fabbricato e può ospitare sino a 4 posti auto. Il limitrofo sub 6, individuato a terra con due linee bianche, non fa parte dell'area in oggetto, ma risulta costituire l'accesso privato al garage censito al Catasto Fabbricati al Foglio 19 particella 678 sub 6 di proprietà della

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiaravalle, il bene risulta, un'area privata ad uso pubblico, in particolare destinata a parcheggio pubblico, realizzata contestualmente alla palazzina pluri-familiare (civico n. 15), costruita dalla ' nel 2008, su di una zona residenziale di completamento RC1 (definita dall' Art.7.2 del PRG - come RC - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO ZONE - RC1 - zone residenziali di completamento per l'edilizia semi-intensiva).

Secondo quanto indicato nelle N.T.A. del Piano Regolatore di Chiaravalle, nelle nuove costruzioni realizzate in area RC1 è obbligatorio prevedere una quantità di parcheggi ad uso pubblico pari a $P=0,40$ mq/3,00 mq di Su, in aggiunta ai parcheggi previsti dalla Legge 122/89. Tale area urbana, di 59 mq., costituisce appunto la superficie di parcheggio privato ad uso pubblico richiesta dalla normativa urbanistica, prevista - ed individuata - nelle pratiche edilizie che hanno legittimato la costruzione dell'immobile (Permesso di Costruire n. 1/2007 e successiva DIA in Variante n. 96/2008). Tale parcheggio risulta di proprietà privata (perché legato al lotto edilizio di completamento) ma deve essere utilizzato dalla generalità dei cittadini, dato il suo uso pubblico.

Risulta difficile, dunque, dare un valore commerciale a tale area, perché legata strettamente al lotto di sua competenza (dal Permesso di Costruire) e perché la destinazione ad uso pubblico, di fatto, la rende scarsamente appetibile. Inoltre, la stessa risulta di proprietà della in quanto, a seguito della fine lavori relativa al Permesso di Costruire n. 1/2007 e della successiva DIA in variante n. 96/2008 l'area è stata accatastata in categoria F1 (area urbana) a nome della

già proprietaria dell'intero lotto su cui è stata edificata la palazzina costituente il civico n. 15. L'area, in realtà, avrebbe dovuto più correttamente essere accatastata come bene comune non censibile e quindi trasferita agli acquirenti degli appartamenti pro quota millesimale, dal momento che l'edificazione della palazzina non sarebbe stata possibile se non fosse stato previsto il parcheggio privato ad uso pubblico, così come necessariamente richiesto dalla normativa urbanistica.

In sintesi si può dire che:

-l'area privata ad uso pubblico ha un valore commerciale pari a zero, perché destinata ad un uso pubblico;

-la proprietà dell'area rimasta in capo alla avrebbe dovuto essere trasferita in quota parte ai condomini, come BCNC, essendo strettamente legata al lotto edificato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Sanzio n. 50 a/b, piano S1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina con un altro garage censito al Foglio 19 Particella 691 sub. 8 di proprietà di [REDACTED] e con il sub. 1 BCNC a tutti i sub (Box contatore, camminamento, rampa di accesso alle autorimesse, spazio di manovra, corte comune).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	2,15 m	S1
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Dal 17/09/2009 al 21/12/2012	proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 19, Part. 691, Sub. 7 Categoria C6 Cl.5, Cons. 17 Superficie catastale 21 mq Rendita € 26,34 Piano S1
Dal 21/12/2012 al 30/08/2019	proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 691, Sub. 7 Categoria C6 Cl.5, Cons. 17 Rendita € 26,34 Piano S1

I titolari catastali dell'ultimo dato catastale 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	
U	19	691	7		C6	5	17	21 mq	26,34 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale. L'unica nota che va rilevata è che l'altezza indicata nella planimetria catastale è di h. 2,40 m. mentre in realtà l'altezza è di 2,15 m.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del bene risulta buono.

PARTI COMUNI

E'un BCNC anche al garage la particella censita al Foglio 19 Particella 691 sub 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù o altri vincoli sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della stima è un' autorimessa posta al piano interrato di un condominio costituito da n. 2 edifici residenziali fuori terra, edificati su di un ampio interrato comune che ospita i garage. L'intero complesso risale al 2009 e ha struttura portante in c.a. intelaiato con solai in latero cemento. L'immobile è esposto a sud-ovest.

L' autorimessa è la prima a sinistra della rampa di accesso al piano interrato.

Il garage, di forma rettangolare, ha copertura di tipo piano a terrazza, pavimentata con betonelle di cemento di colore grigio.

Il locale ha una consistenza di 17 mq. (m. 3,00x5,70xh. 2.15) ed una superficie catastale pari a 21 mq., è in buone condizioni, risulta regolarmente tinteggiato di bianco, ha pavimento in piastrelle di gres (30x30) di colore grigio chiaro, è dotato di impianto elettrico e della predisposizione di uno scarico per un punto acqua. Presenta una porta basculante di metallo bianca con la predisposizione elettrica per l'apertura automatica. Le utenze, elettricità ed acqua, non sono attivate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/09/2009 al 21/12/2012	proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/09/2009	AN0194970	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ancona	17/09/2009	3262.1	2009
Dal 21/12/2012 al 30/08/2019	proprietà per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Stacco Roberto	21/12/2012	202988	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	28/12/2012	16548.1	2012

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Precedentemente alla costituzione dell'immobile (dal 02/07/2009) il terreno su cui il complesso è stato costruito, era censito al Foglio 19 Particella 691 come ENTE URBANO (con consistenza pari a are 22 e ca 89).

La situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 02/07/2009 era un terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 19 Particella 214 come SEMINATIVO ARBORATO di are 22 e ca 89.

La situazione dell'immobile dal 12/06/1996: un terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 19 Particella 214 come SEMINATIVO ARBORATO di are 15 e ca 96.

La situazione dell'immobile dal 30/04/1977: un terreno censito al Catasto Terreni al F. 19 P. 214 come SEMINATIVO ARBORATO di are 15 e ca 70.

La proprietà dal 30/04/1977 al 20/12/2006 era della
proprietaria per 1/1.

La proprietà dal 20/12/2006 al 02/07/2009 era la
proprietaria per 1/1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 02/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il
Reg. gen. 17187 - Reg. part. 2863
Importo: € 20.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 10.628,97
Data: 20/09/2016
Note: Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 3082 del 10/10/2016 - DECRETO INGIUNTIVO.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il
Reg. gen. 18864 - Reg. part. 3137
Importo: € 45.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 38.715,55
Percentuale interessi: 0,20 %
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il
Reg. gen. 21320 - Reg. part. 3443
Importo: € 18.231,99
A favore di
Contro
Capitale: € 12.231,99
Spese: € 3.500,00
Interessi: € 2.500,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il
Reg. gen. 3611 - Reg. part. 561
Importo: € 500,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il
Reg. gen. 4765 - Reg. part. 729
Importo: € 100.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 59.008,68
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di Addebito esecutivo
Iscritto a Ancona il
Reg. gen. 8413 - Reg. part. 1203
Importo: € 153.524,68
A favore di
Contro
Capitale: € 76.762,34

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

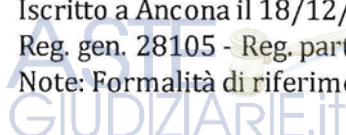
ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Compravendita**
Trascritto a Ancona il
Reg. gen. 24014 - Reg. part. 16548
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Ancona il
Reg. gen. 1797 - Reg. part. 1112



Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Ancona il 18/12/2009
Reg. gen. 28105 - Reg. part. 5231
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8283 del 2006.



NORMATIVA URBANISTICA

L'area in cui ricade l'edificio è la Zona RC2b, assoggettata agli art. 7.2 RC - Zone residenziali di completamento.

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale hanno prodotto i seguenti documenti:

1. Permesso di Costruire n. 5 del 03/04/2007 per costruzione di due edifici ad uso residenziale
2. DIA in variante prot. 1299 del 22/01/2008
3. DIA in variante prot. 22704 del 27/11/2009
4. Dichiarazione di Agibilità del 16/12/2009.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale hanno prodotto i seguenti documenti:

1. Permesso di Costruire n. 5 del 03/04/2007 per costruzione di due edifici ad uso residenziale
2. DIA in variante Prot. 1299 del 22/01/2008
3. DIA in variante Prot. 22704 del 27/11/2009
4. Dichiarazione di Agibilità del 16/12/2009.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I millesimi di proprietà generale relativi al bene sono 4,03.

risulta debitore verso il condominio per le quote spettanti, sia come proprietario che come conduttore.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Monte San Vito (AN) - Via Quasimodo

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)



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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il terreno confina con le seguenti proprietà:
Terreno censito al Foglio 19 Particelle 1476, 1475 del



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Terreno edificabile	1090,00 mq	1090,00 mq	1,00	1090,00 mq	0,00 m
Totale superficie convenzionale:				1090,00 mq	
Incidenza condominiale:				0,00 %	
Superficie convenzionale complessiva:				1090,00 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/2000 al 24/04/2007	<p>proprietà di 2/3 in regime di comunione di beni.</p> <p>proprietà di 2/3 in regime di comunione di beni.</p> <p>, proprietà di 1/3.</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 19, Part. 308 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 10 90 Reddito dominicale € 3,94 Reddito agrario € 4,78</p>
Dal 24/04/2007 al 30/08/2019	proprietà per 1/1.	<p>Catasto Terreni Fg. 19, Part. 308 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 10 90 Reddito dominicale € 3,94 Reddito agrario € 4,78</p>

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
19	308				Seminativo arborato	3	00 10 90 mq	3,94 €	4,78 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il terreno risulta abbastanza curato, anche se la vegetazione in prossimità dei capanni è esuberante.

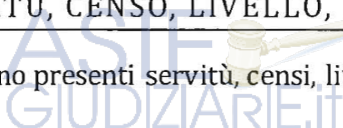


PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censi, livelli o usi civici sul bene.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno oggetto di perizia consiste in un'area edificabile all'interno della lottizzazione denominata C12B, facente parte di un comprensorio più ampio costituito da più lottizzazioni, in cui è prevista nuova edificazione residenziale.

Il P.R.G. prevede una zona di edificazione del tipo: casa isolata su lotto, in cui la volumetria ammessa (UT) è pari a 0,23 mq/mq, con altezza massima di 9,00 metri, lotto minimo mq 600. Ovvero si tratta di costruzioni condominiali fino a 3 piani

fuori terra. Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica per il dettaglio delle superfici. Erano stati fatti predisporre dalla ditta proprietaria ai propri tecnici di fiducia dei progetti di fattibilità per la lottizzazione che non sono, però, mai stati consegnati in Comune. Il terreno è pianeggiante e si trova come già precedentemente accennato in prossimità di strade urbane e di un parco attrezzato.

Quando è stato fatto il sopralluogo (giugno 2019) il terreno veniva utilizzato come orto, ma non si è potuto individuare l'utilizzatore. Sono state rilevati alcuni manufatti molto precari abusivi, un piccolo pollaio ed un capanno realizzati con lamiera e reti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Su una porzione del terreno è stato piantato un orto e sono stati costruiti un capanno per attrezzi di circa (8,00x5,00) m. ed un pollaio di circa (2,00x2,00). Le strutture dei manufatti sono precarie, realizzate in lamiera, parti di muratura e reti.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/1995 al 30/10/2000		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	proprietario per 1/1 IN	Notaio Carlo Lepri	30/05/1995	65068	3112	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Chiaravalle	27/04/2007	11606	6597	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 30/10/2000 al 24/04/2007	proprietario per 2/3 in regime di comunione dei beni.	Rettifica di intestazione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			30/10/2000	140174	1/2000	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 27/04/2007 al 30/08/2019	proprietaria per 2/3 in regime di comunione dei beni.					
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Ancona	30/10/2000	140242		
		Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Montali Roberto	24/04/2007	101112	15367	
	proprietaria per 1/3. Codice Fiscale/P.IVA:	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Chiaravalle	27/04/2007	11620	6606	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Successivamente all'atto di Pignoramento immobili (Reg. Part. 14753 - Reg. Gen. 21245 - Corte di Appello di Ancona Rep. 3616 del 11/09/2018) vi è stata la Sentenza dichiarativa di Fallimento

(trascritta il 01/02/2019 Reg. part. 1112 Reg. Gen.1797 dal Tribunale Civile di Ancona Rep. 97 del 05/12/2018.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 02/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito
Iscritto a Chiaravalle il
Reg. gen. 11622 - Reg. part. 2781
Importo: € 0,00
Note: Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 1454 del 11/06/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/05/2012. Cancellazione totale eseguita in data 26/06/2012 (Art. 13 comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993)
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondario
Iscritto a Ancona il
Reg. gen. 7799 - Reg. part. 1095
Importo: € 480.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 240.000,00
Spese: € 240.000,00
Percentuale interessi: 5,182 %
Rogante: Stacco Roberto
Data: 27/07/2012
N° repertorio: 202090
N° raccolta: 46492
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il
Reg. gen. 17187 - Reg. part. 2863
Importo: € 20.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 10.628,97
Data: 20/09/2016
N° repertorio: 1705
Note: Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 3082 del 10/10/2016.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il
Reg. gen. 18864 - Reg. part. 3137
Importo: € 45.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 38.715,55
Percentuale interessi: 0,20 %
Data: 10/10/2016

N° repertorio: 1810

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 15/11/2016

Reg. gen. 21320 - Reg. part. 3443

Importo: € 18.231,99

A favore di

Contro

Capitale: € 12.231,99

Spese: € 3.500,00

Interessi: € 2.500,00

Data: 14/11/2016

N° repertorio: 2054

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 02/03/2017

Reg. gen. 3611 - Reg. part. 561

Importo: € 25.000,00

A favore di

Contro

Capitale: € 13.980,00

Spese: € 6.020,00

Interessi: € 5.000,00

Data: 09/02/2017

N° repertorio: 237

N° raccolta: 2017

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 17/03/2017

Reg. gen. 4765 - Reg. part. 729

Importo: € 100.000,00

A favore di

Contro

Capitale: € 59.008,68

Percentuale interessi: 10,875 %

Data: 22/08/2016

N° repertorio: 1530

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di Addebito esecutivo

Iscritto a Ancona il 10/05/2018

Reg. gen. 8413 - Reg. part. 1203

Importo: € 153.524,68

A favore di

Contro

Capitale: € 76.762,34

Data: 09/05/2018

N° repertorio: 1612

N° raccolta: 318

Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Trascrizione di Patti e Obblighi**
Trascritto a Chiaravalle il 27/04/2007
Reg. gen. 11624 - Reg. part. 6609
A favore di
Contro
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 07/11/2018
Reg. gen. 21245 - Reg. part. 14753
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Ancona il 01/02/2019
Reg. gen. 1797 - Reg. part. 1112



NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno ricade in:

Foglio 19 Particella 308/parte (mq. 24 circa) - SOTTOZONA B2 - SOTTOZONE B2-B2A-B2B-B2C-B2D - SOTTOZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO - Art. 27 delle N.T.A. del P.R.G.

Foglio 19 Particella 308/parte (mq. 1066 circa) - SOTTOZONA C12B - SOTTOZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - BORGHETTO C12A-C12B - Art. 40 ter delle N.T.A. del P.R.G.

Parte della superficie della particella n. 308 ricadente nella Sottozona C12B viene individuata come strada (mq. 120).

Nello specifico gli articoli di riferimento sono:

ART. 27 - SOTTOZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (B2-B2A-B2B-B2C)

Sono le parti del territorio di norma parzialmente o interamente edificate su cui insistono edifici o complessi edilizi di formazione recente o relativamente recente che interessano aree prevalentemente residenziali esistenti, caratterizzate da tipologie edilizie a bassa densità. Il P.R.G. si attua per intervento diretto secondo gli indici relativi alla sottozona. E' consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nonché la realizzazione nelle aree eventualmente libere, di nuovi edifici nel rispetto:

- delle superfici per la sosta di auto secondo le quantità di legge;

- degli indici urbanistici relativi di seguito indicati:

If: Indice di fabbricabilità fondiaria = 2 mc./mq.

H : Altezza massima = 8,50 ml.

Dc: Distacco dai confini = minimo 5,00 ml.

Ds: Distanza dalla strada = minimo 5,00 ml.

E' consentita la riduzione di tale distanza fino ad un minimo assoluto di 3,00 ml. per il rispetto dell'allineamento con i fabbricati preesistenti. Qualora la distanza dal confine stradale sia inferiore a quella minima prevista dalla norma, è possibile la sola sopraelevazione del fabbricato sul filo dell'esistente. Nel caso di demolizioni conseguenti ad allargamenti stradali è consentita la costruzione dell'edificio a filo strada.

Df: Distacco tra gli edifici = minimo 10,00 ml. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Tipologia edilizia: casa isolata su lotto.

E' consentito:

- costruzioni a confine purché almeno un fabbricato sia disposto sul confine medesimo (anche per le parti interrato).

- raggiungimento di luci nette interne dei piani fino a m 2,70 per edifici disposti a confine sempre nel rispetto degli indici e parametri di zona. Nelle sottozona B2C nel caso in cui le volumetrie già esistenti siano superiori all'indice di zona, si potrà riutilizzare non più dell'80% del volume esistente, fermo restando, in questo caso, la necessità di preventivo piano di recupero. Destinazioni

Complementari alla Residenza:

Le destinazioni compatibili e complementari alla residenza sono ammesse fino al massimo del 30% della volumetria realizzabile. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni delle destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, la volumetria extra residenziale può essere estesa all'intera unità limitatamente ai piani terra e primo. Per ulteriori frazionamenti di aree aventi superfici maggiori a mq.1500 e per interventi in lotti nuovi superiori a mq.1500 è richiesto piano urbanistico preventivo. Non sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate. Nelle sottozone contraddistinte con B2A non sono consentiti ulteriori frazionamenti dei lotti liberi ancorchè rispondenti ai requisiti di cui all'art.30 delle presenti NTA. Sono consentiti ampliamenti non superiori alla Sc (Superficie Coperta) esistente o, in alternativa, la costruzione di un solo fabbricato in aggiunta a quello esistente che non superi la Sc del fabbricato esistente medesimo. L'ampliamento e la nuova edificazione dovranno rispettare comunque gli indici e i parametri della sottozona. Nelle sottozone contraddistinte con B2B si applica l' $I_f = 3 \text{ mc/mq}$. Gli ampliamenti, le demolizioni e ricostruzioni, le ristrutturazioni e le nuove costruzioni dovranno essere progettate in armonia con le tipologie esistenti che caratterizzano il tessuto urbano. Nelle sottozone contraddistinte con B2D le destinazioni compatibili e complementari alla residenza sono ammesse fino al 100% della volumetria realizzabile. E' altresì consentito, per le attività commerciali, la possibilità di realizzare in aggiunta a quanto già previsto all'art. 23 anche le seguenti attività:

- M2/A - media struttura superiore di vendita / settore alimentare o misto, con superficie di vendita tra 601 e 1500 mq. - M2/E - media struttura superiore di vendita / settore non alimentare, con superficie di vendita tra 601 e 1500 mq fermo restando il rispetto della normativa di settore.

Modalità d'attuazione: intervento diretto. Prescrizioni particolari: Per gli aspetti geomorfologici ed idrogeologici gli interventi dovranno fare riferimento ai contenuti della Determinazione n. 81 del 21/03/2013 del Direttore del Dipartimento III - Governo del Territorio della Provincia di Ancona - Servizio I Urbanistica - U.O. Pareri geomorfologici ed idrogeologici. Per la compatibilità idraulica dovrà essere previsto:

- L'obbligo della realizzazione di invasi di laminazione o serbatoi di compensazione di raccolta acque meteoriche per il lotto, di capacità minima pari a 3,5 mc per ogni 100 mq di superficie impermeabilizzata così come per le strade e parcheggi anche se realizzati adottando tecniche che rendano la superficie permeabile, compresi nel perimetro considerato, anche se non strettamente contiguo all'area di trasformazione, nel quale si devono convogliare le acque stesse, senza possibilità di misure di compensazione di deflusso delle acque meteoriche alternative;

- Il progetto di tale minimo volume d'invaso, da svilupparsi in fase attuativa, dovrà essere valutato dall'Ente Gestore della rete di recapito finale delle acque defluenti dalle aree del lotto, il quale garantisce sulla compatibilità dell'intervento con le condizioni di deflusso a valle;

- Dovrà essere previsto, per quanto possibile, che tutte le superfici scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno.

ART. 40 ter - SOTTOZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - BORGHETTO: C12A -C12B Trattasi di due aree poste rispettivamente in via Croce di Guerra (C12A) e parallela a Via Paradiso (C12B).

L'intervento è unitario e l'attuazione dovrà essere contestuale per le due sottozone. Stralci esecutivi = unico UT: Indice di utilizzazione territoriale = 0,23 mq/mq

Lotto minimo = mq 600 H : Altezza massima = 9,00 m

Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 m Larghezza stradale: vedi precedente art.21

Ds : Distanza dalla strada = minimo 5,00 m

Ds : Distanza dalla strada di bordo = minimo 8,00 m

Df: Distacco tra gli edifici = minimo 10,00 m

Sp : Dotazione minima delle aree per zone pubbliche mq. 15 per abitante (di cui almeno mq 5,00 per abitante di aree da destinare a parcheggi pubblici).

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche (art.9 D.I. 1444/68) ad

esclusione della distanza dalla strada di bordo che è confermato in m 8,00. I parcheggi pubblici dovranno essere piantumati con essenze autoctone di cui all'apposito allegato alle NTA con un albero ad alto fusto ogni mq 25,00 di superficie (compresi spazi di manovra). Tipologia edilizia: casa isolata su lotto. Destinazioni Complementari alla Residenza: Le destinazioni compatibili e complementari alla residenza sono ammesse fino al massimo del 30% della superficie utile lorda realizzabile. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni delle destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, la superficie utile lorda extra residenziale può essere estesa all'intera unità limitatamente ai piani terra e primo.

Prescrizioni particolari:

il Piano Attuativo dovrà prevedere:

- una fascia di rispetto della strada di bordo verso il verde agricolo (riferimento: schema Tav. P.3C). e l'abertura ad altezze ad alto fusto della strada (lato esterno).
- La cessione dell'area di sedime della strada di bordo nonché la sua realizzazione per la parte ricompresa all'interno del perimetro della sottozona C12A medesima nonché la realizzazione della rotatoria per l'innesto su via Paradiso.
- La cessione dell'area di sedime per l'ampliamento di via Croce di Guerro nonché la sua realizzazione per la parte ricompresa all'interno del perimetro della sottozona C12B medesima.
- percorsi pedonali e ciclabili le cui caratteristiche e tracciati dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale

La convenzione del Piano attuativo dovrà inoltre prevedere l'impegno dei lottizzanti per la realizzazione di opera pubblica equivalente al costo di costruzione di mq 110,00 di SUL di edificio pubblico (es.: scuola).

- L'attuazione del comparto è subordinata alla redazione del "Progetto Preliminare della strada da via Coppo a via Selva", con l'obiettivo di coordinare l'esecuzione della strada medesima ed eseguito ad iniziativa dell'Amministrazione Comunale. In caso di attuazione privata del comparto, il piano di lottizzazione dovrà essere convenzionato sulla base del "Progetto Preliminare della strada da via Coppo a via Selva", eseguito ad iniziativa dell'Amministrazione Comunale, i cui costi saranno ripartiti, in quota percentuale, tra le sottozone C11, C12A e C12B, in relazione alla rispettiva cubatura realizzabile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il bene è un terreno edificabile, attualmente utilizzato come orto in attesa di esprimere la sua potenzialità edificatoria. Presenta dei capanni precari, abusivi, che devono essere rimossi.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Monte San Vito (AN) - Via Paradiso

TITOLARITÀ

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



- (Proprietà 1/1)

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



- (Proprietà 1/1)

L'immobile risulta di proprietà della _____ per
atto di acquisto a rogito notaio Montali rep. 101113/15368 R.P. n. 6607 R.G. 11621 del _____

CONFINI

Il terreno confina con le seguenti proprietà:
Terreno censito al Foglio 19 Particelle 16 della _____
Terreno censito al Foglio 19 Particelle 1336, 1337, 1338 dei _____



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	3364,00 mq	3364,00 mq	1,00	3364,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3364,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3364,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/2007 al 28/03/2007	_____ proprietà di _____	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 1327 Qualità Seminativo arborato

	1/1 in regime di comunione di beni. proprietà di 1/1 in regime di comunione di beni.	Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 51 48 Reddito dominicale € 18,61 Reddito agrario € 22,60
Dal 28/03/2007 al 24/04/2007	proprietà di 1/1 in regime di comunione di beni. proprietà di 1/1 in regime di comunione di beni.	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 1327 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 33 64 Reddito dominicale € 12,16 Reddito agrario € 14,77
Dal 24/04/2007 al 30/08/2019	proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 308 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 10 90 Reddito dominicale € 3,94 Reddito agrario € 4,78

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
19	1335				Seminativo arborato	3	00 33 64 mq	12,16 €	14,77 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il terreno è curato.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censi, livelli o altri usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di perizia consiste in un'area edificabile ricadente in parte (mq. 3160) in zona C12A - Sottozone residenziali di espansione - BORGHETTO C12A-C12B Art. 40 ter delle N.T.A. del P.R.G.; in parte (mq 204 circa) ricade in area STRADA - Sottozone destinate alla viabilità carrabile, pedonale, ciclabile e alla linea ferroviaria (FF.SS) - Art. 21 delle N.T.A del P.R.G. Altri 210 mq. circa, ricadenti nella Sottozona "C12A", vengono individuati come STRADA.

Il terreno è pianeggiante, ben soleggiato ed è piantumato con circa 70 piante di ulivo di età media.

Sul bene è presente un capanno precario ed abusivo, di circa (4,50x4,50)m. che dovrà essere rimosso.

Il terreno è facilmente accessibile dalla strada. Rispetto all'attuale zona abitata si trova in una posizione un po' periferica, e ha mantenuto, forse anche grazie alla presenza degli ulivi, un aspetto agricolo, pur essendo ricompreso interamente nell'area definita dal P.R.G. come zona di espansione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il terreno risulta libero, a meno del capanno che deve essere rimosso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/2007 al 24/04/2007	proprietario 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 24/04/2007. proprietaria 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 24/04/2007. Codice Fiscale/P.IVA:	Frazionamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/03/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ancona	28/03/2007	123631	1/2007		
Dal 28/03/2007 al 30/08/2019	proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Montali Roberto	02/05/2007	101113	1.2007
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		27/04/2007	11621	6607
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il terreno in questione che è stato frazionato nel marzo 2007 era (con altre parti di terreno) di proprietà dei dal 18/08/1983 - Voltura in atti dal
 16/05/1988 Rep. n. 24022 Rogante Marcorelli Giovanni - Sede Jesi - Volume 199 n. 1328 del
 07/09/1983 (n. 265783).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 02/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito
 Iscritto a Chiaravalle il 27/04/2007
 Reg. gen. 11622 - Reg. part. 2781
 Importo: € 0,00
 Note: Document successivi correlati: 1. Comunicazione n. 1454 del 11/06/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/05/2012. Cancellazione totale eseguita in data 26/06/2012 (Art. 13 comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993)
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondario
 Iscritto a Ancona il 02/05/2012
 Reg. gen. 7799 - Reg. part. 1095
 Importo: € 480.000,00
 A favore di
 Contro
 Capitale: € 240.000,00
 Spese: € 240.000,00
 Data: 27/04/2012
 N° repertorio: 202090
 N° raccolta: 46492

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Ancona il 22/09/2016
 Reg. gen. 17187 - Reg. part. 2863
 Importo: € 20.000,00
 A favore di
 Contro
 Capitale: € 10.628,97
 Data: 20/09/2016
 N° repertorio: 1705
 Note: Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 3082 del 10/10/2016.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Ancona il 13/10/2016
 Reg. gen. 18864 - Reg. part. 3137
 Importo: € 45.000,00
 A favore di
 Contro
 Capitale: € 38.715,55
 Percentuale interessi: 0,20 %
 Data: 10/10/2016
 N° repertorio: 1810
 N° raccolta: 2016
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Ancona il 15/11/2016
 Reg. gen. 21320 - Reg. part. 3443
 Importo: € 18.231,99
 A favore di
 Contro
 Capitale: € 12.251,99
 Spese: € 3.500,00
 Interessi: € 2.500,00
 Data: 14/11/2016
 N° repertorio: 2054
 N° raccolta: 2016
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Ancona il 02/03/2017
 Reg. gen. 3611 - Reg. part. 561
 Importo: € 25.000,00
 A favore di
 Contro
 Capitale: € 13.980,00
 Spese: € 6.020,00
 Interessi: € 5.000,00
 Data: 09/02/2017
 N° repertorio: 237
 N° raccolta: 2017
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Ancona il 17/03/2017
 Reg. gen. 4765 - Reg. part. 729
 Importo: € 100.000,00
 A favore di
 Contro
 Capitale: € 59.008,68

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Data: 22/08/2016
N° repertorio: 1530
N° raccolta: 2016

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di Addebito esecutivo

Iscritto a Ancona il 10/05/2018
Reg. gen. 8413 - Reg. part. 1203
Importo: € 153.524,68

A favore di

Contro

Capitale: € 76.762,34

Data: 09/05/2018

N° repertorio: 1612

N° raccolta: 318

Trascrizioni

- **Trascrizione di Patti e Obblighi**

Trascritto a Chiaravalle il 27/04/2007

Reg. gen. 11624 - Reg. part. 6609

A favore di

Contro

- **Compravendita**

Trascritto a Ancona il 27/04/2007

Reg. gen. 11621 - Reg. part. 6607

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 07/11/2018

Reg. gen. 21245 - Reg. part. 14753

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Ancona il 01/02/2019

Reg. gen. 1797 - Reg. part. 1112

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno ricade:

- per circa mq. 3160, in zona C12A - Sottozone residenziali di espansione BORGHETTO C12A-C12B Art. 40 ter delle N.T.A. del P.R.G.;

- per circa mq. 204 in area STRADA - Sottozone destinate alla viabilità carrabile, pedonale, ciclabile e alla linea ferroviaria (FF.SS) - Art. 21 delle N.T.A del P.R.G.

- per circa mq. 210 in area STRADA, nella Sottozona "C12A".

ART. 40 ter - SOTTOZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - BORGHETTO: C12A - C12B

Trattasi di due aree poste rispettivamente in via Croce di Guerra (C12A) e parallela a Via Paradiso (C12B).

L'intervento è unitario e l'attuazione dovrà essere contestuale per le due sottozone.

Stralci esecutivi = unico UT : Indice di utilizzazione territoriale = 0,23 mq/mq

Lotto minimo = mq 600

H : Altezza massima = 9,00 m

Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 m Larghezza stradale: vedi precedente art.21

Ds : Distanza dalla strada = minimo 5,00 m

Ds : Distanza dalla strada di bordo = minimo 8,00 m Df : Distacco tra gli edifici = minimo 10,00 m Sp : Dotazione minima delle aree per zone pubbliche mq. 15 per abitante (di cui almeno mq 5,00 per abitante di aree da destinare a parcheggi pubblici). Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche (art.9 D.L. 1444/68) ad esclusione della distanza dalla strada di bordo che è confermato in m 8,00. I parcheggi pubblici dovranno essere piantumati con essenze autoctone di cui all'apposito allegato alle NTA con un albero ad alto fusto ogni mq 25,00 di superficie (compresi spazi di manovra). Tipologia edilizia: casa isolata su lotto.

Destinazioni Complementari alla Residenza:

Le destinazioni compatibili e complementari alla residenza sono ammesse fino al massimo del 30% della superficie utile lorda realizzabile. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni delle destinazioni d'uso.

Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, la superficie utile lorda extra residenziale può essere estesa all'intera unità limitatamente ai piani terra e primo.

Prescrizioni particolari:

il Piano Attuativo dovrà prevedere:

- una fascia di rispetto della strada di bordo verso il verde agricolo (riferimento: schema Tav. P.3C). e l'apertura con essenze ad alto fusto della strada (lato esterno).
- La cessione dell'area di sedime della strada di bordo nonché la sua realizzazione per la parte ricompresa all'interno del perimetro della sottozona C12A medesima nonché la realizzazione della rotatoria per l'innesto su via Paradiso.
- La cessione dell'area di sedime per l'ampliamento di via Croce di Guerro nonché la sua realizzazione per la parte ricompresa all'interno del perimetro della sottozona C12B medesima.
- percorsi pedonali e ciclabili le cui caratteristiche e tracciati dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale

La convenzione del Piano attuativo dovrà, inoltre, prevedere l'impegno dei lottizzanti per la realizzazione di opera pubblica equivalente al costo di costruzione di mq 110,00 di SUL di edificio pubblico (es.: scuola).

- L'attuazione del comparto è subordinata alla redazione del "Progetto Preliminare della strada da via Coppo a via Selva", con l'obiettivo di coordinare l'esecuzione della strada medesima ed eseguito ad iniziativa dell'Amministrazione Comunale. In caso di attuazione privata del comparto, il piano di lottizzazione dovrà essere convenzionato sulla base del "Progetto Preliminare della strada da via Coppo a via Selva", eseguito ad iniziativa dell'Amministrazione Comunale, i cui costi saranno ripartiti, in quota percentuale, tra le sottozone C11, C12A e C12B, in relazione alla rispettiva cubatura realizzabile.

ART.21 - SOTTOZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ CARRABILE, PEDONALE-CICLABILE E ALLA LINEA FERROVIARIA (FF.SS.)

Le sottozone destinate alla viabilità comprendono:

- a) le strade;
- b) i nodi stradali;
- c) le linee ferroviarie;
- d) i percorsi pedonali e ciclabili.

Le sottozone destinate alla viabilità carrabile al di fuori delle aree urbanizzate, ancorché non indicate nelle tavole di P.R.G., sono vincolate alla conservazione, ampliamento e creazione di spazi pubblici per la circolazione e comprendono le sedi stradali con i relativi nodi e le fasce a protezione del nastro così come definite dal Decreto 1° Aprile 1968 n°1404 e dal nuovo Codice della strada. La classificazione delle strade è la seguente: - Le Autostrade e le Superstrade con funzione d'interesse nazionale e regionale sono accessibili solo attraverso appositi svincoli.

- Le Strade Extraurbane primarie: hanno la funzione di interesse comprensoriale e di raccordo tra il

capoluogo ed i comuni limitrofi. Coincide con la Strada Statale 76 che è sottoposta alle normative specifiche.

- Le Strade Extraurbane secondarie: hanno la funzione di interesse comunale di raccordo tra il capoluogo ed i comuni limitrofi. Coincidono con le Strade Provinciali e sono quindi sottoposte alle normative specifiche.

- Le Strade urbane di quartiere: strade ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate a nastro o con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.

- Le Strade locali: strade urbane od extraurbane opportunamente sistemate ai fini della circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali non facenti parte degli altri tipi di strade.

La sezione di nuove strade locali con funzione agricola è di m.6,50 compreso cunette, banchine, ecc.. La sezione complessiva per le nuove strade urbane di quartiere in Zona Residenziale urbana, da recinzione a recinzione è, salvo diverse prescrizioni nelle tavole del P.R.G. e/o nelle presenti N.T.A., di m.10,50 con carreggiata minima di m.7,50; tale sezione potrà essere ridotta a m.7,50, con carreggiata minima di m.6,00, nelle strade a fondo cieco con marciapiede su un solo lato. Nelle zone Produttive la sezione minima è di m.10,50. La distanza dalle strade è dettata dal codice della strada, dalle norme di ogni singola sottozona salvo diverse indicazioni graficamente individuate (tratteggio) nelle tavole di progetto per eventuali zone di espansione o di completamento. Potranno essere consentite limitate deroghe alle sezioni di cui sopra, con opportuni accorgimenti, per la salvaguardia delle alberature esistenti ai sensi della L.R.7/85, n°8/87 e n°6/93. In tutte le strade di nuova realizzazione, ivi comprese quelle previste da interventi urbanistici preventivi, è fatto obbligo di porre a dimora idonei filari di alberature di essenze autoctone di cui all'allegato alle presenti NTA.

Nelle strade di nuova urbanizzazione comprese in interventi urbanistici preventivi, in alternativa alla piantumazione sui marciapiedi è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la posa a dimora di idonei filari di alberature di essenze autoctone interni ai lotti e disposti in opportuna adiacenza dalle recinzioni lungo il fronte stradale. L'indicazione grafica delle strade interne ed esterne alle sottozone di espansione e di eventuali nodi stradali di nuova previsione ha valore indicativo per la redazione dei progetti esecutivi delle opere. Fino alla redazione di tali progetti la previsione del P.R.G. è vincolante nei confronti degli interventi ammessi. Ove gli interventi su strade esistenti e su nuovi tracciati debbono considerarsi di rilevante trasformazione del territorio, secondo la definizione dell'Art.45 delle N.T.A. del P.P.A.R., la progettazione delle opere deve rispondere ai requisiti di cui all'Art.47 delle N.T.A. del P.P.A.R. medesimo. In conformità a quanto previsto all'Art.43 delle N.T.A. del P.P.A.R., sono state individuate le strade panoramiche al di fuori dei centri abitati evidenziati nelle tavole del P.R.G.. La relativa fascia di rispetto è aumentata del 50%. Nelle fasce di rispetto stradale è consentita, ove ammesso, la realizzazione di attrezzature al servizio dell'utente della strada. Non costituisce variante al PRG la rettifica e l'ampliamento dei tracciati esistenti purchè non ricadano nella casistica di cui all'art.45 delle NTA del PPAR. Il PRG individua con apposita simbologia i percorsi pedonali e ciclabili. Tali percorsi sono vincolanti salvo nelle aree pubbliche ed in quelle soggette a Piano Urbanistico preventivo nelle quali i percorsi possono essere traslati mantenendo comunque i principi informativi del PRG medesimo. Le sottozone destinate alla linea ferroviaria (FF.SS.) riguardano la linea esistente ed i relativi spazi operativi per il movimento merci. All'interno di tali sottozone è consentita anche la realizzazione di eventuali "fermate ferroviarie" nel rispetto delle legislazioni vigenti. Le fasce di rispetto ferroviario sono computabili ai fini del calcolo del Volume, fermo restando le distanze minime e le modalità di intervento su edifici esistenti (DPR n.753 dell'11/7/1980). Eventuali deroghe (art.60 del sopracitato DPR n.753) alle distanze minime dalla più vicina rotaia, dovranno essere rilasciate dai competenti uffici delle FF.SS.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il bene è un terreno edificabile, attualmente arricchito da alberi di olivo ed è in attesa di esprimere la sua potenzialità edificatoria. Presenta un capanno precario, abusivo, che deve essere rimosso.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

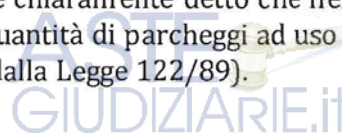
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Chiaravalle (AN) - Via R. Sanzio, SNC

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

L'area urbana risulta di proprietà della _____ dal 24/02/2007, ma la proprietà del bene avrebbe dovuto essere trasferita in quota parte ai condomini, come BCNC, essendo il parcheggio ad uso pubblico strettamente legato al lotto edificato, così come i parcheggi previsti dalla Legge 122/89 (nelle N.T.A. del P.R.G. di Chiaravalle, infatti, viene chiaramente detto che nelle nuove costruzioni realizzate in area RC1 è obbligatorio prevedere una quantità di parcheggi ad uso pubblico pari a $P=0,40 \text{ m}^2/3,00 \text{ m}^2$ di Su, in aggiunta ai parcheggi previsti dalla Legge 122/89).



CONFINI

L'area urbana confina con:

- CORTE E PORTICO censito al Catasto fabbricati del Comune di Chiaravalle al Foglio 19 Particella 678 sub 1 - BCNC ai sub. dal 6 al 21
- STRADA - Via R. Sanzio - Comune di Chiaravalle
- AUTORIMESSA censita al Catasto fabbricati del Comune di Chiaravalle al Foglio 19 Particella 678 sub

6, di proprietà della

-AUTORIMESSA censita al Catasto fabbricati del Comune di Chiaravalle al Foglio 19 Particella 678 sub

7, di proprietà dei



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	59,00 mq	59,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				0,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Come anticipano nella descrizione l'area, calcolata come percentuale del lotto di completamento in Via Sanzio, pur potendo contenere sino a 4 posti auto, deve rimanere individuata tutta come area ad uso pubblico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/08/1996 al 28/02/2005		Catasto Terreni Fg. 19, Part. 382 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 06 52 Reddito dominicale € 5,39 Reddito agrario € 4,04
Dal 28/02/2005 al 29/07/2005		Catasto Terreni Fg. 19, Part. 382 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 06 52 Reddito dominicale € 5,39 Reddito agrario € 4,04
Dal 29/07/2005 al 25/01/2007		Catasto Terreni Fg. 19, Part. 382 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 06 52 Reddito dominicale € 5,39 Reddito agrario € 4,04
Dal 25/01/2007 al 10/03/2008		Catasto Terreni Fg. 19, Part. 678 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00 06 52 Reddito dominicale € 5,39

		Reddito agrario € 4,04
Dal 10/03/2008 al 07/05/2008		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 678 Categoria EU Superficie catastale 00 06 52 mq
Dal 10/03/2008 al 07/05/2008		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 678 Categoria F1 Cl.1
Dal 07/05/2008 al 30/09/2019		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 678, Sub. 4 Categoria F1, Cons. 59

I titolari attuali 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
U	19	678	4		F1		59				

STATO CONSERVATIVO

Il parcheggio si trova in buone condizioni è pavimentato con betonelle di cemento rosse, in continuità con il marciapiede del condominio ed è posizionato in prossimità della strada, dunque facilmente accessibile.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/08/1996 al 29/07/2005	proprietaria per 1/2.	Denuncia nei passaggi per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		28/02/2005			
	, proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA:	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ANCONA	05/08/2005	6651.1	426
Dal 25/02/2005 al 25/01/2007	proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Montali Roberto	29/07/2005	94243	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiaravalle	04/08/2005	10963	2005
Dal 25/01/2007 al 30/09/2019	proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Montali Roberto	25/01/2007	100589	2007
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Chiravalle	12/02/2007	2414.1	2007	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

NORMATIVA URBANISTICA

L'area si trova in una zona residenziale di completamento RC1, definita dall' Art.7.2 del PRG del Comune di Chiaravalle come RC -ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO ZONE - RC1 - zone residenziali di completamento per l'edilizia semi-intensiva).

Secondo quanto indicato nelle N.T.A. del Piano Regolatore di Chiaravalle, nelle nuove costruzioni realizzate in area RC1 è obbligatorio prevedere una quantità di parcheggi ad uso pubblico pari a $P=0,40 \text{ mq}/3,00 \text{ mq di Su}$, in aggiunta ai parcheggi previsti dalla Legge 122/89.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Le autorizzazioni edilizie approvate sono:

- Permesso di Costruire n. 1/2007;
- DIA in Variante n. 96/2008;
- Agibilità n. 357/2008.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Sanzio n. 50 a/b, piano SI
L'immobile oggetto della stima è un'autorimessa posta al piano interrato di un condominio costituito da 2 edifici residenziali fuori terra, edificati su di un ampio interrato comune che ospita i garage. Il complesso si trova lungo via Sanzio al numero 50, nella zona sud di Chiaravalle. Gli immobili risalgono al 2009, hanno struttura portante in c.a. intelaiato con solai in latero cemento. Il garage è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chiaravalle al Foglio 19 Particella 691 sub. 7, categoria C/6. La copertura del garage è di tipo piano a terrazza ed è pavimentata con betonelle di cemento di colore grigio. L'autorimessa si trova all'inizio, sul lato sinistro, della rampa di accesso al piano interrato. Il locale ha una consistenza di 17 mq. (m. 3,00x5,70xh. 2.15) ed una superficie catastale pari a 21 mq. Il locale è in buone condizioni, risulta regolarmente tinteggiato, ha pavimento in piastrelle di gres (30x30)cm di colore grigio

chiaro, è dotato di impianto elettrico e della predisposizione di uno scarico per un punto acqua. Presenta una porta basculante di metallo bianca con la predisposizione elettrica per l'apertura automatica. Le utenze (elettricità ed acqua non sono attivate). L'immobile è nella disponibilità dell' esecutato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 691, Sub. 7, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.450,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Chiaravalle (AN) - Via Sanzio n. 50 a/b, piano SI	21,00 mq	450,00 €/mq	€ 9.450,00	100,00%	€ 9.450,00
Valore di stima:					€ 9.450,00

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Monte San Vito (AN) - Via Quasimodo**
 Area edificabile in Comune di Monte San Vito, fraz. Borghetto, in prossimità di via Quasimodo. E' censita al Catasto Terreni del Comune di Monte San Vito al Foglio 19 particella 308 - seminativo arborato - classe 3 - mq 1090 - R.D. 3,94 - R.A. € 4,78. Il suddetto bene risulta intestato a proprietà per 1/1. Quota posta in vendita: 1/1. Il terreno si trova al limite di una zona prevalentemente residenziale la cui realizzazione è cominciata alcuni anni fa ma poi si è interrotta senza essere completata nell'interezza della previsione di Piano (come si comprende bene dal disegno delle strade che si interrompono improvvisamente verso la campagna e dalla presenza di un piccolo parco urbano pensato baricentrico rispetto al più ampio comparto edificatorio previsto dal PRG ed oggi posto, invece, a margine dell'edificio). La zona è molto tranquilla, le strade sono ampie con la presenza di parcheggi. Essendo una zona prevalentemente residenziale i servizi generali (supermercati, farmacia, banca, negozi vari) sono abbastanza decentrati, ma comunque presenti nel quartiere.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 308, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 76.300,00

Nella determinazione del valore finale del bene sono stati sottratti gli oneri per la bonifica a carico dell'acquirente dei capanni, si è stabilito, infatti, il prezzo considerando sottratti i costi di abbattimento dei manufatti in quanto trattasi di immobili abusivi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno edificabile Monte San Vito (AN)	1090,00 mq	70,00 €/mq	€ 76.300,00	100,00%	€ 76.300,00

- Via Quasimodo					
				Valore di stima:	€ 76.300,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Monte San Vito (AN) - Via Paradiso
 Area edificabile in Comune di Monte San Vito, fraz. Borghetto, via Paradiso. Censita al Catasto Terreni del Comune di Monte San Vito - Foglio 19 particella 1335 - seminativo arborato - classe 3 - mq 3364 - R.D. 12,16 - R.A. € 14,77. Il suddetto bene risulta intestato a:
 proprietà per 1/1. Quota posta in vendita:
 1/1. Il terreno si trova in prossimità di una zona prevalentemente residenziale che doveva essere evidentemente completata. Il terreno è pianeggiante, di forma trapezoidale ed ospita oggi circa 70 piante di olivo. La zona è molto tranquilla, le strade sono ampie con la presenza di parcheggi. Rispetto alla attuale edificazione il terreno si trova piuttosto decentrato, ma comunque è inserito all'interno della zona ricompresa dalle nuove strade a servizio del quartiere (rotatoria). L'area edificabile è all'interno della lottizzazione denominata C12A, Sottozone residenziali di espansione, facente parte di un comprensorio più ampio di nuova edificazione residenziale. Il P.R.G. prevede tipologie a case isolate su lotti, con volumetria ammessa (UT) è pari a 0,23 mq/mq, con altezza massima di 9,00 metri, lotto minimo mq. 600. Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica per il dettaglio delle superfici. Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 1335, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 235.480,00
 Nella determinazione del valore finale del bene sono stati sottratti gli oneri per la bonifica a carico dell'acquirente del capanno presente, si è stabilito, infatti, il prezzo considerando sottratti i costi di abbattimento del manufatto in quanto trattasi di immobile abusivo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno edificabile Monte San Vito (AN) - Via Paradiso	3364,00 mq	70,00 €/mq	€ 235.480,00	100,00%	€ 235.480,00
				Valore di stima:	€ 235.480,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Chiaravalle (AN) - Via R. Sanzio, SNC
 L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un'area urbana di mq. 59 sita in Comune di Chiaravalle - Via R. Sanzio, SNC., in prossimità della strada, presso il civico 15; l'unità è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Chiaravalle al Foglio 19 particella 678 sub 4, come area urbana di 59 mq. risulta intestata a:

proprietà per 1/1. L'area urbana è pavimentata con betonelle in cemento rosso, in continuità con il marciapiede fiancheggiante il fabbricato e può ospitare sino a 4 posti auto. Il limitrofo sub 6, individuato a terra con due linee bianche, non fa parte dell'area in oggetto, ma risulta costituire l'accesso privato al garage censito al Catasto Fabbricati al Foglio 19 particella 678 sub 6 di proprietà della

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiaravalle, il bene risulta, un'area privata ad uso pubblico, in particolare destinata a parcheggio pubblico, realizzata contestualmente alla palazzina pluri-familiare (civico n. 15), costruita dalla nel 2008, su di una zona residenziale di completamento RC1 (definita dall' Art.7.2 del PRG - come RC -ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO ZONE - RC1 - zone residenziali di completamento per l'edilizia semi-intensiva). Secondo quanto indicato nelle N.T.A. del Piano Regolatore di Chiaravalle, nelle nuove costruzioni realizzate in area RC1 è obbligatorio prevedere una quantità di parcheggi ad uso pubblico pari a $P=0,40 \text{ mq}/3,00 \text{ mq}$ di Su, in aggiunta ai parcheggi previsti dalla Legge 122/89. Tale area urbana, di 59 mq., costituisce appunto la superficie di parcheggio privato ad uso pubblico richiesta dalla normativa urbanistica, prevista - ed individuata - nelle pratiche edilizie che hanno legittimato la costruzione dell'immobile (Permesso di Costruire n. 1/2007 e successiva DIA in Variante n. 96/2008). Tale parcheggio risulta di proprietà privata (perché legato al lotto edilizio di completamento) ma deve essere utilizzato dalla generalità dei cittadini, dato il suo uso pubblico. Risulta difficile, dunque, dare un valore commerciale a tale area, perché legata strettamente al lotto di sua competenza (dal Permesso di Costruire) e perché la destinazione ad uso pubblico, di fatto, la rende scarsamente appetibile. Inoltre, la stessa risulta di proprietà della società in quanto, a seguito della fine lavori relativa al Permesso di Costruire n. 1/2007 e della successiva DIA in variante n. 96/2008 l'area è stata accatastata in categoria F1 (area urbana) a nome della , già proprietaria dell'intero lotto su cui è stata edificata la palazzina costituente il civico n. 15. L'area, in realtà, avrebbe dovuto più correttamente essere accatastata come bene comune non censibile e quindi trasferita agli acquirenti degli appartamenti pro quota millesimale, dal momento che l'edificazione della palazzina non sarebbe stata possibile se non fosse stato previsto il parcheggio privato ad uso pubblico, così come necessariamente richiesto dalla normativa urbanistica. In sintesi si può dire che: -l'area privata ad uso pubblico ha un valore commerciale pari a zero, perché destinata ad un uso pubblico; -la proprietà dell'area rimasta in capo alla avrebbe dovuto essere trasferita in quota parte ai condomini, come BCNC, essendo strettamente legata al lotto edificato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 678, Sub. 4, Categoria F1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Area urbana Chiaravalle (AN) - Via R. Sanzio, SNC	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	0,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 0,00

Si vuole segnalare che, in merito al bene censito al Foglio 19 P.678 sub 4 del Comune di Chiaravalle (AREA URBANA), che nella visura catastale risulta essere, ad oggi, di proprietà della
in base a quanto reperito presso l'Ufficio tecnico del Comune di Chiaravalle - risulta avere destinazione a PARCHEGGIO PUBBLICO (Permesso di Costruire per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n.2007/1 del 29/01/2007 e successiva variante DIA Prot. n. 8668 del 09/05/2008). Si ritiene, pertanto, che questa destinazione autorizzata dal Comune sia incompatibile con la vendita dell'area. Si dovrà prevedere eventualmente alla regolarizzazione della proprietà (con eventuale trasferimento del bene al Comune) o alle parti condominiali dell'immobile.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, li 15/10/2019

Il C.T.U.
Arch. Lucarelli Carla

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - L1_all1 Doc fot (Aggiornamento al 04/09/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - L1_all2 Doc cat (Aggiornamento al 04/09/2019)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - L1_all3 Concessioni edilizie (Aggiornamento al 04/09/2019)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - L1_all4 Agibilità (Aggiornamento al 04/09/2019)
- ✓ N° 1 Foto - L2_all1 Doc fot (Aggiornamento al 04/09/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - L2_all2 Doc cat (Aggiornamento al 04/09/2019)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - L2_all3 CDU (Aggiornamento al 04/09/2019)
- ✓ N° 1 Foto - L3_all1 Doc fot (Aggiornamento al 04/09/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - L3_all2 Doc cat (Aggiornamento al 04/09/2019)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - L3_all3 CDU (Aggiornamento al 04/09/2019)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **BeneN° 1** - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Sanzio n. 50 a/b, piano SI
L'immobile oggetto della stima è un'autorimessa posta al piano interrato di un condominio costituito da 2 edifici residenziali fuori terra, edificati su di un ampio interrato comune che ospita i garage. Il complesso si trova lungo via Sanzio al numero 50, nella zona sud di Chiaravalle. Gli immobili risalgono al 2009, hanno struttura portante in c.a. intelaiato con solai in latero cemento. Il garage è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chiaravalle al Foglio 19 Particella 691 sub. 7, categoria C/6. La copertura del garage è di tipo piano a terrazza ed è pavimentata con betonelle di cemento di colore grigio. L'autorimessa si trova all'inizio, sul lato sinistro, della rampa di accesso al piano interrato. Il locale ha una consistenza di 17 mq. (m. 3,00x5,70xh. 2.15) ed una superficie catastale pari a 21 mq. Il locale è in buone condizioni, risulta regolarmente tinteggiato, ha pavimento in piastrelle di gres (30x30)cm di colore grigio chiaro, è dotato di impianto elettrico e della predisposizione di uno scarico per un punto acqua. Presenta una porta basculante di metallo bianca con la predisposizione elettrica per l'apertura automatica. Le utenze (elettricità ed acqua non sono attivate). L'immobile è nella disponibilità dell' esecutato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 691, Sub. 7, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area in cui ricade l'edificio è la Zona RC2b, assoggettata agli art. 7.2 RC - Zone residenziali di completamento. Le ricerche effettuate presso l' Ufficio Tecnico Comunale hanno prodotto i seguenti documenti: 1. Permesso di Costruire n. 5 del 03/04/2007 per costruzione di due edifici ad uso residenziale 2. DIA in variante prot. 1299 del 22/01/2008 3. DIA in variante prot. 22704 del 27/11/2009 4. Dichiarazione di Agibilità del 16/12/2009.

LOTTO 2

- **BeneN° 2** - Terreno edificabile ubicato a Monte San Vito (AN) - Via Quasimodo
Area edificabile in Comune di Monte San Vito, fraz. Borghetto, in prossimità di via Quasimodo. E' censita al Catasto Terreni del Comune di Monte San Vito al Foglio 19 particella 308 - seminativo arborato - classe 3 - mq 1090 - R.D. 3,94 - R.A. € 4,78. Il suddetto bene risulta intestato a: - proprietà per 1/1. Quota posta in
vendita: 1/1. Il terreno si trova al limite di una zona prevalentemente residenziale la cui realizzazione è cominciata alcuni anni fa ma poi si è interrotta senza essere completata nell'interezza della previsione di Piano (come si comprende bene dal disegno delle strade che si interrompono improvvisamente verso la campagna e dalla presenza di un piccolo parco urbano pensato baricentrico rispetto al più ampio comparto edificatorio previsto dal PRG ed oggi posto, invece, a margine dell'edificio). La zona è molto tranquilla, le strade sono ampie con la presenza di parcheggi. Essendo una zona prevalentemente residenziale i servizi generali (supermercati, farmacia, banca, negozi vari) sono abbastanza decentrati, ma comunque presenti nel quartiere.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 308, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno ricade in: Foglio 19 Particella 308/parte (mq. 24 circa) - SOTTOZONA B2 - SOTTOZONE B2-B2A-B2B-B2C-B2D - SOTTOZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO - Art. 27 delle N.T.A. del P.R.G. Foglio 19 Particella 308/parte (mq. 1066 circa) - SOTTOZONA C12B - SOTTOZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - BORGHETTO C12A-C12B - Art. 40 ter delle N.T.A. del P.R.G. Parte della superficie della particella n. 308 ricadente

nella Sottozona C12B viene individuata come strada (mq. 120). Nello specifico gli articoli di riferimento sono: ART. 27 - SOTTOZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (B2-B2A-B2B-B2C) Sono le parti del territorio di norma parzialmente o interamente edificate su cui insistono edifici o complessi edilizi di formazione recente o relativamente recente che interessano aree prevalentemente residenziali esistenti, caratterizzate da tipologie edilizie a bassa densità. Il P.R.G. si attua per intervento diretto secondo gli indici relativi alla sottozona. E' consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nonché la realizzazione nelle aree eventualmente libere, di nuovi edifici nel rispetto: - delle superfici per la sosta di auto secondo le quantità di legge; - degli indici urbanistici relativi di seguito indicati: If : Indice di fabbricabilità fondiaria = 2 mc./mq. H : Altezza massima = 8,50 ml. Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 ml. Ds : Distanza dalla strada = minimo 5,00 ml. E' consentita la riduzione di tale distanza fino ad un minimo assoluto di 3,00 ml. per il rispetto dell'allineamento con i fabbricati preesistenti. Qualora la distanza dal confine stradale sia inferiore a quella minima prevista dalla norma, è possibile la sola sopraelevazione del fabbricato sul filo dell'esistente. Nel caso di demolizioni conseguenti ad allargamenti stradali è consentita la costruzione dell'edificio a filo strada. Df : Distacco tra gli edifici = minimo 10,00 ml. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Tipologia edilizia: casa isolata su lotto. E' consentito: - costruzioni a confine purché almeno un fabbricato sia disposto sul confine medesimo (anche per le parti interrato). - raggiungimento di luci nette interne dei piani fino a m 2,70 per edifici disposti a confine sempre nel rispetto degli indici e parametri di zona. Nelle sottozone B2C nel caso in cui le volumetrie già esistenti siano superiori all'indice di zona, si potrà riutilizzare non più dell'80% del volume esistente, fermo restando, in questo caso, la necessità di preventivo piano di recupero. Destinazioni Complementari alla Residenza: Le destinazioni compatibili e complementari alla residenza sono ammesse fino al massimo del 30% della volumetria realizzabile. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni delle destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, la volumetria extra residenziale può essere estesa all'intera unità limitatamente ai piani terra e primo. Per ulteriori frazionamenti di aree aventi superfici maggiori a mq.1500 e per interventi in lotti nuovi superiori a mq.1500 è richiesto piano urbanistico preventivo. Non sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate. Nelle sottozone contraddistinte con B2A non sono consentiti ulteriori frazionamenti dei lotti liberi ancorché rispondenti ai requisiti di cui all'art.30 delle presenti NTA. Sono consentiti ampliamenti non superiori alla Sc (Superficie Coperta) esistente o, in alternativa, la costruzione di un solo fabbricato in aggiunta a quello esistente che non superi la Sc del fabbricato esistente medesimo. L'ampliamento e la nuova edificazione dovranno rispettare comunque gli indici e i parametri della sottozona. Nelle sottozone contraddistinte con B2B si applica l'If = 3 mc/mq. Gli ampliamenti, le demolizioni e ricostruzioni, le ristrutturazioni e le nuove costruzioni dovranno essere progettate in armonia con le tipologie esistenti che caratterizzano il tessuto urbano. Nelle sottozone contraddistinte con B2D le destinazioni compatibili e complementari alla residenza sono ammesse fino al 100% della volumetria realizzabile. E' altresì consentito, per le attività commerciali, la possibilità di realizzare in aggiunta a quanto già previsto all'art. 23 anche le seguenti attività: - M2/A - media struttura superiore di vendita / settore alimentare o misto, con superficie di vendita tra 601 e 1500 mq. - M2/E - media struttura superiore di vendita / settore non alimentare, con superficie di vendita tra 601 e 1500 mq fermo restando il rispetto della normativa di settore. Modalità d'attuazione: intervento diretto. Prescrizioni particolari: Per gli aspetti geomorfologici ed idrogeologici gli interventi dovranno fare riferimento ai contenuti della Determinazione n. 81 del 21/03/2013 del Direttore del Dipartimento III - Governo del Territorio della Provincia di Ancona - Servizio I Urbanistica - U.O. Pareri geomorfologici ed idrogeologici. Per la compatibilità idraulica dovrà essere previsto: - L'obbligo della realizzazione di invasi di laminazione o serbatoi di compensazione di raccolta acque meteoriche per il lotto, di capacità minima pari a 3,5 mc per ogni 100 mq di superficie

impermeabilizzata così come per le strade e parcheggi anche se realizzati adottando tecniche che rendano la superficie permeabile, compresi nel perimetro considerato, anche se non strettamente contiguo all'area di trasformazione, nel quale si devono convogliare le acque stesse, senza possibilità di misure di compensazione di deflusso delle acque meteoriche alternative; - Il progetto di tale minimo volume d'invaso, da svilupparsi in fase attuativa, dovrà essere valutato dall'Ente Gestore della rete di recapito finale delle acque defluenti dalle aree del lotto, il quale garantisce sulla compatibilità dell'intervento con le condizioni di deflusso a valle; - Dovrà essere previsto, per quanto possibile, che tutte le superfici scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno. ART. 40 ter - SOTTOZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - BORGHETTO: C12A -C12B Trattasi di due aree poste rispettivamente in via Croce di Guerra (C12A) e parallela a Via Paradiso (C12B). L'intervento è unitario e l'attuazione dovrà essere contestuale per le due sottozone. Stralci esecutivi = unico UT : Indice di utilizzazione territoriale = 0,23 mq/mq Lotto minimo = mq 600 H : Altezza massima = 9,00 m Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 m Larghezza stradale: vedi precedente art.21 Ds : Distanza dalla strada = minimo 5,00 m Ds : Distanza dalla strada di bordo = minimo 8,00 m Df : Distacco tra gli edifici = minimo 10,00 m Sp : Dotazione minima delle aree per zone pubbliche mq. 15 per abitante (di cui almeno mq 5,00 per abitante di aree da destinare a parcheggi pubblici). Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche (art.9 D.I. 1444/68) ad esclusione della distanza dalla strada di bordo che è confermato in m 8,00. I parcheggi pubblici dovranno essere piantumati con essenze autoctone di cui all'apposito allegato alle NTA con un albero ad alto fusto ogni mq 25,00 di superficie (compresi spazi di manovra). Tipologia edilizia: casa isolata su lotto. Destinazioni Complementari alla Residenza: Le destinazioni compatibili e complementari alla residenza sono ammesse fino al massimo del 30% della superficie utile lorda realizzabile. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni delle destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, la superficie utile lorda extra residenziale può essere estesa all'intera unità limitatamente ai piani terra e primo. Prescrizioni particolari: il Piano Attuativo dovrà prevedere: - una fascia di rispetto della strada di bordo verso il verde agricolo (riferimento: schema Tav. P.3C). e l'aberatura con essenze ad alto fusto della strada (lato esterno). - La cessione dell'area di sedime della strada di bordo nonché la sua realizzazione per la parte ricompresa all'interno del perimetro della sottozona C12A medesima nonché la realizzazione della rotatoria per l'innesto su via Paradiso. - La cessione dell'area di sedime per l'ampliamento di via Croce di Guerra nonché la sua realizzazione per la parte ricompresa all'interno del perimetro della sottozona C12B medesima. - percorsi pedonali e ciclabili le cui caratteristiche e tracciati dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale La convenzione del Piano attuativo dovrà inoltre prevedere l'impegno dei lottizzanti per la realizzazione di opera pubblica equivalente al costo di costruzione di mq 110,00 di SUL di edificio pubblico (es.: scuola). - L'attuazione del comparto è subordinata alla redazione del "Progetto Preliminare della strada da via Coppo a via Selva", con l'obiettivo di coordinare l'esecuzione della strada medesima ed eseguito ad iniziativa dell'Amministrazione Comunale. In caso di attuazione privata del comparto, il piano di lottizzazione dovrà essere convenzionato sulla base del "Progetto Preliminare della strada da via Coppo a via Selva", eseguito ad iniziativa dell'Amministrazione Comunale, i cui costi saranno ripartiti, in quota percentuale, tra le sottozone C11, C12A e C12B, in relazione alla rispettiva cubatura realizzabile.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Monte San Vito (AN) - Via Paradiso
Area edificabile in Comune di Monte San Vito, fraz. Borghetto, via Paradiso. Censita al Catasto

Terreni del Comune di Monte San Vito - Foglio 19 particella 1335 - seminativo arborato - classe 3 - mq 3364 - R.D. 12,16 - R.A. € 14,77. Il suddetto bene risulta intestato a:

proprietà per 1/1. Quota posta in vendita:

1/1. Il terreno si trova in prossimità di una zona prevalentemente residenziale che doveva essere evidentemente completata. Il terreno è pianeggiante, di forma trapezoidale ed ospita oggi circa 70 piante di olivo. La zona è molto tranquilla, le strade sono ampie con la presenza di parcheggi. Rispetto alla attuale edificazione il terreno si trova piuttosto decentrato, ma comunque è inserito all'interno della zona ricompresa dalle nuove strade a servizio del quartiere (rotatoria). L'area edificabile è all'interno della lottizzazione denominata C12A, Sottozone residenziali di espansione, facente parte di un comprensorio più ampio di nuova edificazione residenziale. Il P.R.G. prevede tipologie a case isolate su lotti, con volumetria ammessa (UT) è pari a 0,23 mq/mq, con altezza massima di 9,00 metri, lotto minimo mq. 600. Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica per il dettaglio delle superfici. Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 1335, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno ricade: - per circa mq. 3160, in zona C12A - Sottozone residenziali di espansione BORGHETTO C12A-C12B Art. 40 ter delle N.T.A. del P.R.G.; - per circa mq. 204 in area STRADA - Sottozone destinate alla viabilità carrabile, pedonale, ciclabile e alla linea ferroviaria (FF.SS) - Art. 21 delle N.T.A del P.R.G. - per circa mq. 210 in area STRADA, nella Sottozona "C12A". ART. 40 ter - SOTTOZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - BORGHETTO: C12A -C12B Trattasi di due aree poste rispettivamente in via Croce di Guerra (C12A) e parallela a Via Paradiso (C12B). L'intervento è unitario e l'attuazione dovrà essere contestuale per le due sottozone. Stralci esecutivi = unico UT : Indice di utilizzazione territoriale = 0,23 mq/mq Lotto minimo = mq 600 H : Altezza massima = 9,00 m Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 m Larghezza stradale: vedi precedente art.21 Ds : Distanza dalla strada = minimo 5,00 m Ds : Distanza dalla strada di bordo = minimo 8,00 m Df : Distacco tra gli edifici = minimo 10,00 ml Sp : Dotazione minima delle aree per zone pubbliche mq. 15 per abitante (di cui almeno mq 5,00 per abitante di aree da destinare a parcheggi pubblici). Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche (art.9 D.I. 1444/68) ad esclusione della distanza dalla strada di bordo che è confermato in m 8,00. I parcheggi pubblici dovranno essere piantumati con essenze autoctone di cui all'apposito allegato alle NTA con un albero ad alto fusto ogni mq 25,00 di superficie (compresi spazi di manovra). Tipologia edilizia: casa isolata su lotto. Destinazioni Complementari alla Residenza: Le destinazioni compatibili e complementari alla residenza sono ammesse fino al massimo del 30% della superficie utile lorda realizzabile. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni delle destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, la superficie utile lorda extra residenziale può essere estesa all'intera unità limitatamente ai piani terra e primo. Prescrizioni particolari: il Piano Attuativo dovrà prevedere: - una fascia di rispetto della strada di bordo verso il verde agricolo (riferimento: schema Tav. P.3C). e l'apertura con essenze ad alto fusto della strada (lato esterno). - La cessione dell'area di sedime della strada di bordo nonché la sua realizzazione per la parte ricompresa all'interno del perimetro della sottozona C12A medesima nonché la realizzazione della rotatoria per l'innesto su via Paradiso. - La cessione dell'area di sedime per l'ampliamento di via Croce di Guerra nonché la sua realizzazione per la parte ricompresa all'interno del perimetro della sottozona C12B medesima. - percorsi pedonali e ciclabili le cui caratteristiche e tracciati dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale La convenzione del Piano attuativo dovrà, inoltre, prevedere l'impegno dei lottizzanti per la realizzazione di opera pubblica equivalente al costo di costruzione di mq 110,00 di SUL di edificio pubblico (es.: scuola). - L'attuazione del comparto è subordinata alla redazione del "Progetto Preliminare della strada da via Coppo a via Selva", con l'obiettivo di coordinare l'esecuzione della strada medesima ed eseguito ad

iniziativa dell'Amministrazione Comunale. In caso di attuazione privata del comparto, il piano di lottizzazione dovrà essere convenzionato sulla base del "Progetto Preliminare della strada da via Coppo a via Selva", eseguito ad iniziativa dell'Amministrazione Comunale, i cui costi saranno ripartiti, in quota percentuale, tra le sottozone C11, C12A e C12B, in relazione alla rispettiva cubatura realizzabile. ART.21 - SOTTOZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ CARRABILE, PEDONALE-CICLABILE E ALLA LINEA FERROVIARIA (FF.SS.) Le sottozone destinate alla viabilità comprendono: a) le strade; b) i nodi stradali; c) le linee ferroviarie; d) i percorsi pedonali e ciclabili. Le sottozone destinate alla viabilità carrabile al di fuori delle aree urbanizzate, ancorchè non indicate nelle tavole di P.R.G., sono vincolate alla conservazione, ampliamento e creazione di spazi pubblici per la circolazione e comprendono le sedi stradali con i relativi nodi e le fasce a protezione del nastro così come definite dal Decreto 1° Aprile 1968 n°1404 e dal nuovo Codice della strada. La classificazione delle strade è la seguente: - Le Autostrade e le Superstrade con funzione d'interesse nazionale e regionale sono accessibili solo attraverso appositi svincoli. - Le Strade Extraurbane primarie: hanno la funzione di interesse comprensoriale e di raccordo tra il capoluogo ed i comuni limitrofi. Coincide con la Strada Statale 76 che è sottoposta alle normative specifiche. - Le Strade Extraurbane secondarie: hanno la funzione di interesse comunale di raccordo tra il capoluogo ed i comuni limitrofi. Coincidono con le Strade Provinciali e sono quindi sottoposte alle normative specifiche. - Le Strade urbane di quartiere: strade ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate a nastro o con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata. - Le Strade locali: strade urbane od extraurbane opportunamente sistemate ai fini della circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali non facenti parte degli altri tipi di strade. La sezione di nuove strade locali con funzione agricola è di m.6,50 compreso cunette, banchine, ecc.. La sezione complessiva per le nuove strade urbane di quartiere in Zona Residenziale urbana, da recinzione a recinzione è, salvo diverse prescrizioni nelle tavole del P.R.G. e/o nelle presenti N.T.A., di m.10,50 con carreggiata minima di m.7,50; tale sezione potrà essere ridotta a m.7,50, con carreggiata minima di m.6,00, nelle strade a fondo cieco con marciapiede su un solo lato. Nelle zone Produttive la sezione minima è di m.10,50. La distanza dalle strade è dettata dal codice della strada, dalle norme di ogni singola sottozona salvo diverse indicazioni graficamente individuate (tratteggio) nelle tavole di progetto per eventuali zone di espansione o di completamento. Potranno essere consentite limitate deroghe alle sezioni di cui sopra, con opportuni accorgimenti, per la salvaguardia delle alberature esistenti ai sensi della L.R.7/85, n°8/87 e n°6/93. In tutte le strade di nuova realizzazione, ivi comprese quelle previste da interventi urbanistici preventivi, è fatto obbligo di porre a dimora idonei filari di alberature di essenze autoctone di cui all'allegato alle presenti NTA. Nelle strade di nuova urbanizzazione comprese in interventi urbanistici preventivi, in alternativa alla piantumazione sui marciapiedi è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la posa a dimora di idonei filari di alberature di essenze autoctone interni ai lotti e disposti in opportuna adiacenza dalle recinzioni lungo il fronte stradale. L'indicazione grafica delle strade interne ed esterne alle sottozone di espansione e di eventuali nodi stradali di nuova previsione ha valore indicativo per la redazione dei progetti esecutivi delle opere. Fino alla redazione di tali progetti la previsione del P.R.G. è vincolante nei confronti degli interventi ammessi. Ove gli interventi su strade esistenti e su nuovi tracciati debbono considerarsi di rilevante trasformazione del territorio, secondo la definizione dell'Art.45 delle N.T.A. del P.P.A.R., la progettazione delle opere deve rispondere ai requisiti di cui all'Art.47 delle N.T.A. del P.P.A.R. medesimo. In conformità a quanto previsto all'Art.43 delle N.T.A. del P.P.A.R., sono state individuate le strade panoramiche al di fuori dei centri abitati evidenziati nelle tavole del P.R.G.. La relativa fascia di rispetto è aumentata del 50%. Nelle fasce di rispetto stradale è consentita, ove ammesso, la realizzazione di attrezzature al servizio dell'utente della strada. Non costituisce variante al PRG la rettifica e l'ampliamento dei tracciati esistenti purchè non ricadano nella casistica di cui all'art.45 delle NTA del PPAR. Il PRG individua con apposita simbologia i percorsi pedonali e

ciclabili. Tali percorsi sono vincolanti salvo nelle aree pubbliche ed in quelle soggette a Piano Urbanistico preventivo nelle quali i percorsi possono essere traslati mantenendo comunque i principi informativi del PRG medesimo. Le sottozone destinate alla linea ferroviaria (FF.SS.) riguardano la linea esistente ed i relativi spazi operativi per il movimento merci. All'interno di tali sottozone è consentita anche la realizzazione di eventuali "fermate ferroviarie" nel rispetto delle legislazioni vigenti. Le fasce di rispetto ferroviario sono computabili ai fini del calcolo del Volume, fermo restando le distanze minime e le modalità di intervento su edifici esistenti (DPR n.753 dell'11/7/1980). Eventuali deroghe (art.60 del sopracitato DPR n.753) alle distanze minime dalla più vicina rotaia, dovranno essere rilasciate dai competenti uffici delle FF.SS.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Chiaravalle (AN) - Via R. Sanzio, SNC

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un'area urbana di mq. 59 sita in Comune di Chiaravalle Via R. Sanzio, SNC., in prossimità della strada, presso il civico 15; l'unità è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Chiaravalle al Foglio 19 particella 678 sub 4, come area urbana di 59 mq. risulta intestata a:

proprietà per 1/1. L'area urbana è pavimentata con betonelle in cemento rosso, in continuità con il marciapiede fiancheggiante il fabbricato e può ospitare sino a 4 posti auto. Il limitrofo sub 6, individuato a terra con due linee bianche, non fa parte dell'area in oggetto, ma risulta costituire l'accesso privato al garage censito al Catasto Fabbricati al Foglio 19 particella 678 sub 6 di proprietà della

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiaravalle, il bene risulta, un'area privata ad uso pubblico, in particolare destinata a parcheggio pubblico, realizzata contestualmente alla palazzina pluri-familiare (civico n. 15), costruita dalla nel 2008, su di una zona residenziale di completamento RC1 (definita dall' Art.7.2 del PRG - come RC -ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO ZONE - RC1 - zone residenziali di completamento per l'edilizia semi-intensiva). Secondo quanto indicato nelle N.T.A. del Piano Regolatore di Chiaravalle, nelle nuove costruzioni realizzate in area RC1 è obbligatorio prevedere una quantità di parcheggi ad uso pubblico pari a $P=0,40$ mq/3,00 mq di Su, in aggiunta ai parcheggi previsti dalla Legge 122/89. Tale area urbana, di 59 mq., costituisce appunto la superficie di parcheggio privato ad uso pubblico richiesta dalla normativa urbanistica, prevista - ed individuata - nelle pratiche edilizie che hanno legittimato la costruzione dell'immobile (Permesso di Costruire n. 1/2007 e successiva DIA in Variante n. 96/2008). Tale parcheggio risulta di proprietà privata (perché legato al lotto edilizio di completamento) ma deve essere utilizzato dalla generalità dei cittadini, dato il suo uso pubblico. Risulta difficile, dunque, dare un valore commerciale a tale area, perché legata strettamente al lotto di sua competenza (dal Permesso di Costruire) e perché la destinazione ad uso pubblico, di fatto, la rende scarsamente appetibile. Inoltre, la stessa risulta di proprietà della società in quanto, a seguito della fine lavori relativa al Permesso di Costruire n. 1/2007 e della successiva DIA in variante n. 96/2008 l'area è stata accatastata in categoria F1 (area urbana) a nome della

già proprietaria dell'intero lotto su cui è stata edificata la palazzina costituente il civico n. 15. L'area, in realtà, avrebbe dovuto più correttamente essere accatastata come bene comune non censibile e quindi trasferita agli acquirenti degli appartamenti pro quota millesimale, dal momento che l'edificazione della palazzina non sarebbe stata possibile se non fosse stato previsto il parcheggio privato ad uso pubblico, così come necessariamente richiesto dalla normativa urbanistica. In sintesi si può dire che: -l'area privata ad uso pubblico ha un valore commerciale pari a zero, perché destinata ad un uso pubblico; -la proprietà dell'area rimasta in capo alla avrebbe dovuto essere trasferita in quota parte ai condomini, come BCNC, essendo strettamente legata al lotto edificato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 678, Sub. 4, Categoria F1

Destinazione urbanistica: L'area si trova in una zona residenziale di completamento RC1, definita dall' Art.7.2 del PRG del Comune di Chiaravalle come RC -ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO ZONE - RC1 - zone residenziali di completamento per l'edilizia semi-intensiva). Secondo quanto indicato nelle N.T.A. del Piano Regolatore di Chiaravalle, nelle nuove costruzioni realizzate in area RC1 è obbligatorio prevedere una quantità di parcheggi ad uso pubblico pari a $P=0,40 \text{ mq}/3,00 \text{ mq di Su}$, in aggiunta ai parcheggi previsti dalla Legge 122/89.



SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 92/2018 - WILL COSTRUZIONI S.R.L.



LOTTO 1

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Chiaravalle (AN) - Via Sanzio n. 50 a/b, piano SI		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 691, Sub. 7, Categoria C6	Superficie	21,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta buono.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della stima è un'autorimessa posta al piano interrato di un condominio costituito da 2 edifici residenziali fuori terra, edificati su di un ampio interrato comune che ospita i garage. Il complesso si trova lungo via Sanzio al numero 50, nella zona sud di Chiaravalle. Gli immobili risalgono al 2009, hanno struttura portante in c.a. intelaiato con solai in latero cemento. Il garage è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chiaravalle al Foglio 19 Particella 691 sub. 7, categoria C/6. La copertura del garage è di tipo piano a terrazza ed è pavimentata con betonelle di cemento di colore grigio. L'autorimessa si trova all'inizio, sul lato sinistro, della rampa di accesso al piano interrato. Il locale ha una consistenza di 17 mq. (m. 3,00x5,70xh. 2.15) ed una superficie catastale pari a 21 mq. Il locale è in buone condizioni, risulta regolarmente tinteggiato, ha pavimento in piastrelle di gres (30x30)cm di colore grigio chiaro, è dotato di impianto elettrico e della predisposizione di uno scarico per un punto acqua. Presenta una porta basculante di metallo bianca con la predisposizione elettrica per l'apertura automatica. Le utenze (elettricità ed acqua non sono attivate). L'immobile è nella disponibilità dell' esecutato.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Monte San Vito (AN) - Via Quasimodo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 308, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1090,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta abbastanza curato, anche se la vegetazione in prossimità dei capanni è esuberante.		
Descrizione:	Area edificabile in Comune di Monte San Vito, fraz. Borghetto, in prossimità di via Quasimodo. E' censita al Catasto Terreni del Comune di Monte San Vito al Foglio 19 particella 308 - seminativo arborato - classe 3 - mq 1090 - R.D. 3,94 - R.A. € 4,78. Il suddetto bene risulta intestato a: _____ con sede in _____ - proprietà per 1/1. Quota posta in vendita: 1/1. Il terreno si trova al limite di una zona prevalentemente residenziale la cui realizzazione è cominciata alcuni anni fa ma poi si è interrotta senza essere completata nell'interesse della previsione di Piano (come si comprende bene dal disegno delle strade che si interrompono improvvisamente verso la campagna e dalla presenza di un piccolo parco urbano pensato baricentrico rispetto al più ampio comparto edificatorio previsto dal PRG ed oggi posto, invece, a margine dell'edificio). La zona è molto tranquilla, le strade sono ampie con la presenza di		

	parcheggi. Essendo una zona prevalentemente residenziale i servizi generali (supermercati, farmacia, banca, negozi vari) sono abbastanza decentrati, ma comunque presenti nel quartiere.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 3

Bene N° 3 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Monte San Vito (AN) - Via Paradiso		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 1335, Qualità Seminativo arborato	Superficie	3364,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è curato.		
Descrizione:	<p>Area edificabile in Comune di Monte San Vito, fraz. Borghetto, via Paradiso. Censita al Catasto Terreni del Comune di Monte San Vito - Foglio 19 particella 1335 - seminativo arborato - classe 3 - mq 3364 - R.D. 12,16 - R.A. € 14,77. Il suddetto bene risulta intestato a:</p> <p>proprietà per 1/1. Quota posta in vendita: 1/1. Il terreno si trova in prossimità di una zona prevalentemente residenziale che doveva essere evidentemente completata. Il terreno è pianeggiante, di forma trapezoidale ed ospita oggi circa 70 piante di olivo. La zona è molto tranquilla, le strade sono ampie con la presenza di parcheggi. Rispetto alla attuale edificazione il terreno si trova piuttosto decentrato, ma comunque è inserito all'interno della zona ricompresa dalle nuove strade a servizio del quartiere (rotatoria). L'area edificabile è all'interno della lottizzazione denominata C12A, Sottozone residenziali di espansione, facente parte di un comprensorio più ampio di nuova edificazione residenziale. Il P.R.G. prevede tipologie a case isolate su lotti, con volumetria ammessa (UT) è pari a 0,23 mq/mq, con altezza massima di 9,00 metri, lotto minimo mq. 600. Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica per il dettaglio delle superfici.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Area urbana			
Ubicazione:	Chiaravalle (AN) - Via R. Sanzio, SNC		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 678, Sub. 4, Categoria F1	Superficie	0,00 mq
Stato conservativo:	Il parcheggio si trova in buone condizioni è pavimentato con betonelle di cemento rosse, in continuità con il marciapiede del condominio ed è posizionato in prossimità della strada, dunque facilmente accessibile.		
Descrizione:	L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un'area urbana di mq. 59 sita in Comune di Chiaravalle Via R. Sanzio, SNC, in prossimità della strada, presso il civico 15; l'unità è censita al Catasto Fabbricati del		

	<p>Comune di Chiaravalle al Foglio 19 particella 678 sub 4, come area urbana di 59 mq. risulta intestata a: proprietà per 1/1. L'area urbana è pavimentata con betonelle in cemento rosso, in continuità con il marciapiede fiancheggiante il fabbricato e può ospitare sino a 4 posti auto. Il limitrofo sub 6, individuato a terra con due linee bianche, non fa parte dell'area in oggetto, ma risulta costituire l'accesso privato al garage censito al Catasto Fabbricati al Foglio 19 particella 678 sub 6 di proprietà della</p> <p>In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiaravalle, il bene risulta, un'area privata ad uso pubblico, in particolare destinata a parcheggio pubblico, realizzata contestualmente alla palazzina pluri-familiare (civico n. 15), costruita dalla nel 2008, su di una zona residenziale di completamento RC1 (definita dall' Art.7.2 del PRG - come RC -ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO ZONE - RC1 - zone residenziali di completamento per l'edilizia semi-intensiva). Secondo quanto indicato nelle N.T.A. del Piano Regolatore di Chiaravalle, nelle nuove costruzioni realizzate in area RC1 è obbligatorio prevedere una quantità di parcheggi ad uso pubblico pari a P=0,40 mq/3,00 mq di Su, in aggiunta ai parcheggi previsti dalla Legge 122/89. Tale area urbana, di 59 mq., costituisce appunto la superficie di parcheggio privato ad uso pubblico richiesta dalla normativa urbanistica, prevista - ed individuata - nelle pratiche edilizie che hanno legittimato la costruzione dell'immobile (Permesso di Costruire n. 1/2007 e successiva DIA in Variante n. 96/2008). Tale parcheggio risulta di proprietà privata (perché legato al lotto edilizio di completamento) ma deve essere utilizzato dalla generalità dei cittadini, dato il suo uso pubblico. Risulta difficile, dunque, dare un valore commerciale a tale area, perché legata strettamente al lotto di sua competenza (dal Permesso di Costruire) e perché la destinazione ad uso pubblico, di fatto, la rende scarsamente appetibile. Inoltre, la stessa risulta di proprietà della società in quanto, a seguito della fine lavori relativa al Permesso di Costruire n. 1/2007 e della successiva DIA in variante n. 96/2008 l'area è stata accatastata in categoria F1 (area urbana) a nome della già proprietaria dell'intero lotto su cui è stata edificata la palazzina costituente il civico n. 15. L'area, in realtà, avrebbe dovuto più correttamente essere accatastata come bene comune non censibile e quindi trasferita agli acquirenti degli appartamenti pro quota millesimale, dal momento che l'edificazione della palazzina non sarebbe stata possibile se non fosse stato previsto il parcheggio privato ad uso pubblico, così come necessariamente richiesto dalla normativa urbanistica. In sintesi si può dire che: -l'area privata ad uso pubblico ha un valore commerciale pari a zero, perché destinata ad un uso pubblico; -la proprietà dell'area rimasta in capo alla avrebbe dovuto essere trasferita in quota parte ai condomini, come BCNC, essendo strettamente legata al lotto edificato.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it