
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bussolari Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 109/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico | 5 |
| Premessa | 5 |
| Descrizione..... | 5 |
| Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 5 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 5 |
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 5 |
| Lotto Unico | 6 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 6 |
| Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 6 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 6 |
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 6 |
| Titolarità..... | 6 |
| Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 6 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 6 |
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 7 |
| Confini | 7 |
| Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 7 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 7 |
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 7 |
| Consistenza | 7 |
| Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 7 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 8 |
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 8 |
| Cronistoria Dati Catastali | 8 |
| Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 8 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 9 |
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 10 |
| Dati Catastali..... | 10 |
| Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 10 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 11 |
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 11 |



| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Precisazioni | 12 |
| Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 12 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 12 |
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 12 |
| Stato conservativo | 12 |
| Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 12 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 12 |
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 12 |
| Parti Comuni | 12 |
| Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 12 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 12 |
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 13 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 13 |
| Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 13 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 13 |
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 13 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 13 |
| Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 13 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 13 |
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 13 |
| Stato di occupazione | 14 |
| Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 14 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 14 |
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 14 |
| Provenienze Ventennali | 14 |
| Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 14 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 16 |
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 17 |
| Formalità pregiudizievoli | 19 |
| Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 19 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 20 |
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 21 |



| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Normativa urbanistica..... | 22 |
| Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12..... | 22 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12..... | 22 |
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12..... | 22 |
| Regolarità edilizia..... | 22 |
| Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12..... | 22 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12..... | 22 |
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12..... | 23 |
| Stima / Formazione lotti..... | 23 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 26 |
| Lotto Unico | 26 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 109/2023 del R.G.E..... | 27 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 116.400,00 | 27 |



INCARICO

All'udienza del 16/06/2023, il sottoscritto Geom. Bussolari Marco, con studio in Via Damiano Chiesa , 15 - 60100 - Ancona (AN), email bussolari.m@gmail.com, PEC m.bussolari@pecgeometrian.it, Tel. 071 20 71 188, Fax 071 20 71 188, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

Trattasi di fabbricato colonico sito in via R. Sanzio, nel comune di Castelfidardo. La zona dista pochi chilometri dal centro del comune di Castelfidardo. Il fabbricato risulta isolato e posto in un contesto agricolo. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra collegati tra loro da una scala esterna.

Il piano terra risulta essere così composto:

- locali cantina e tettoia e ripostiglio esterno;

Il piano primo risulta essere così composto:

- cucina, soggiorno, tre vani un bagno ed un ripostiglio.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

Trattasi di locale destinato a garage con annesso un locale ripostiglio. Il fabbricato si sviluppa su di un piano.

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

Trattasi di locale destinato a magazzino e forno. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra collegati tra loro da una scala esterna.



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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBIcata A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

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

BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBIcato A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBIcata A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis ****

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

L'edificio confina con corte comune su più lati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

L'edificio confina con corte comune su più lati.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

L'edificio confina con corte comune su più lati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------|--------------|
| Cantina PT | 95,00 mq | 123,00 mq | 0,20 | 24,60 mq | 0,00 m | T |
| Cantina | 6,00 mq | 8,00 mq | 0,20 | 1,60 mq | 0,00 m | T |



| | | | | | | |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|------|------------------|----------|---|
| Tettoia | 29,00 mq | 29,00 mq | 0,20 | 5,80 mq | 0,00 m | T |
| Abitazione | 104,00 mq | 123,00 mq | 1 | 123,00 mq | 0,00 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 155,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 155,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Garage | 42,00 mq | 50,00 mq | 1 | 50,00 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 50,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 50,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Magazzino | 62,00 mq | 72,00 mq | 1 | 72,00 mq | 0,00 m | T-1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 72,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 72,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 19/05/2004 al 19/05/2005 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1947, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 361,52 |



| | | |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | Piano T-1 |
| Dal 19/05/2005 al 18/01/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1947, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 361,52 Piano T-1 |
| Dal 18/01/2006 al 25/07/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1947, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 361,52 Piano T-1 |
| Dal 25/07/2009 al 14/11/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1947, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 154 mq Rendita € 361,52 Piano T-1 |

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 19/05/2004 al 27/07/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1947, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 40 Rendita € 53,71 Piano T |
| Dal 27/07/2004 al 18/01/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1947, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 40 Rendita € 53,71 Piano T |
| Dal 18/01/2006 al 25/07/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1947, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 40 Rendita € 53,71 Piano T |
| Dal 25/07/2009 al 14/11/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1947, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 40 Superficie catastale 43 mq Rendita € 53,71 Piano T |

**** Omissis ****

**** Omissis ****



**** Omissis ****

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 19/05/2004 al 27/07/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1947, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 48 Rendita € 89,24 Piano T-1 |
| Dal 27/07/2004 al 18/01/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1947, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 48 Rendita € 89,24 Piano T-1 |
| Dal 18/01/2006 al 25/07/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1947, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 48 Rendita € 89,24 Piano T-1 |
| Dal 25/07/2009 al 14/11/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1947, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 48 Superficie catastale 52 mq Rendita € 89,24 Piano T-1 |

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 27 | 1947 | 4 | | A3 | 3 | 7 | 154 mq | 361,52 € | T-1 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Non sussiste la corrispondenza catastale, in particolare si sono riscontrate delle discrasie sulle altezze interne. Posto quanto sopra sarà necessario prima della vendita procedere alla redazione della nuova denuncia di variazione catastale il cui costo può essere stimato in € 1000,00 comprensivo di tutti gli oneri, da detrarre dall'importo di stima.

**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 27 | 1947 | 2 | | C6 | 3 | 40 | 43 mq | 53,71 € | T | |

Corrispondenza catastale

Sussiste la corrispondenza catastale.

**** Omissis ****

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 27 | 1947 | 2 | | C6 | 3 | 40 | 43 mq | 53,71 € | T | |

Corrispondenza catastale

Sussiste la corrispondenza catastale.



**** Omissis ****

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

Si evidenzia che l'accesso al lotto oggetto di perizia avviene da una strada ricadente all'interno della particella 1946 di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

Si evidenzia che l'accesso al lotto oggetto di perizia avviene da una strada ricadente all'interno della particella 1946 di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

Si evidenzia che l'accesso al lotto oggetto di perizia avviene da una strada ricadente all'interno della particella 1946 di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

L'immobile risulta in mediocri condizioni di conservazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

L'immobile risulta in mediocri condizioni di conservazione.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

L'immobile risulta in mediocri condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

Corte comune sub. 1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

Corte comune sub. 1



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

Corte comune sub. 1

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

Si evidenzia che l'accesso al lotto oggetto di perizia avviene da una strada ricadente all'interno della particella 1946 di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

Si evidenzia che l'accesso al lotto oggetto di perizia avviene da una strada ricadente all'interno della particella 1946 di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

Si evidenzia che l'accesso al lotto oggetto di perizia avviene da una strada ricadente all'interno della particella 1946 di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

Trattasi di fabbricato in muratura, con copertura a tetto con sovrastante manto in tegole. Il fabbricato all'esterno è intonacato. Il solaio interpiano è in legno e alla data della visita peritale risultava essere puntellato. Il piano terra destinato a cantina (ex stalla) ha il pavimento in cemento e mattoni con infissi parte in ferro e parte in legno. Al piano primo le finiture sono tipiche dell'epoca di costruzione con pavimenti in graniglia pareti interne tinteggiate, infissi in legno. Gli impianti sono risalenti all'epoca di costruzione e devono essere adeguati alla normativa vigente. La tettoia al piano terra risulta essere fatiscente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

Trattasi di fabbricato in muratura, con copertura a tetto parzialmente in eternit e parzialmente in lamiera. Il fabbricato all'esterno è intonacato ha il pavimento in cemento con infissi in ferro. Gli impianti sono risalenti all'epoca di costruzione e devono essere adeguati alla normativa vigente. La tettoia al piano terra risulta essere fatiscente. Si fa rilevare che la struttura presenta delle vistose lesioni.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

Trattasi di fabbricato in muratura, che si sviluppa su due piani fuori terra collegato tra loro da una scala esterna, con copertura a tetto in eternit. Il fabbricato all'esterno è faccia a vista, ha il pavimento in cemento con infissi in ferro e legno. Gli impianti sono risalenti all'epoca di costruzione e devono essere adeguati alla normativa vigente. Si fa rilevare che la struttura presenta delle vistose lesioni.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 19/05/2004 al 27/07/2004 | **** Omissis **** | COSTITUZIONE del 19/05/2004 Pratica n. AN0076760 in atti dal 19/05/2004 COSTITUZIONE (n. 1289.1/2004) | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 27/07/2004 al | **** Omissis **** | Atto del 27/07/2004 Pubblico ufficiale BELLASPIGA GIAMPAOLO Sede OSIMO (AN) Repertorio n. 168271 - DIVISIONE Trascrizione n. 12275.1/2004 Reparto PI di | | | |



| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| 18/01/2006 | | ANCONA in atti dal 25/08/2004 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 18/01/2006 al 25/07/2009 | **** Omissis **** | Atto del 18/01/2006 Pubblico ufficiale GRASSI ANTONINO Sede OSIMO (AN) Repertorio n. 81500 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2075.1/2006 Reparto PI di ANCONA in atti dal 13/02/2006 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 25/07/2009 al 14/11/2023 | **** Omissis **** | RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 25/07/2009 - USUFRUTTO DI DOLCINI MARIA Voltura n. 9171.1/2009 - Pratica n. AN0239065 in atti dal 10/11/2009 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | 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 del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|--------------------|
| Dal 19/05/2004 al 27/07/2004 | **** Omissis **** | COSTITUZIONE del 19/05/2004 Pratica n. AN0076760 in atti dal 19/05/2004 COSTITUZIONE (n. 1289.1/2004) | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 27/07/2004 al 18/01/2006 | **** Omissis **** | Atto del 27/07/2004 Pubblico ufficiale BELLASPIGA GIAMPAOLO Sede OSIMO (AN) Repertorio n. 168271 - DIVISIONE Trascrizione n. 12275.1/2004 Reparto PI di ANCONA in atti dal 25/08/2004 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 18/01/2006 al 25/07/2009 | **** Omissis **** | Atto del 18/01/2006 Pubblico ufficiale GRASSI ANTONINO Sede OSIMO (AN) Repertorio n. 81500 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2075.1/2006 Reparto PI di ANCONA in atti dal 13/02/2006 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | | |



| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 25/07/2009 al 14/11/2023 | **** Omissis **** | RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 25/07/2009 - USUFRUTTO DI DOLCINI MARIA Voltura n. 9171.1/2009 - Pratica n. AN0239065 in atti dal 10/11/2009 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | 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 del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
| Dal 19/05/2004 al 27/07/2004 | **** Omissis **** | COSTITUZIONE del 19/05/2004 Pratica n. AN0076760 in atti dal 19/05/2004 COSTITUZIONE (n. 1289.1/2004) | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |



| | | Registrazione | | | |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------|-------------|
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 27/07/2004 al 18/01/2006 | **** Omissis **** | Atto del 27/07/2004 Pubblico ufficiale BELLASPIGA GIAMPAOLO Sede OSIMO (AN) Repertorio n. 168271 - DIVISIONE Trascrizione n. 12275.1/2004 Reparto PI di ANCONA in atti dal 25/08/2004 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Dal 18/01/2006 al 25/07/2009 | **** Omissis **** | Atto del 18/01/2006 Pubblico ufficiale GRASSI ANTONINO Sede OSIMO (AN) Repertorio n. 81500 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2075.1/2006 Reparto PI di ANCONA in atti dal 13/02/2006 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Dal 25/07/2009 al 14/11/2023 | **** Omissis **** | RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 25/07/2009 - USUFRUTTO DI DOLCINI MARIA Voltura n. 9171.1/2009 - Pratica n. AN0239065 in atti dal 10/11/2009 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | 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 del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBIcata A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 07/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 18/03/2010
Reg. gen. 5849 - Reg. part. 1329
Importo: € 62.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE**
Trascritto a ANCONA il 01/04/2003
Reg. gen. 7052 - Reg. part. 4445
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO TRA VIVI**
Trascritto a OSIMO il 24/08/2004
Reg. gen. 19613 - Reg. part. 12275
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ATTO TRA VIVI**
Trascritto a OSIMO il 08/02/2006
Reg. gen. 3277 - Reg. part. 2075
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a ANCONA il 31/05/2023
Reg. gen. 11638 - Reg. part. 8181
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 07/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 18/03/2010
Reg. gen. 5849 - Reg. part. 1329
Importo: € 62.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE**
Trascritto a ANCONA il 01/04/2003
Reg. gen. 7052 - Reg. part. 4445
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO TRA VIVI**
Trascritto a OSIMO il 24/08/2004
Reg. gen. 19613 - Reg. part. 12275
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ATTO TRA VIVI**
Trascritto a OSIMO il 08/02/2006
Reg. gen. 3277 - Reg. part. 2075
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a ANCONA il 31/05/2023
Reg. gen. 11638 - Reg. part. 8181
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 07/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 18/03/2010
Reg. gen. 5849 - Reg. part. 1329
Importo: € 62.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE**
Trascritto a ANCONA il 01/04/2003
Reg. gen. 7052 - Reg. part. 4445
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO TRA VIVI**
Trascritto a OSIMO il 24/08/2004
Reg. gen. 19613 - Reg. part. 12275
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ATTO TRA VIVI**
Trascritto a OSIMO il 08/02/2006
Reg. gen. 3277 - Reg. part. 2075
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a ANCONA il 31/05/2023
Reg. gen. 11638 - Reg. part. 8181
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****



**** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

Si fa rilevare che per l'immobile in oggetto il comune di Castelfidardo ha reperito solamente la scheda tecnica del fabbricato, come si evince dalla lettera del 09.02.2024 (allegata alla presente relazione).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

Si fa rilevare che per l'immobile in oggetto il comune di Castelfidardo ha reperito solamente la scheda tecnica del fabbricato, come si evince dalla lettera del 09.02.2024 (allegata alla presente relazione).

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

Si fa rilevare che per l'immobile in oggetto il comune di Castelfidardo ha reperito solamente la scheda tecnica del fabbricato, come si evince dalla lettera del 09.02.2024 (allegata alla presente relazione).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Si fa rilevare che per l'immobile in oggetto il comune di Castelfidardo ha reperito solamente la scheda tecnica del fabbricato, come si evince dalla lettera del 09.02.2024 (allegata alla presente relazione).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si fa rilevare che non è possibile verificare la sussistenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione in quanto come si evince dalla lettera del comune di Castelfidardo (allegata alla presente relazione) non è stato reperito alcun titolo abilitativo. Trattasi di immobile realizzato prima del 1950.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12



La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Si fa rilevare che per l'immobile in oggetto il comune di Castelfidardo ha reperito solamente la scheda tecnica del fabbricato, come si evince dalla lettera del 09.02.2024 (allegata alla presente relazione).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si fa rilevare che non è possibile verificare la sussistenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione in quanto come si evince dalla lettera del comune di Castelfidardo (allegata alla presente relazione) non è stato reperito alcun titolo abilitativo. Trattasi di immobile realizzato prima del 1950.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA R. SANZIO 12

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Si fa rilevare che per l'immobile in oggetto il comune di Castelfidardo ha reperito solamente la scheda tecnica del fabbricato, come si evince dalla lettera del 09.02.2024 (allegata alla presente relazione).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si fa rilevare che non è possibile verificare la sussistenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione in quanto come si evince dalla lettera del comune di Castelfidardo (allegata alla presente relazione) non è stato reperito alcun titolo abilitativo. Trattasi di immobile realizzato prima del 1950.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12
Trattasi di fabbricato colonico sito in via R. Sanzio, nel comune di Castelfidardo. La zona dista pochi chilometri dal centro del comune di Castelfidardo. Il fabbricato risulta isolato e posto in un contesto agricolo. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra collegati tra loro da una scala esterna. Il piano terra risulta essere così composto: - locali cantina e tettoia e ripostiglio esterno; il piano primo risulta essere così composto: - cucina, soggiorno, tre vani un bagno ed un ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1947, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 93.000,00
Il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è stato individuato a seguito di un'indagine tendente a reperire valori per immobili simili nella zona, mediante consultazione di operatori del settore, comparando poi i risultati ottenuti con le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare della zona. I parametri di valutazione reperiti, oscillano tra €/mq 600,00 ed €/mq 900,00 per immobili in condizioni di manutenzioni normali. Nella fattispecie, vista l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche dell'edificio di cui è parte, il livello di finiture ed in particolare il suo stato di conservazione, si è ritenuto di assumere un valore prudenziale pari a €/mq 600,00.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12
Trattasi di locale destinato a garage con annesso un locale ripostiglio. Il fabbricato si sviluppa su di un piano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1947, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.000,00
Il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è stato individuato a seguito di un'indagine tendente a reperire valori per immobili simili nella zona, mediante consultazione di operatori del settore, comparando poi i risultati ottenuti con le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare della zona. I parametri di valutazione reperiti, oscillano tra €/mq 300,00 ed €/mq 600,00 per immobili in condizioni di manutenzioni normali. Nella fattispecie, vista l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche dell'edificio di cui è parte, il livello di finiture ed in particolare il suo stato di conservazione, si è ritenuto di assumere un valore prudenziale pari a €/mq 300,00.
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12
Trattasi di locale destinato a magazzino e forno. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra collegati tra loro da una scala esterna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1947, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 14.400,00
Il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è stato individuato a seguito di un'indagine tendente a reperire valori per immobili simili nella zona, mediante consultazione di operatori del settore, comparando poi i risultati ottenuti con le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare della zona. I parametri di valutazione reperiti, oscillano tra €/mq 200,00 ed €/mq 400,00 per immobili in condizioni di manutenzioni normali. Nella fattispecie, vista l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche dell'edificio di cui è parte, il livello di finiture ed in particolare il suo stato di conservazione, si è ritenuto di assumere un valore prudenziale pari a €/mq 200,00.



| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Casa colonica Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 155,00 mq | 600,00 €/mq | € 93.000,00 | 100,00% | € 93.000,00 |
| Bene N° 2 - Garage Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 50,00 mq | 300,00 €/mq | € 10.000,00 | 100,00% | € 10.000,00 |
| Bene N° 3 - Magazzino Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | 72,00 mq | 200,00 €/mq | € 14.400,00 | 100,00% | € 14.400,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 117.400,00 |

Valore di stima: € 117.400,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|----------------------------|---------|------|
| Altro variazione catastale | 1000,00 | € |

Valore finale di stima: € 116.400,00

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

Ancona, li 04/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bussolari Marco



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12
Trattasi di fabbricato colonico sito in via R. Sanzio, nel comune di Castelfidardo. La zona dista pochi chilometri dal centro del comune di Castelfidardo. Il fabbricato risulta isolato e posto in un contesto agricolo. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra collegati tra loro da una scala esterna. Il piano terra risulta essere così composto: - locali cantina e tettoia e ripostiglio esterno; Il piano primo risulta essere così composto: - cucina, soggiorno, tre vani un bagno ed un ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1947, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si fa rilevare che per l'immobile in oggetto il comune di Castelfidardo ha reperito solamente la scheda tecnica del fabbricato, come si evince dalla lettera del 09.02.2024 (allegata alla presente relazione).
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12
Trattasi di locale destinato a garage con annesso un locale ripostiglio. Il fabbricato si sviluppa su di un piano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1947, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si fa rilevare che per l'immobile in oggetto il comune di Castelfidardo ha reperito solamente la scheda tecnica del fabbricato, come si evince dalla lettera del 09.02.2024 (allegata alla presente relazione).
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12
Trattasi di locale destinato a magazzino e forno. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra collegati tra loro da una scala esterna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1947, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si fa rilevare che per l'immobile in oggetto il comune di Castelfidardo ha reperito solamente la scheda tecnica del fabbricato, come si evince dalla lettera del 09.02.2024 (allegata alla presente relazione).

Prezzo base d'asta: € 116.400,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 109/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.400,00

| Bene N° 1 - Casa colonica | | | |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Casa colonica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1947, Sub. 4, Categoria A3 | Superficie | 155,00 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile risulta in mediori condizioni di conservazione. | | |
| Descrizione: | Trattasi di fabbricato colonico sito in via R. Sanzio, nel comune di Castelfidardo. La zona dista pochi chilometri dal centro del comune di Castelfidardo. Il fabbricato risulta isolato e posto in un contesto agricolo. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra collegati tra loro da una scala esterna. Il piano terra risulta essere così composto: - locali cantina e tettoia e ripostiglio esterno; Il piano primo risulta essere così composto: - cucina, soggiorno, tre vani un bagno ed un ripostiglio. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dall'esecutato. | | |

| Bene N° 2 - Garage | | | |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1947, Sub. 2, Categoria C6 | Superficie | 50,00 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile risulta in mediori condizioni di conservazione. | | |
| Descrizione: | Trattasi di locale destinato a garage con annesso un locale ripostiglio. Il fabbricato si sviluppa su di un piano. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dall'esecutato. | | |

| Bene N° 3 - Magazzino | | | |
|-----------------------|---------------------------------------|--------------|-----|
| Ubicazione: | Castelfidardo (AN) - Via R. Sanzio 12 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |



| | | | |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| | | | |
| Tipologia immobile: | Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1947, Sub. 2, Categoria C6 | Superficie | 72,00 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile risulta in medioriori condizioni di conservazione. | | |
| Descrizione: | Trattasi di locale destinato a magazzino e forno. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra collegati tra loro da una scala esterna. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dall'esecutato. | | |

