
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Domizioli Simona, nell'Esecuzione Immobiliare 136/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri.....	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri.....	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri.....	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri.....	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri.....	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri.....	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri.....	9
Consistenza	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri.....	11

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri	18

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri	18
Formalità pregiudizievoli	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri	22
Normativa urbanistica	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri.....	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri	23
Regolarità edilizia	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri.....	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri	24
Stima / Formazione lotti.....	25
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 136/2023 del R.G.E.	30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 226.239,84	30

INCARICO

All'udienza del 04/08/2023, il sottoscritto Geom. Domizioli Simona, con studio in Via Pavarotti, 33/o - 60027 - Osimo (AN), email sdomizioli@tiscali.it, PEC s.domizioli@pecgeometrian.it, Tel. 335 53 44 334, Fax 071 7230906, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

Il bene in valutazione è un'appartamento, sito al piano secondo di un edificio di civile abitazione suddiviso in appartamenti e garage.

Ubicato in una zona prossima al centro storico, ben collegato con lo stesso e con le vie di maggiore percorrenza del Comune. Si trova in zona ben servita da uffici pubblici, scuole e attività commerciali.

L'accesso avviene da via Dante Alighieri, da una scala condominiale.

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

Custode delle chiavi: il custode

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

Il bene in valutazione è un garage, sito al piano terra, al piede del fabbricato di civile abitazione suddiviso in appartamenti e garage, con accesso principale dalla via Dante Alighieri.

Ubicato in una zona prossima al centro storico, ben collegato con lo stesso e con le vie di maggiore percorrenza del Comune. Si trova in zona ben servita da uffici pubblici, scuole e attività commerciali.

L'immobile è suddiviso in due ambienti: il primo destinato a garage ed una porzione retrostante destinata a cantina

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

Il bene in valutazione è un'area urbana, di cui gli esecutati sono comproprietari con altri soggetti. Ubicato in una zona prossima al centro storico, ben collegato con lo stesso e con le vie di maggiore percorrenza del Comune. Si trova in zona ben servita da uffici pubblici, scuole e attività commerciali. L'accesso avviene da via Dante Alighieri

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

Il bene in valutazione è un'area urbana, di cui gli esecutati sono comproprietari con altri soggetti. Ubicato in una zona prossima al centro storico, ben collegato con lo stesso e con le vie di maggiore percorrenza del Comune. Si trova in zona ben servita da uffici pubblici, scuole e attività commerciali. L'accesso avviene da via Dante Alighieri

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

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 DANTE ALIGHIERI

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

Il bene confina in parte, sul lato est, con il vano scala condominiale, sui restanti lati è libero in quanto l'appartamento occupa la superficie dell'intero piano

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

Il bene confina a nord e ed ovest con unità non oggetto di perizia, a sud con via Dante alighieri, ad est con un giardino

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

Il bene confina a nord, est ed ovest con immobili di altra ditta, a sud con via Dante Alighieri

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

Il bene confina a nord, sud ed ovest area oggetto di esecuzione, ad est con altra ditta

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	149,00 mq	176,00 mq	1	176,00 mq	2,90 m	2
Balcone scoperto	40,00 mq	40,00 mq	0,25	10,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				186,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				186,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	64,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	3,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				75,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,00 mq		

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	521,00 mq	521,00 mq	1	521,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				521,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				521,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno si trova rientra nelle aree edificabili, ma da un calcolo della volumetria realizzabile, e del volume realizzato, l'area non ha altro potenziale edificatorio.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	87,00 mq	87,00 mq	1	87,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				87,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno si trova rientra nelle aree edificabili, ma da un calcolo della volumetria realizzabile, e del volume realizzato, l'area non ha altro potenziale edificatorio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

Tutti i passaggi catastali sono contenuti nella visura catastale storica allegata alla relazione

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

Tutti i passaggi catastali sono contenuti nella visura catastale storica allegata alla relazione

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

Tutti i passaggi catastali sono contenuti nella visura catastale storica allegata alla relazione

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

Tutti i passaggi catastali sono contenuti nella visura catastale storica allegata alla relazione

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	267	9		A2	4		171 mq	557,77 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Dalla sopralluogo, comparando lo stato dei luoghi con planimetria catastale, si è riscontrata conformità fra l'immobile e la planimetria catastale

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	267	7		C6	6	64	64 mq	145,43 €	t	

Corrispondenza catastale

Dalla sopralluogo, comparando lo stato dei luoghi con planimetria catastale, si è riscontrata una difformità consistente nell'omessa rappresentazione grafica di una finestra posta sul prospetto est, con affaccio sul giardino. Come segnalato al Giudice, dovrà essere prodotta nuova planimetria catastale

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

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

								e			
	21	65			F1			521 mq		T	

Corrispondenza catastale

Dalla sopralluogo, comparando lo stato dei luoghi con planimetria catastale, si è riscontrato che la sagoma dell'area corrisponde allo stato dei luoghi

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	64			F1			87 mq		T	

Corrispondenza catastale

Non è stato possibile verificare la rispondenza in quanto non è presenta alcuna planimetria in banca dati

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

L'immobile risulta in cattivo stato di conservazione, all'atto del sopralluogo il bene risultava in abbandono. In corrispondenza del terrazzo sul lato est, sono presenti delle parti di coprifermo del terrazzo superiore, cadute in quantità considerevole.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

L'immobile risulta in cattivo stato di conservazione, all'atto del sopralluogo il bene risultava in abbandono

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

L'immobile risulta in cattivo stato di conservazione, l'area era incolta e mal tenuta

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

L'immobile risulta in cattivo stato di conservazione, l'area era incolta e mal tenuta

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

Il vano scala di accesso all'appartamento costituisce parte comune con le altre abitazioni come pure un vano centrale termica posto al piede del fabbricato

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

Non sono state riscontrate parti comuni

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

Il bene ha struttura verticale realizzata in cemento armato, nulla può dirsi in merito alle fondazioni come pure dei solai di interpiano e copertura in quanto non oggetto di verifica puntuale.

La copertura è a quattro falde, del tipo a capanna con finitura in laterizio.

Le pareti interne sono in laterizio, intonacate e tinteggiate, come pure i soffitti; nella cucina e nel bagno sono presenti rivestimenti in monocottura.

La pavimentazione è realizzata in tutte le stanze con piastrelle in monocottura di formati vari, posati a correre.

Le porte interne sono in parte con vetri decorato e in parte con pannello cieco del tipo tamburato con finitura ciliegio, il portoncino di ingresso non è blindato.

Gli infissi esterni sono in legno, con vetro singolo e dotati di persiane ad ante in legno.

Gli impianti sono realizzati sottotraccia, il riscaldamento avviene tramite gas metano con caldaia, anche se si rappresenta che al momento del sopralluogo la caldaia non era installata, i corpi radianti sono presenti in tutti gli ambienti.

Riguardo la conformità degli impianti, si evidenzia che non sono state trovate certificazioni, pertanto nulla può dirsi in merito.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

Il bene ha struttura verticale realizzata in cemento armato, nulla può dirsi in merito alle fondazioni come pure dei solai, sia di interpiano che di copertura, in quanto non oggetto di verifica puntuale.

La copertura è a quattro falde, del tipo a capanna con finitura in laterizio.

La parete interne è realizzata in cartongesso. è tinteggiate. La pavimentazione è in monocottura, posato a correre.

La porta di accesso carrabile, come pure gli altri infissi, son in metallo e vetro.

Gli impianti presenti sono quello idrico ed elettrico, realizzato con canalette fuori traccia.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

L'area urbana oggetto di relazione è un appezzamento di terreno che si rientra nella porzione di area edificabile ma che da un conteggio sommario non ha potere edificatorio.

Ha accesso da via Dante Alighieri, con lieve pendenza nella parte dell'accesso fino a diventare pianeggiante, parte della particella è occupata dalla stradina che consente l'accesso e la parte pianeggiante, a confine con altra particella, è incolta.

La superficie riportata nella relazione non è stata oggetto di rilievo ma è quella presente nella visuracatastali che si allega.

Non avendo esperito indagine e sondaggi sul terreno, nulla può dirsi in merito alla presenza di materiale tossico o inquinante.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

L'area urbana oggetto di relazione è un appezzamento di terreno che si rientra nella porzione di area edificabile ma che da un conteggio sommario non ha potere edificatorio.

Ha accesso da via Dante Alighieri, tramite il mappale 65, pianeggiante, è incolta.

La superficie riportata nella relazione non è stata oggetto di rilievo ma è quella presente nella visura catastale che si allega.

Non avendo esperito indagine e sondaggi sul terreno, nulla può dirsi in merito alla presenza di materiale tossico o inquinante.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

L'immobile risulta libero

All'atto del sopralluogo i locali non erano occupati

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

L'immobile risulta libero

All'atto del sopralluogo i locali non erano occupati

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

L'immobile risulta libero

All'atto del sopralluogo i locali non erano occupati

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

L'immobile risulta libero

All'atto del sopralluogo i locali non erano occupati

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1985 al 29/07/2004	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BELLESPIGA	27/12/1985	24167	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/2004 al 03/07/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Borrelli Maria	29/07/2004	29873/10697	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1985 al 29/07/2004	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BELLESPIGA	27/12/1985	24167	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 29/07/2004 al 03/07/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Borrelli Maria	29/07/2004			29873/10697	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1985 al 29/07/2004	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BELLESPIGA	27/12/1985	24167	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/2004 al 03/07/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Borrelli Maria	29/07/2004	29873/10697	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1985 al 29/07/2004	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BELLESPIGA	27/12/1985	24167	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/2004 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			

03/07/2023		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Borrelli Maria	29/07/2004	29873/10697	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 11/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a ANCONA il 03/08/2004
 Reg. gen. 18609 - Reg. part. 4243
 Quota: 1/1
 Importo: € 475.000,00
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 190.000,00
 Percentuale interessi: 4,09 %
 Rogante: BORRELLI MARIA
 Data: 29/07/2004
 N° repertorio: 29874/10698
 Note: Le quote di pignoramento differenti su immobili sono ricostruibili dalla verifica della visura Servizio di Pubblicità Immobiliare, allegata alla relazione da cui sono stati estratti i dati, con riferimento alla relazione notarile facente parte della procedura

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a ANCONA il 10/06/2014
 Reg. gen. 9180 - Reg. part. 6876
 Quota: 1/4-1/12
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: Le quote di pignoramento differenti su immobili sono ricostruibili dalla verifica della visura

Servizio di Pubblicità Immobiliare, allegata alla relazione da cui sono stati estratti i dati, con riferimento alla relazione notarile facente parte della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 26/06/2023

Reg. gen. 14489 - Reg. part. 10119

Quota: 1/1-1/3

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Le quote di pignoramento differenti su immobili sono ricostruibili dalla verifica della visura

Servizio di Pubblicità Immobiliare, allegata alla relazione da cui sono stati estratti i dati, con riferimento alla relazione notarile facente parte della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 11/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 03/08/2004

Reg. gen. 18609 - Reg. part. 4243

Quota: 1/1

Importo: € 475.000,00

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 190.000,00

Percentuale interessi: 4,09 %

Rogante: BORRELLI MARIA

Data: 29/07/2004

N° repertorio: 29874/10698

Note: Le quote di pignoramento differenti su immobili sono ricostruibili dalla verifica della visura

Servizio di Pubblicità Immobiliare, allegata alla relazione da cui sono stati estratti i dati, con riferimento alla relazione notarile facente parte della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 10/06/2014

Reg. gen. 9180 - Reg. part. 6876

Quota: 1/4-1/12

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Le quote di pignoramento differenti su immobili sono ricostruibili dalla verifica della visura

Servizio di Pubblicità Immobiliare, allegata alla relazione da cui sono stati estratti i dati, con riferimento alla relazione notarile facente parte della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 26/06/2023

Reg. gen. 14489 - Reg. part. 10119

Quota: 1/1-1/3

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Le quote di pignoramento differenti su immobili sono ricostruibili dalla verifica della visura Servizio di Pubblicità Immobiliare, allegata alla relazione da cui sono stati estratti i dati, con riferimento alla relazione notarile facente parte della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 11/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 03/08/2004

Reg. gen. 18609 - Reg. part. 4243

Quota: 1/1

Importo: € 475.000,00

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 190.000,00

Percentuale interessi: 4,09 %

Rogante: BORRELLI MARIA

Data: 29/07/2004

N° repertorio: 29874/10698

Note: Le quote di pignoramento differenti su immobili sono ricostruibili dalla verifica della visura Servizio di Pubblicità Immobiliare, allegata alla relazione da cui sono stati estratti i dati, con riferimento alla relazione notarile facente parte della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 10/06/2014

Reg. gen. 9180 - Reg. part. 6876

Quota: 1/4-1/12

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Le quote di pignoramento differenti su immobili sono ricostruibili dalla verifica della visura Servizio di Pubblicità Immobiliare, allegata alla relazione da cui sono stati estratti i dati, con riferimento alla relazione notarile facente parte della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 26/06/2023

Reg. gen. 14489 - Reg. part. 10119

Quota: 1/1-1/3

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Le quote di pignoramento differenti su immobili sono ricostruibili dalla verifica della visura Servizio di Pubblicità Immobiliare, allegata alla relazione da cui sono stati estratti i dati, con riferimento alla relazione notarile facente parte della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 11/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 03/08/2004
Reg. gen. 18609 - Reg. part. 4243
Quota: 1/1
Importo: € 475.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 190.000,00
Percentuale interessi: 4,09 %
Rogante: BORRELLI MARIA
Data: 29/07/2004
N° repertorio: 29874/10698
Note: Le quote di pignoramento differenti su immobili sono ricostruibili dalla verifica della visura Servizio di Pubblicità Immobiliare, allegata alla relazione da cui sono stati estratti i dati, con riferimento alla relazione notarile facente parte della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 10/06/2014
Reg. gen. 9180 - Reg. part. 6876
Quota: 1/4-1/12
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Le quote di pignoramento differenti su immobili sono ricostruibili dalla verifica della visura Servizio di Pubblicità Immobiliare, allegata alla relazione da cui sono stati estratti i dati, con riferimento alla relazione notarile facente parte della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 26/06/2023
Reg. gen. 14489 - Reg. part. 10119
Quota: 1/1-1/3
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Le quote di pignoramento differenti su immobili sono ricostruibili dalla verifica della visura Servizio di Pubblicità Immobiliare, allegata alla relazione da cui sono stati estratti i dati, con riferimento alla relazione notarile facente parte della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

Da PRG l'area è B-tessuto residenziale con impianto incompleto- NTA art. 17

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

Da PRG l'area è B-tessuto residenziale con impianto incompleto- NTA art. 17

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

Da PRG l'area è B-tessuto residenziale con impianto incompleto- NTA art. 17

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

Da PRG l'area è B-tessuto residenziale con impianto incompleto- NTA art. 17

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

E' stata prodotta al comune di Castelfidardo una richiesta di accesso agli atti, il comune non ha prodotto nè il titolo originario, che risulta dall'atto di acquisto precedente al 1967, nè l'autorizzazione protocollo 10475/75 rilasciato in data 02/04/1977. Sono state prodotte copie della Autorizzazione Edilizia n. 103 del 16/04/1992 e dell'Autorizzazione Edilizia n. 80 del 30/04/1993.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In considerazione che non vi è possibilità di effettuare una verifica sulla corrispondenza dello luoghi con i titoli urbanistici, si fa riferimento alla planimetria catastale, redatta nel 2017, che rappresenta l'immobile nello stato attuale.

Non essendo presente la caldaia non è possibile redigere l'attestato di prestazione energetica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

E' stata prodotta al comune di Castelfidardo una richiesta di accesso agli atti, il comune non ha prodotto nè il titolo originario, che risulta dall'atto di acquisto precedente al 1967, nè l'autorizzazione protocollo 10475/75

rilasciato in data 02/04/1977. Sono state prodotte copie della Autorizzazione Edilizia n. 103 del 16/04/1992 e dell'Autorizzazione Edilizia n. 80 del 30/04/1993.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In considerazione che non vi è possibilità di riscontrare la corrispondenza rispetto ai titoli urbanistici, si fa riferimento alla planimetria catastale, redatta nel 1996. Per quanto riguarda l'apertura, si riscontra quale unica differenza. Si dovrebbe produrre pratica urbanistica e catastale, costi che compresi gli onorari possono essere quantificati in € 5000,00 compreso di diritti comunali, bolli e sanzioni. PER gli impianti sarebbe necessaria una revisione integrale, attività che non può essere ad oggi quantificata, occorrerebbe effettuare un'indagine con operatore del settore.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

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.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA DANTE ALIGHIERI

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.

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri
Il bene in valutazione è un'appartamento , sito al piano secondo di un edificio di civile abitazione suddiviso in appartamenti e garage. Ubicato in una zona prossima al centro storico, ben collegato con lo stesso e con le vie di maggiore percorrenza del Comune. Si trova in zona ben servita da uffici pubblici, scuole e attività commerciali. L'accesso avviene da via Dante Alighieri , da una scala condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 267, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 186.000,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri
Il bene in valutazione è un garage, sito al piano terra, al piede del fabbricato di civile abitazione suddiviso in appartamenti e garage, con accesso principale dalla via Dante Alighieri. Ubicato in una zona prossima al centro storico, ben collegato con lo stesso e con le vie di maggiore percorrenza del Comune. Si trova in zona ben servita da uffici pubblici, scuole e attività commerciali. L'immobile è suddiviso in due ambienti: il primo destinato a garage ed una porzione retrostante destinata a cantina
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 267, Sub. 7, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 37.500,00

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri

Il bene in valutazione è un'area urbana, di cui gli esecutati sono comproprietari con altri soggetti. Ubicato in una zona prossima al centro storico, ben collegato con lo stesso e con le vie di maggiore percorrenza del Comune. Si trova in zona ben servita da uffici pubblici, scuole e attività commerciali. L'accesso avviene da via Dante Alighieri

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 65, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/12)

Valore di stima del bene: € 1.989,70

Il bene non ha mercato pertanto non e' possibile fare riferimento al beni simili. Per la determinazione del valore si applica il valore unitario per il calcolo imu per zone descritte nel prg come B1, pari a € 127,31/mq.

Considerando la destinazione effettiva, l'utilizzo reale, la comproprietà con altri soggetti non esegutati, si applica un coefficiente di deprezzamento del valore del 90%, da cui deriva che il valore unitari sara'di € 12,73/mq

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri

Il bene in valutazione è un'area urbana, di cui gli esecutati sono comproprietari con altri soggetti. Ubicato in una zona prossima al centro storico, ben collegato con lo stesso e con le vie di maggiore percorrenza del Comune. Si trova in zona ben servita da uffici pubblici, scuole e attività commerciali. L'accesso avviene da via Dante Alighieri

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 64, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/12)

Valore di stima del bene: € 332,25

Il bene non ha mercato pertanto non e' possibile fare riferimento al beni simili. Per la determinazione del valore si applica il valore unitario per il calcolo imu per zone descritte nel prg come B1, pari a € 127,31/mq.

Considerando la destinazione effettiva, l'utilizzo reale, la comproprietà con altri soggetti non esegutati, si applica un coefficiente di deprezzamento del valore del 90%, da cui deriva che il valore unitari sara'di € 12,73/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri	186,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 186.000,00	100,00%	€ 186.000,00

Bene N° 2 - Garage Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri	75,00 mq	500,00 €/mq	€ 37.500,00	100,00%	€ 37.500,00
Bene N° 3 - Terreno Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri	521,00 mq	12,73 €/mq	€ 6.632,33	30,00%	€ 1.989,70
Bene N° 4 - Terreno Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri	87,00 mq	12,73 €/mq	€ 1.107,51	30,00%	€ 332,25
Valore di stima:					€ 225.821,95

Valore di stima: € 231.239,84

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro- Regolarizzazione urbanistica e catastale della finestra del garage	5000,00	€

Valore finale di stima: € 226.239,84

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.

Osimo, li 21/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Domizioli Simona

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Estratti di mappa
- ✓ N° 5 Altri allegati - SOVRAPPOSIZIONE AEROFOTOGRAMMETRIA - ESTRATTO DI MAPPA

- ✓ N° 6 Atto di provenienza
- ✓ N° 7 Altri allegati - VISURE SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE
- ✓ N° 8 Foto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri
Il bene in valutazione è un'appartamento , sito al piano secondo di un edificio di civile abitazione suddiviso in appartamenti e garage. Ubicato in una zona prossima al centro storico, ben collegato con lo stesso e con le vie di maggiore percorrenza del Comune. Si trova in zona ben servita da uffici pubblici, scuole e attività commerciali. L'accesso avviene da via Dante Alighieri , da una scala condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 267, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da PRG l'area è B-tessuto residenziale con impianto incompleto- NTA art. 17
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri
Il bene in valutazione è un garage, sito al piano terra, al piede del fabbricato di civile abitazione suddiviso in appartamenti e garage, con accesso principale dalla via Dante Alighieri. Ubicato in una zona prossima al centro storico, ben collegato con lo stesso e con le vie di maggiore percorrenza del Comune. Si trova in zona ben servita da uffici pubblici, scuole e attività commerciali. L'immobile è suddiviso in due ambienti: il primo destinato a garage ed una porzione retrostante destinata a cantina
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 267, Sub. 7, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da PRG l'area è B-tessuto residenziale con impianto incompleto- NTA art. 17
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri
Il bene in valutazione è un'area urbana, di cui gli esecutati sono comproprietari con altri soggetti. Ubicato in una zona prossima al centro storico, ben collegato con lo stesso e con le vie di maggiore percorrenza del Comune. Si trova in zona ben servita da uffici pubblici, scuole e attività commerciali. L'accesso avviene da via Dante Alighieri
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 65, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/12)
Destinazione urbanistica: Da PRG l'area è B-tessuto residenziale con impianto incompleto- NTA art. 17
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri
Il bene in valutazione è un'area urbana, di cui gli esecutati sono comproprietari con altri soggetti. Ubicato in una zona prossima al centro storico, ben collegato con lo stesso e con le vie di maggiore percorrenza del Comune. Si trova in zona ben servita da uffici pubblici, scuole e attività commerciali. L'accesso avviene da via Dante Alighieri
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 64, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/12)
Destinazione urbanistica: Da PRG l'area è B-tessuto residenziale con impianto incompleto- NTA art. 17

Prezzo base d'asta: € 226.239,84

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 136/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 226.239,84

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 267, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	186,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in cattivo stato di conservazione, all'atto del sopralluogo il bene risultava in abbandono. In corrispondenza del terrazzo sul lato est, sono presenti delle parti di copriferro del terrazzo superiore, cadute in quantità considerevole.		
Descrizione:	Il bene in valutazione è un'appartamento, sito al piano secondo di un edificio di civile abitazione suddiviso in appartamenti e garage. Ubicato in una zona prossima al centro storico, ben collegato con lo stesso e con le vie di maggiore percorrenza del Comune. Si trova in zona ben servita da uffici pubblici, scuole e attività commerciali. L'accesso avviene da via Dante Alighieri, da una scala condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 267, Sub. 7, Categoria C6	Superficie	75,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in cattivo stato di conservazione, all'atto del sopralluogo il bene risultava in abbandono		
Descrizione:	Il bene in valutazione è un garage, sito al piano terra, al piede del fabbricato di civile abitazione suddiviso in appartamenti e garage, con accesso principale dalla via Dante Alighieri. Ubicato in una zona prossima al centro storico, ben collegato con lo stesso e con le vie di maggiore percorrenza del Comune. Si trova in zona ben servita da uffici pubblici, scuole e attività commerciali. L'immobile è suddiviso in due ambienti: il primo destinato a garage ed una porzione retrostante destinata a cantina		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	4/12

Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 65, Categoria F1	Superficie	521,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in cattivo stato di conservazione, l'area era incolta e mal tenuta		
Descrizione:	Il bene in valutazione è un'area urbana, di cui gli esecutati sono comproprietari con altri soggetti. Ubicato in una zona prossima al centro storico, ben collegato con lo stesso e con le vie di maggiore percorrenza del Comune. Si trova in zona ben servita da uffici pubblici, scuole e attività commerciali. L'accesso avviene da via Dante Alighieri		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Castelfidardo (AN) - via Dante Alighieri		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	4/12
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 64, Categoria F1	Superficie	87,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in cattivo stato di conservazione, l'area era incolta e mal tenuta		
Descrizione:	Il bene in valutazione è un'area urbana, di cui gli esecutati sono comproprietari con altri soggetti. Ubicato in una zona prossima al centro storico, ben collegato con lo stesso e con le vie di maggiore percorrenza del Comune. Si trova in zona ben servita da uffici pubblici, scuole e attività commerciali. L'accesso avviene da via Dante Alighieri		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		