

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vinaccia Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2023 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Patti .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2023 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.250,00</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	16



## INCARICO

---

All'udienza del 19/05/2023, il sottoscritto Arch. Vinaccia Pierluigi, con studio in Via dell'Industria 3/c - 60127 - Ancona (AN), email pierluigivinaccia@gmail.com, PEC modarchitettura@pec.it, Tel. 3290632934, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/05/2023 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 Soprani n.32, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43.4623, 13.54981)

## DESCRIZIONE

---

Porzione di fabbricato disposta su due livelli, situata in via Soprani 32, all'interno del Comune di Castelfidardo. Entrambi i piani hanno accessi indipendenti. I due livelli sono collegati sia internamente che esternamente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Soprani n.32, piano T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



## CONFINI

L'immobile confina a nord con un'altra proprietà, a sud si affaccia su una corte privata, a ovest con il vialetto di accesso comune e ad est con altra proprietà.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,35 mq	82,98 mq	1	82,98 mq	2,50 m	T-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>82,98 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>82,98 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/1969 al 23/10/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 288, Sub. 4 Categoria A5 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 0,21 Piano T-1
Dal 23/10/2006 al 02/08/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 288, Sub. 4 Categoria A5 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 0,21 Piano T-1
Dal 02/08/2007 al 27/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 288, Sub. 4 Categoria A5 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 0,21 Piano T-1
Dal 27/11/2007 al 11/07/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 288, Sub. 4 Categoria A5 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 0,21 Piano T-1



## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	288	4		A5	3	4		0,21 €	T-1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad analisi dei luoghi effettuata in data 12 Settembre 2023, si sono riscontrate molte difformità tra planimetria catastale e stato di fatto; nello specifico sono presenti:

- apertura sul solaio con scala a chiocciola che collega i due livelli;
- apertura su muratura portante interna che collega due ambienti;
- apertura di due finestre su un ambiente e chiusura di una porta tra le due secondo la planimetria catastale;
- ampliamento volumetrico sul pianerottolo della scala con realizzazione di nuovo servizio igienico;
- apertura di nuovo ingresso all'appartamento;
- realizzazione di parete divisoria interna.

## PATTI

---

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dell'appartamento risulta essere buono sia per le finiture che per gli impianti.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile oggetto della presente relazione non risulta essere in un contesto condominiale, per cui non presenta parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente relazione fa parte di un edificio realizzato in muratura portante finitura intonaco con solai in laterocemento. Al piano terra è situata la cucina abitabile, accessibile dall'esterno attraverso un portone. All'interno troviamo un ambiente di circa mq 10,43, una scala interna a chiocciola che conduce al piano superiore. Altezza interna h 2,35 m. Al primo piano è dislocata una stanza finestrata di circa 11,90 mq dalla quale si raggiunge una stanza senza finestre di circa 8,34 mq con un taglio di luce alto per essere raggiunta dalla luce naturale della stanza limitrofa e un ampio ingresso di circa 11,20 mq, raggiungibile anche dall'accesso al primo piano attraverso una scala esterna addossata all'edificio. All'ingresso troviamo anche il servizio igienico di circa 3,30 mq e una ulteriore stanza finestrata di circa 12,40 mq. Nelle stanze troviamo diverse altezze, dovute ai differenti pavimenti esistenti, tra i 2,57 m e i 2,72 m. Mentre il servizio igienico ha una altezza media di 2,23 m. Le pavimentazioni interne sono realizzate in gres dai toni chiari per l'ingresso, il bagno e la cucina, mentre in laminato effetto legno nel salotto e nelle ulteriori due stanze (camera e ripostiglio). In generale le finiture interne sono in buono stato, sia per quanto riguarda i rivestimenti che per quanto concerne le tinteggiature. Gli infissi sono in pvc a taglio termico e sono comprensivi di zanzariere, ad esclusione delle finestre del servizio igienico e della finestra della cucina che risultano in legno e in condizioni precarie. Inoltre quella del piano terra è dotata anche di persiana esterna. L'impianto termico è formato da un generatore a condensazione posto nel vano sottoscala esterno che riscalda dei radiatori in alluminio posizionati sulle pareti dell'immobile. L'impianto elettrico è sottotraccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1969 al 23/10/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Maggio Giuseppe	08/11/1969		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia entrate Ancona	20/11/1969		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/10/2006 al	**** Omissis ****	<b>Successione</b>			



02/08/2007		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			23/10/2006		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Ancona	11/01/2007		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/08/2007 al 27/11/2007	**** Omissis ****	<b>Permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Sabino Patruno			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 27/11/2007 al 11/07/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Sabino Patruno	27/11/2007		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Ancona	06/12/2007		
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;



- La situazione della proprietà risulta variata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Agenzia Entrate Ancona il 06/12/2007  
Reg. gen. 32472 - Reg. part. 8041  
Importo: € 165.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 110.000,00

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a AGENZIA ENTRATE ANCONA il 31/03/2023  
Reg. gen. 6864 - Reg. part. 4739  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area dove sorge il Fabbricato al quale l'unità immobiliare oggetto della procedura appartiene, risulta normato dall'art.16 - A.3 TESSUTO EDILIZIO DI INTERESSE STORICO.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Come da missiva prot. 18299/2023 del Settore Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente del Comune di Castelfidardo, in riferimento alla richiesta di accesso agli atti eseguita dal sottoscritto con prot. 016143 del 20/07/2023, non risulta registrata alcuna pratica edilizia riferita all'immobile oggetto di perizia.

Si evince dalla planimetria catastale di primo impianto del 18/03/1942 che l'immobile è stato realizzato prima dell'anno 1950 (anno di attivazione dell'archivio comunale delle pratiche edilizie).

### **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.

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha potuto constatare che, rispetto agli elaborati prelevati al Catasto della Provincia di Ancona, sussistono delle difformità importanti nello stato di fatto.

Al piano terra è presente una finestra accanto all'ingresso. Sempre esternamente è visibile come il pianerottolo della scala di accesso al primo piano sia stato chiuso e sia stato spostato più verso valle l'ingresso. All'interno dell'immobile al piano terra è presente un'apertura sul solaio con una scala a chiocciola che collega al piano primo. Salendo sono visibili due aperture finestrate non presenti nella planimetria catastale, mentre non è presente l'unica apertura che sembra dovesse essere posizionata nel mezzo alla parete finestrata. Da questo ambiente è inoltre visibile internamente una ulteriore apertura su parete portante. Attraverso questo passaggio si raggiunge una stanza che risulta suddivisa da un tramezzo non presente nella planimetria catastale. Dalla zona ingresso del piano primo, si nota l'ingresso al servizio igienico; tale ambiente non autorizzato è posizionato in parte dentro il perimetro dell'immobile e in parte sul pianerottolo della scala esterna originaria, configurandosi come aumento di volume, andando inoltre ad allargare l'apertura sulla parete portante del passaggio di ingresso originario. Anche il passaggio interno tra lo spazio ingresso e la sala al piano primo, sembra stato traslato rispetto alla planimetria in possesso del sottoscritto, nonostante sia su parete portante.

Le opere abusive sulle strutture dovranno essere oggetto di ripristino, come l'aumento di volume sul pianerottolo della scala esterna che non rispetta le distanze dagli altri edifici.

Le modifiche delle divisioni interne dell'immobile risultano sanabili con sanzione pecuniaria e cila in sanatoria per opere interne.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Soprani n.32, piano T-1  
Porzione di fabbricato disposta su due livelli, situata in via Soprani 32, all'interno del Comune di Castelfidardo. Entrambi i piani hanno accessi indipendenti. I due livelli sono collegati sia internamente che esternamente.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 288, Sub. 4, Categoria A5Valore di stima del bene: € 85.370,00



Il valore commerciale del bene pignorato 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.

Per determinare il valore del bene oggetto di perizia si è fatto ricorso ai due seguenti approcci di Stima:

STIMA A VALORE DI MERCATO (  $V_m$  ), che tiene conto della consistenza dell'immobile in termini di superficie convenzionale e del valore di mercato ( €/mq ) di immobili consimili presenti nella zona in cui ricade il bene oggetto di stima;

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITI (  $V_r$  ), che tiene conto del reddito lordo annuo ritratto dall'immobile oggetto di stima, da cui vanno detratte le spese di manutenzione, tasse , rifiuti, sfitti ed inesigibilità ecc.

Per la determinazione del Valore Finale della stima (  $V_f$  ) si è proceduto a calcolare la media dei valori  $V_m$  e  $V_r$  tramite la relazione

$$V_f = ( V_m + V_r ) / 2$$

Al fine di valutare l'oggettività della stima eseguita, si è provveduto ad un confronto diretto con i dati resi disponibili dall' Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio Tecnico Erariale della Provincia di Ancona.

#### STIMA A VALORE DI MERCATO

Di seguito si riporta la stima dell'immobile eseguita per la determinazione del Valore di Mercato (  $V_m$  ), riferita al mese di Giugno 2023.

Calcolo di  $V_m$ :

Partendo dal Valore di Mercato per unità di Superficie Convenzionale pari a €/mq 1.022,72 desunto per confronto con immobili presenti nella medesima zona con caratteristiche tipologiche e costruttive simili a quelle dei beni in esame, si giunge alla seguente Stima:

$$S_c = 82,98 \text{ mq}$$

$$V_m = 82,98 \text{ mq} \times 1.022,72 \text{ €/mq} = \text{€ } 84.865,30$$

#### STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Di seguito si riporta la Stima dell'immobile, determinata con il metodo della Capitalizzazione dei Redditi ( $V_r$ ) calcolati sulla base di un' ipotetica locazione dell'immobile. La banca dati dell' Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio Tecnico Erariale della Provincia di Ancona indica per uffici con stato conservativo normale, i valori di locazione:

Valore Minimo €/mq 3,7

Valore Massimo €/mq 5,4

Considerato lo stato in cui si trova l'immobile e la posizione del bene oggetto di stima, si sceglie il valore medio 4,6 €/mq/mese:



RATA CANONE MENSILE ANTICIPATA SUPERFICIE EURO / mq VALORE EURO

$82,98 \times 4,6 = \text{€ } 381,70$

RATA DEL CANONE MENSILE ANTICIPATA: € 381,70

CANONE ANNUO DI LOCAZIONE: € 381,70 x 12 mesi = € 4.580,40

Considerando un tasso commerciale pari al 4 %, mediante la formula del canone annuo posticipato:  
 $C_p = C_a [ n + r ( (n+1)/2 ) ]$

Dove:

r = saggio di interesse

n = numero di anticipazioni dell'anno

C<sub>a</sub> = Canone della Rata Anticipata

C<sub>p</sub> = Canone annuo posticipato ( Reddito Annuo Lordo )

Reddito Annuo Lordo C<sub>p</sub> = € 4.580,40

Essendo C<sub>p</sub> € 4.580,40 un reddito annuo lordo, occorre detrarre spese di manutenzione, Direzione ed Amministrazione, Assicurazione Incendi e Conto Terzi. La somma di questi importi può essere valutata nell'ordine del 25%, in modo da ottenere in Reddito Annuo Netto:

$R_n = C_p \times (-25\%) = \text{€ } 4.580,40 \times 0,75$

Reddito Annuo Netto R<sub>n</sub> = € 3.435,30

Viene fissato infine il Saggio di Capitalizzazione desunto dalla letteratura tecnica in materia di estimo e da relazioni estimative similari per condizioni intrinseche ed estrinseche:

Saggio di Capitalizzazione i = 4.0 %

$V_r = R_n / i = \text{€ } 3.435,30 / 0,04 = 85.882,50$

Valore della Stima a Rendita = € 85.882,50

STIMA IN BASE CON I DATI RESI DISPONIBILI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'UFFICIO TECNICO ERARIALE DELLA PROVINCIA DI ANCONA

Al fine di valutare l'oggettività della stima eseguita, si è provveduto ad un confronto diretto con i dati resi disponibili dall' Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio Tecnico Erariale della Provincia di Ancona. Per determinare anche la Stima in base con i dati resi disponibili dall' Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio Tecnico Erariale della Provincia di Ancona si è fatto riferimento ai valori disponibili sul sito internet del Ministero delle Finanze, con riferimento a:

ANNO 2022 SEMESTRE 2

PROVINCIA: ANCONA

COMUNE: CASTELFIDARDO

CODICE ZONA: B1

Rilevando i seguenti valori per "Abitazioni di tipo economico":

Valore Minimo €/mq 770,00 L

Valore Massimo €/mq 1100,00 L

Si precisa che considerando lo stato di manutenzione e le caratteristiche tipologiche e costruttive



dell'ufficio oggetto di perizia si è scelto di applicare il valore di:

€/mq 935,00

Tale Valore conduce alla Stima pari a:

82,98 mq x 935,00 €/mq = € 77.586,30

Si esprime qui di seguito il Valore Finale Vf della stima che scaturisce dal Valore di Mercato Vm e dal Valore del Reddito Vr individuati in precedenza.

Valore Finale di Stima : Vf = ( Vm + Vr ) / 2 = ( € 84.865,30 + € 85.882,50 ) / 2 = € 85.373,90

Valore finale di Stima Vf = € 85.373,90

Procedendo infine al confronto con il valore desunto dai prezzi stabiliti dall' Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio Tecnico Erariale della Provincia di Ancona Vc = € 81.747,05 si ottiene:

( Vc - Vf ) / Vf = [(77.586,30 - 85.373,90) / 85.373,90] = -0,09 = 9 %

Il confronto sopra descritto conferma che la relazione tra il Valore Vf e il Valore Vc è compresa entro il 10%, dunque la Stima si ritiene congrua.

**VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO**

Vf = € 85.370,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelfidardo (AN) - Via Soprani n.32, piano T-1	82,98 mq	1.028,80 €/mq	€ 85.370,00	100,00%	€ 85.370,00
Valore di stima:					€ 85.370,00

Valore di stima: € 89.950,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione difformità interne comprese spese tecniche	2600,00	€
Calcolo ripristini e regolarizzazioni comprese spese tecniche	22100,00	€

**Valore finale di stima: € 65.250,00**



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 06/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Vinaccia Pierluigi

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Avvisi di ricevimento A/R
- ✓ Verbale di Sopralluogo
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Rilievo
- ✓ Rilievo difformità
- ✓ Visure, mappa e planimetrie catastali
- ✓ Rilievo fotografico
- ✓ Attestato di prestazione energetica



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Soprani n.32, piano T-1  
Porzione di fabbricato disposta su due livelli, situata in via Soprani 32, all'interno del Comune di Castelfidardo. Entrambi i piani hanno accessi indipendenti. I due livelli sono collegati sia internamente che esternamente.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 288, Sub. 4, Categoria A5  
Destinazione urbanistica: L'area dove sorge il Fabbricato al quale l'unità immobiliare oggetto della procedura appartiene, risulta normato dall'art.16 - A.3 TESSUTO EDILIZIO DI INTERESSE STORICO.

**Prezzo base d'asta: € 65.250,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 63/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.250,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castelfidardo (AN) - Via Soprani n.32, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 288, Sub. 4, Categoria A5	<b>Superficie</b>	82,98 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'appartamento risulta essere buono sia per le finiture che per gli impianti.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di fabbricato disposta su due livelli, situata in via Soprani 32, all'interno del Comune di Castelfidardo. Entrambi i piani hanno accessi indipendenti. I due livelli sono collegati sia internamente che esternamente.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a AGENZIA ENTRATE ANCONA il 31/03/2023

Reg. gen. 6864 - Reg. part. 4739

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

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

