

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia redatta dall' Ing. Frullini Arianna,

promossa da

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



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Lotto 1 .....	6
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25, piano 1 .....	6
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25, piano 1 .....	7
Confini .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25, piano 1 .....	7
Consistenza .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25, piano 1 .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25, piano 1 .....	10
Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25, piano 1 .....	11
Patti .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25, piano 1 .....	12

Stato conservativo.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25, piano 1 .....	12
Parti Comuni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25, piano 1 .....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25, piano 1 .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25, piano 1 .....	14
Stato di occupazione.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25, piano 1 .....	14
Provenienze Ventennali.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25, piano 1 .....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25, piano 1 .....	22
Normativa urbanistica.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25.....	25
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25, piano 1 .....	25

Regolarità edilizia.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25.....	26
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25, piano 1 .....	26
Vincoli od oneri condominiali .....	27
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25.....	27
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25.....	27
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25, piano 1 .....	27
Lotto 2 .....	28
Descrizione.....	28
Titolarità.....	28
Confini .....	28
Consistenza .....	28
Cronistoria Dati Catastali .....	28
Dati Catastali.....	29
STATO OCCUPAZIONALE/ Patti .....	29
Parti Comuni.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Provenienze Ventennali.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	31
Normativa urbanistica.....	33
Regolarità edilizia.....	33
Stima / Formazione lotti.....	34
<b>Lotto 1</b> .....	34
<b>Lotto 2</b> .....	36
Riepilogo bando d'asta .....	38
<b>Lotto 1</b> .....	38
<b>Lotto 2</b> .....	38
Schema riassuntivo.....	40
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 920.396,50</b> .....	40
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 45.300,00</b> .....	41

## INCARICO

---

La sottoscritta Ing. Frullini Arianna, con studio in Martiri Della Resistenza,35 - 60037 - Monte San Vito (AN), email ariannafru@gmail.com, PEC arianna.frullini@ingpec.eu, Tel. 338 4295058, è stata incaricata in data 29/04/2024.

## PREMESSA

---

I beni oggetto della seguente perizia sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25 (Coord. Geografiche: 43°26'57.58"N ; 13°32'5.33"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25 (Coord. Geografiche: 43°26'57.58"N ; 13°32'5.33"E)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25, piano 1 (Coord. Geografiche: 43°26'57.58"N ; 13°32'5.33"E)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25 (Coord. Geografiche: 43°26'57.58"N ; 13°32'5.33"E)



## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25, piano 1

### DESCRIZIONE

---

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25**

---

Il fabbricato è situato nella zona industriale di Castelfidardo in Via Recanatese, 25. Indentificato nel PRG del Comune di Castelfidardo in zona D3: zona a prevalenza produttiva, commerciale e servizi, di completamento. Il compendio oggetto di stima è formato da un opificio con bottega, uffici, magazzino, zona lavorazione, stalle e appartamento per il custode al piano primo (bene n° 2). All'interno dell'area sono presenti i manufatti adibiti agli impianti tecnologici, di cui due cabine elettriche, un'autorimessa e ripostiglio. L'area ha potenzialità edificatoria secondo la normativa vigente. L'accesso avviene da Via Recanatese ed è l'unico accesso anche per le particelle 11 e 101 (due porzioni di terreno).

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25**

---

Frustolo di terreno di qualità canneto di 173 mq, l'accesso avviene da Via Recanatese comune alle particelle 63 e 11.

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBIcato A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25, PIANO 1**

---

Il fabbricato è situato nella zona industriale di Castelfidardo in Via Recanatese, 25. Indentificato nel PRG del Comune di Castelfidardo in zona D3: zona a prevalenza produttiva, commerciale e servizi, di completamento. Oggetto di stima è l'appartamento utilizzato dal custode al piano primo dell'edificio.

L'accesso avviene da Via Recanatese ed è l'unico accesso anche per le particelle 11 e 101 (due porzioni di terreno).

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25**

---

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

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

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25**

---

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

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

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25, PIANO 1**

---

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

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

## CONFINI



### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25**

---

Il fabbricato confina ad Ovest con SP 105, a Nord con il Fosso Vallato che divide con altre proprietà, ad Est confina con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Sud con stessa proprietà per la (particella 101) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25**

---

Il terreno confina ad Ovest con SP 105, a Nord, Est e Ovest con il Fosso Vallato che divide con altre proprietà, a Sud con stessa proprietà per la (particella 63) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25, PIANO 1**

---

Il fabbricato confina ad Ovest con SP 105, a Nord con il Fosso Vallato che divide con altre proprietà, ad Est confina con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Sud con stessa proprietà per la (particella 101) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	1100,00 mq	1128,00 mq	1	1128,00 mq	4,00 m	T
Bottega	53,60 mq	57,30 mq	1	57,30 mq	4,00 m	T
Ufficio	62,80 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	4,00 m	T
Magazzino	45,60 mq	48,51 mq	0,5	24,25 mq	2,50 m	T
Stalla	106,00 mq	121,00 mq	0,15	18,15 mq	0,00 m	T
Cortile	5604,00 mq	5604,00 mq	0,05	280,20 mq	0,00 m	
Cabina elettrica	5,20 mq	5,93 mq	0,15	0,89 mq	2,15 m	T
Autorimessa	45,70 mq	48,52 mq	0,5	24,26 mq	2,55 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1602,05 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1602,05 mq</b>		

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	173,00 mq	173,00 mq	1	173,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>173,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>173,00 mq</b>		

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,60 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	3,00 m	1
Terrazza	85,00 mq	85,00 mq	0,15	12,75 mq	0,00 m	1
Scala	14,64 mq	18,10 mq	0,2	3,62 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>126,37 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>126,37 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 09/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 63, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 2.597,78 Piano T
Dal 09/01/1992 al 16/03/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 63, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 2.598,00 Piano T
Dal 16/03/2012 al 18/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 63, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 2.598,00
Dal 18/12/2019 al 11/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 63, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 2.598,00

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/1994 al 23/11/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 32, Part. 11 Qualità Canneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 01 73 Reddito dominicale € 0,71 Reddito agrario € 0,45
Dal 23/11/1995 al 16/03/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 32, Part. 11 Qualità Canneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 01 73 Reddito dominicale € 0,71 Reddito agrario € 0,45
Dal 16/03/2012 al 18/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 32, Part. 11 Qualità Canneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 01 73 Reddito dominicale € 0,71 Reddito agrario € 0,45
Dal 18/12/2019 al 11/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 32, Part. 11 Qualità Canneto Cl.1

		Superficie (ha are ca) 00 01 73 Reddito dominicale € 0,71 Reddito agrario € 0,45
--	--	--

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25, PIANO 1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>30/06/1987</b> al <b>09/01/1992</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 63, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 123 mq Rendita € 0,45 Piano 1
Dal <b>09/01/1992</b> al <b>16/03/2012</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 63, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 123 mq Rendita € 309,87 Piano 1
Dal <b>16/03/2012</b> al <b>18/12/2019</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 63, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 123 mq Rendita € 309,87 Piano 1
Dal <b>18/12/2019</b> al <b>11/07/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 63, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 123 mq Rendita € 309,87 Piano 1

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	63	1		D1				2598 €	T	

#### **Corrispondenza catastale**

Sono presenti alcune difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Nella planimetria catastale risultano non presenti l'ampliamento della stalla, l'autorimessa e non risultano segnati i manufatti per gli impianti come cabina elettrica e cisterne per la depurazione.

Internamente all'opificio risultano difformi alcuni tramezzi nell'area delle lavorazioni.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
32	11				Canneto	1	00 01 73 mq	0,71 €	0,45 €	

#### **Corrispondenza catastale**

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

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	63	2		A3	3	6	123 mq	309,87 €	1	

#### **Corrispondenza catastale**

Non sono presenti difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento, differisce per la non rappresentazione del balcone nel lato retrostante all'immobile.

## PATTI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25**

---

Non risultano contratti di locazione in essere.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25**

---

Non risultano contratti di locazione in essere.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25, PIANO 1**

---

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25**

---

L'immobile risulta essere in discreto stato conservativo per quanto riguarda gli interni, è dotato di impianto idrico ed elettrico funzionante ma la fornitura di luce è stata attualmente interrotta, in quanto non viene utilizzato da nessuno. È presente il libretto di impianto termico con registrazione al curmit, Codice catasto/Targa: PRAN00179061, l'ultima manutenzione è aggiornata al 05/08/2022. Gli esterni mostrano delle criticità, infatti il prospetto anteriore mostra espulsione di copriferro nei balconi, in gronda e fessurazioni d'angolo. Tutti gli infissi interni ed esterni dell'opificio risultano integri.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25**

---

Frustolo di terreno incolto, con assenza di piante e coltivazioni.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25, PIANO 1**

---

L'immobile presenta delle criticità in quanto nel prospetto anteriore vi è espulsione di copriferro nei balconi, in gronda e fessurazioni d'angolo. Alcuni degli infissi esterni risultano rotti.  
L'impianto elettrico ed idrico risulta funzionante, la fornitura di luce è stata attualmente interrotta in quanto non è utilizzata da alcuno. Non è stato possibile verificare l'impianto termico.  
È presente il libretto di impianto termico con registrazione al curmit, Codice catasto/Targa: PRAN00149165, l'ultima manutenzione è aggiornata al 05/08/2022, la caldaia risulta essere stata installata nel 2012.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25**

---

L'accesso all'immobile è comune per le particelle 11,101 e 63 che risultano tutte oggetto di perizia.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25**

---

L'accesso all'immobile è comune per le particelle 11,101 e 63 che risultano tutte oggetto di perizia.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25, PIANO 1**

---

L'accesso all'immobile è comune per le particelle 11,101 e 63 che risultano tutte oggetto di perizia.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25**

---

Risulta servitù di passaggio per l'accesso da parte del personale di E-distribuzione alla cabina elettrica presente nel piazzale dell'immobile, pertanto dovrà essere consentito l'accesso in autonomia del personale per verifiche e/o manutenzioni.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25**

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di perizia.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25, PIANO 1**

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di perizia.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25**

---

L'immobile nel suo complesso si trova in discrete condizioni.

L'edificio è accessibile da Via Recanatese, è dotato di cancello scorrevole carrabile e cancello pedonale in ferro. Dal cancello si accede ad ampio parcheggio antistante il prospetto Ovest da cui si accede all'appartamento al piano primo, con ingresso indipendente, alla bottega, al magazzino ed agli uffici. L'opificio si contraddistingue in zone: la parte centrale è contraddistinta da zone di lavorazione con celle frigorifere mentre il lato opposto, quello ad est, a stalla.

Risultano presenti nell'area di pertinenza una cabina elettrica di circa 6 mq hm=2,15m vicino alle quattro vasche di depurazione, una vasca di ossidazione di 6,68m x 6,60m in c.a. legittimati dalla C.E. n.44/98 e da una cabina ex Enel, manutenzionata da E-distribuzione. La cabina è affiancata da un'autorimessa con struttura portante in acciaio, tamponatura in lamiera grecata e copertura in pannelli sandwich di lamiera e poliuretano.

La struttura portante dell'immobile risulta essere in c.a. con tamponature in mattoni o blocchi UNI e solai in

laterocemento. Il solaio di copertura è piano rivestito in Eternit, ad un esame visivo non sembra avere fessurazioni o rotture, infatti nei solai interni non sono presenti infiltrazioni d'acqua. Non è obbligatoria la sostituzione ma risulta consigliata.

Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, gli esterni sono da manutenzionare in quanto la vernice esterna presenta deterioramento.

La pavimentazione interna è in gres, tranne nell'area delle lavorazioni. Gli infissi sono in alluminio non a taglio termico, l'impianto elettrico è funzionante per tutta l'area dell'opificio sia negli uffici, nella bottega che nel magazzino, è inoltre presente un quadro generale che risulta anch'esso funzionante. Ad oggi la fornitura di luce è stata interrotta non essendo utilizzata da nessuno. Non è stato possibile verificare la refrigerazione delle celle e il riscaldamento degli uffici.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25**

---

Frustolo di terreno incolto a forma rettangolare di circa 173 mq.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25, PIANO 1**

---

L'immobile nel suo complesso si trova in discrete condizioni. L'edificio risulta libero su tutti e quattro i lati, l'accesso si ha da Via Recanatese su piazzale comune alle particelle 11 e 101 di cui ne garantisce l'accesso e al sub.2, abitazione del custode. Appena entrati, nel lato Ovest, si ha accesso al portone che conduce all'appartamento al piano primo.

La struttura portante risulta essere in c.a. con tamponature in mattoni o blocchi UNI, solai in laterocemento.

Il solaio di copertura è piano rivestito in Eternit, ad un esame visivo non sembra avere fessurazioni o rotture, nei solai interni non sono presenti infiltrazioni d'acqua. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, gli esterni sono da manutenzionare: nel prospetto anteriore vi è espulsione di copriferro nei balconi, in gronda e fessurazioni d'angolo.

La pavimentazione interna è in gres, gli infissi sono doppi in alluminio non a taglio termico, molti di essi hanno i vetri rotti. L'impianto elettrico è funzionante mentre non è stato possibile verificare l'impianto termico, con emissione di calore attraverso radiatori acqua/aria di tipo elettrico. È presente una bombola del gas nel terrazzo, posizionata in prossimità della cucina.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25**

---

L'immobile risulta libero

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25**

---

L'immobile risulta libero

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25, PIANO 1**

---

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 09/01/1992	**** Omissis ****	<b>XXX</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<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 09/01/1992 al 16/03/2012	**** Omissis ****	<b>VOLTURA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	09/01/1992	51042	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		SEDE ANCONA	03/02/1992	2432	
Dal 16/03/2012 al 18/12/2019	**** Omissis ****	<b>MUTAMENTO DENOMINAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	16/03/2012	27942	
Dal 18/12/2019 al 11/07/2024	**** Omissis ****	<b>FUSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	18/12/2019	22960	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		OSIMO	27/12/2019	10343	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di perizia:

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

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/1985 al 09/05/1988	**** Omissis ****	<b>VOLTURA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	11/06/1985	23217	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR ANCONA	26/06/1985	3730	
Dal 09/05/1988 al 23/11/1995	**** Omissis ****	<b>VOLTURA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	09/05/1988	39806	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR SEDE ANCONA	30/05/1988	1572	
Dal 23/11/1995 al 16/03/2012	**** Omissis ****	<b>VOLTURA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	23/11/2012	62092	
Dal 16/03/2012 al 18/12/2019	**** Omissis ****	<b>MUTAMENTO DENOMINAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	16/03/2012	27942	
Dal 18/12/2019 al 11/07/2024	**** Omissis ****	<b>FUSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	18/12/2019	22960	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		OSIMO	27/12/2019	10343	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di perizia:

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

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 09/01/1992	**** Omissis ****	XXX			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 09/01/1992 al 16/03/2012	**** Omissis ****	VOLTURA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
**** Omissis ****	09/01/1992			51042	
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
SEDE ANCONA	03/02/1992			2432	
Dal 16/03/2012 al 18/12/2019	**** Omissis ****	MUTAMENTO DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		**** Omissis ****	16/03/2012	27942	
Dal 18/12/2019 al 11/07/2024	**** Omissis ****	<b>FUSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	18/12/2019	22960	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		OSIMO	27/12/2019	10343	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di perizia:

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



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 11/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a Castelfidardo il 02/11/2012  
 Reg. gen. 4531 - Reg. part. 590  
 Importo: € 920.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 460.000,00  
 Percentuale interessi: 5,494 %  
 Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Data: 30/10/2012  
 N° repertorio: 37576/15939  
 Note: CONTRATTO UNICO DI MUTUO FONDIARIO AI SENSI DELLA NORMATIVA DI CUI AGLI ARTT. 38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 1^ SETTEMBRE 1993, N. 385. LA BANCA HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO EX ART. 38 DEL T.U. ALLA PARTE MUTUATARIA LA SOMMA DI EURO 460.000,00 (QUATTROCENTOESSANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO). LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA PER

SE', PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, IN VIA SOLIDALE ED INDIVISIBILE FRA LORO, A RESTITUIRE ALLA BANCA CHE, A MEZZO DEL COMPARSO SUO RAPPRESENTANTE, ACCETTA, LA SUDETTA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 460.000,00 (QUATTROCENTO SESSANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) COL SISTEMA DELL'AMMORTAMENTO IN ANNI 12 (DODICI) MEDIANTE PAGAMENTO DI 144 (CENTOQUARANTAQUATTRO) MENSILITA', POSTICIPATE AL TASSO ANNUO NOMINALE VARIABILE DEL 5,494% (CINQUE VIRGOLA QUATTROCENTONOVANTAQUATTRO PER CENTO), PARI ALLA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR LETTERA SEI MESI RELATIVA AL MESE PRECEDENTE COME PUBBLICATA DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" IN DATA 30 SETTEMBRE 2012 [PARI ALLO 0,494% (ZERO VIRGOLA QUATTROCENTONOVANTAQUATTRO PER CENTO)] MAGGIORATO DI 5,000 (CINQUE VIRGOLA ZERO ZERO) PUNTI. SI CONVIENE PERALTRO ESPRESSAMENTE TRA LE PARTI CHE IN CASO DI VARIAZIONE DEL TASSO EURIBOR, VARIERA' ANCHE, NELLA STESSA MISURA, IL TASSO GLOBALE DELLA PRESENTE OPERAZIONE DI MUTUO E CONSEGUENTEMENTE L'IMPORTO DELLA RATA IN SCADENZA, CHE VERRA' AGGIORNATO MENSILMENTE SULLA BASE DELLA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR LETTERA SEI MESI RELATIVA AL MESE PRECEDENTE IL PERIODO DI RIFERIMENTO, COSI' COME PUBBLICATA DA "IL SOLE 24 ORE". NEL CASO DI RATE SENZA AUTORIZZAZIONE ALL'ADDEBITO IN CONTO, IN SCADENZA O AVVISATE, L'AGGIORNAMENTO VERRA' EFFETTUATO SULLA RATA SUCCESSIVA. QUALORA CESSASSE LA RILEVAZIONE E LA PUBBLICAZIONE DEL PREDETTO INDICE DA PARTE DEL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE", SENZA CHE ALTRO QUOTIDIANO PROVVEDA A TALI RILEVAZIONI PERIODICHE, LE PARTI CONVENGONO CHE IL TASSO APPLICATO ALLE SUCCESSIVE RATE SARA' PARI AL TASSO REFI BANCA CENTRALE EUROPEA" (TASSO MINIMO PER LE PRINCIPALI OPERAZIONI DI RIFINANZIAMENTO DELLA BANCA CENTRALE EUROPEA) VIGENTE TEMPO PER TEMPO MAGGIORATO O DIMINUITO DI UNO SPREAD TALE CHE LA PRIMA RATA INDICIZZATA AL NUOVO PARAMETRO SARA' CALCOLATA AL MEDESIMO TASSO DELL'ULTIMA RATA INDICIZZATA ALL'EURIBOR. LO SPREAD COSI' DETERMINATO RIMARRA' FISSO FINO ALLA SCADENZA DEL MUTUO. CON LE STESSE MODALITA' VIENE ALTRESI' DETERMINATO IL TASSO PER IL CALCOLO DEGLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO. IN CASO DI DIMINUZIONE IL TASSO CONTRATTUALE NON POTRA' SCENDERE AL DI SOTTO DEL 2,75% (DUE VIRGOLA SETTANTACINQUE PER CENTO), SITUAZIONE CHE PER LE ATTUALI CONDIZIONI, NON POTREBBE TROVARE APPLICAZIONE. IL MUTUO ENTRERA' IN AMMORTAMENTO A PARTIRE DAL 31 OTTOBRE 2012. OGNI SOMMA DOVUTA E NON PAGATA DALLA PARTE MUTUATARIA, SUOI EREDI E SUCCESSORI PER QUALSIASI TITOLO, IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO A FAVORE DELLA BANCA L'INTERESSE DI MORA IN RAGIONE DI DUE PUNTI IN PIU' DEL TASSO A CUI È REGOLATA L'OPERAZIONE ALL'INSORGERE DELL'INSOLVENZA, A DECORRERE DAL GIORNO DI SCADENZA E FINO A COMPLETO RIPIANO. SU DETTI INTERESSI NON È CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. L'INTERESSE DI MORA NON SARA' APPLICATO SE IL PAGAMENTO DELLE RATE SARA' EFFETTUATO ENTRO IL TERMINE DI CINQUE GIORNI DALLA SCADENZA STESSA. È FACOLTA' DELLA BANCA RIFIUTARE PAGAMENTI DI FRAZIONI DI RATA, SIA DAL DEBITORE ORIGINARIO SIA DAGLI EREDI, SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART. 39, 3^ COMMA, DEL CITATO T.U. SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. IN RELAZIONE A QUANTO PREVISTO ALL'ART. 13 DELL'ALLEGATO CAPITOLATO, LA PARTE MUTUATARIA CORRISPONDERA' IN OGNI CASO DI RESTITUZIONE ANTICIPATA, VOLONTARIA O FORZATA, UN COMPENSO OMNICOMPRESIVO CORRISPONDENTE ALL'1,250% (UNO VIRGOLA DUECENTOCINQUANTA PER CENTO) DELL'IMPORTO ANTICIPATAMENTE RESTITUITO, SECONDO LA FORMULA ESEMPLIFICATIVA RIPORTATA NEL DOCUMENTO DI SINTESI ALLEGATO AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "B". NESSUN ALTRO ONERE POTRA' ESSERE ADDEBITATO. A TUTTI GLI EFFETTI, LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO: - QUANTO ALLA CARILO - CASSA DI RISPARMIO DI LORETO SPA, PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE, IN LORETO VIA SOLARI N. 21; - QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA, AL TERZO DATOREI' D'IPOTECA ED AI FIDEIUSSORI, PRESSO LA SEGRETERIA COMUNALE DI CASTELFIDARDO CON ESPRESSA DICHIARAZIONE DA PARTE LORO CHE QUALSIASI COMUNICAZIONE O NOTIFICA, ANCHE DI TITOLI O DI ATTI GIUDIZIALI O ESECUTIVI, POTRA' ESSERE VALIDAMENTE EFFETTUATA DALLA BANCA, OGNI ECCEZIONE RIMOSSA, INDIFFERENTEMENTE

PRESSO IL SUDETTO DOMICILIO ELETTO O PRESSO LA RESIDENZA O IL DOMICILIO INDICATI NEL PRESENTE ATTO O FATTI CONOSCERE SUCCESSIVAMENTE A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA. AI FINI IPOTECARI LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA SEDE LEGALE IN LORETO VIA SOLARI N. 21.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 16/05/2023

Reg. gen. 10262 - Reg. part. 1248

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

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

Capitale: € 165.633,32

Spese: € 2.306,50

Rogante: TRIBUNALE PESCARA

Data: 04/01/2023

N° repertorio: 52

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 19/04/2023

Reg. gen. 8340 - Reg. part. 5834

Quota: 1/1

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

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

- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a ANCONA il 26/02/2024

Reg. gen. 10347 - Reg. part. 7495

Quota: 1/1

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

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

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 11/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

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

Iscritto a Castelfidardo il 02/11/2012

Reg. gen. 4531 - Reg. part. 590

Importo: € 920.000,00

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

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

Capitale: € 460.000,00

Percentuale interessi: 5,494 %

Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Data: 30/10/2012

N° repertorio: 37576/15939

Note: CONTRATTO UNICO DI MUTUO FONDIARIO AI SENSI DELLA NORMATIVA DI CUI AGLI ARTT. 38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 1^ SETTEMBRE 1993, N. 385. LA BANCA HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO EX ART. 38 DEL T.U. ALLA PARTE MUTUATARIA LA SOMMA DI EURO 460.000,00 (QUATTROCENTOESSANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO). LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA PER SE', PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, IN VIA SOLIDALE ED INDIVISIBILE FRA LORO, A RESTITUIRE ALLA BANCA CHE, A MEZZO DEL COMPARSO SUO RAPPRESENTANTE, ACCETTA, LA SUDDETTA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 460.000,00 (QUATTROCENTOESSANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) COL SISTEMA DELL'AMMORTAMENTO IN ANNI 12 (DODICI) MEDIANTE PAGAMENTO DI 144 (CENTOQUARANTAQUATTRO) MENSILITA', POSTICIPATE AL TASSO ANNUO NOMINALE VARIABILE DEL 5,494% (CINQUE VIRGOLA QUATTROCENTONOVANTAQUATTRO PER CENTO), PARI ALLA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR LETTERA SEI MESI RELATIVA AL MESE PRECEDENTE COME PUBBLICATA DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" IN DATA 30 SETTEMBRE 2012 [PARI ALLO 0,494% (ZERO VIRGOLA QUATTROCENTONOVANTAQUATTRO PER CENTO)] MAGGIORATO DI 5,000 (CINQUE VIRGOLA ZERO ZERO) PUNTI. SI CONVIENE PERALTRO ESPRESSAMENTE TRA LE PARTI CHE IN CASO DI VARIAZIONE DEL TASSO EURIBOR, VARIERA' ANCHE, NELLA STESSA MISURA, IL TASSO GLOBALE DELLA PRESENTE OPERAZIONE DI MUTUO E CONSEGUENTEMENTE L'IMPORTO DELLA RATA IN SCADENZA, CHE VERRA' AGGIORNATO MENSILMENTE SULLA BASE DELLA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR LETTERA SEI MESI RELATIVA AL MESE PRECEDENTE IL PERIODO DI RIFERIMENTO, COSI' COME PUBBLICATA DA "IL SOLE 24 ORE". NEL CASO DI RATE SENZA AUTORIZZAZIONE ALL'ADDEBITO IN CONTO, IN SCADENZA O AVVISATE, L'AGGIORNAMENTO VERRA' EFFETTUATO SULLA RATA SUCCESSIVA. QUALORA CESSASSE LA RILEVAZIONE E LA PUBBLICAZIONE DEL PREDETTO INDICE DA PARTE DEL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE", SENZA CHE ALTRO QUOTIDIANO PROVVEDA A TALI RILEVAZIONI PERIODICHE, LE PARTI CONVENGONO CHE IL TASSO APPLICATO ALLE SUCCESSIVE RATE SARA' PARI AL TASSO REFI BANCA CENTRALE EUROPEA" (TASSO MINIMO PER LE PRINCIPALI OPERAZIONI DI RIFINANZIAMENTO DELLA BANCA CENTRALE EUROPEA) VIGENTE TEMPO PER TEMPO MAGGIORATO O DIMINUITO DI UNO SPREAD TALE CHE LA PRIMA RATA INDICIZZATA AL NUOVO PARAMETRO SARA' CALCOLATA AL MEDESIMO TASSO DELL'ULTIMA RATA INDICIZZATA ALL'EURIBOR. LO SPREAD COSI' DETERMINATO RIMARRA' FISSO FINO ALLA SCADENZA DEL MUTUO. CON LE STESSE MODALITA' VIENE ALTRESI' DETERMINATO IL TASSO PER IL CALCOLO DEGLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO. IN CASO DI DIMINUZIONE IL TASSO CONTRATTUALE NON POTRA' SCENDERE AL DI SOTTO DEL 2,75% (DUE VIRGOLA SETTANTACINQUE PER CENTO), SITUAZIONE CHE PER LE ATTUALI CONDIZIONI, NON POTREBBE TROVARE APPLICAZIONE. IL MUTUO ENTRERA' IN AMMORTAMENTO A PARTIRE DAL 31 OTTOBRE 2012. OGNI SOMMA DOVUTA E NON PAGATA DALLA PARTE MUTUATARIA, SUOI EREDI E SUCCESSORI PER QUALSIASI TITOLO, IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO A FAVORE DELLA BANCA L'INTERESSE DI MORA IN RAGIONE DI DUE PUNTI IN PIU' DEL TASSO A CUI E' REGOLATA L'OPERAZIONE ALL'INSORGERE DELL'INSOLVENZA, A DECORRERE DAL GIORNO DI SCADENZA E FINO A COMPLETO RIPIANO. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. L'INTERESSE DI MORA NON SARA' APPLICATO SE IL PAGAMENTO DELLE RATE SARA' EFFETTUATO ENTRO IL TERMINE DI CINQUE GIORNI DALLA SCADENZA STESSA. È FACOLTA' DELLA BANCA RIFIUTARE PAGAMENTI DI FRAZIONI DI RATA, SIA DAL DEBITORE ORIGINARIO SIA DAGLI EREDI, SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART. 39, 3^ COMMA, DEL CITATO T.U. SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. IN RELAZIONE A QUANTO PREVISTO ALL'ART. 13 DELL'ALLEGATO CAPITOLATO, LA PARTE MUTUATARIA CORRISPONDERA' IN OGNI CASO DI RESTITUZIONE ANTICIPATA, VOLONTARIA O FORZATA, UN COMPENSO OMNICOMPRESIVO CORRISPONDENTE ALL'1,250% (UNO VIRGOLA DUECENTOCINQUANTA PER CENTO) DELL'IMPORTO ANTICIPATAMENTE RESTITUITO, SECONDO LA FORMULA ESEMPLIFICATIVA RIPORTATA NEL DOCUMENTO DI SINTESI ALLEGATO AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "B". NESSUN ALTRO ONERE POTRA' ESSERE ADDEBITATO. A TUTTI GLI

EFFETTI, LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO: - QUANTO ALLA CARILO - CASSA DI RISPARMIO DI LORETO SPA, PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE, IN LORETO VIA SOLARI N. 21; - QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA, AL TERZO DATOREI' D'IPOTECA ED AI FIDEIUSSORI, PRESSO LA SEGRETERIA COMUNALE DI CASTELFIDARDO CON ESPRESSA DICHIARAZIONE DA PARTE LORO CHE QUALSIASI COMUNICAZIONE O NOTIFICA, ANCHE DI TITOLI O DI ATTI GIUDIZIALI O ESECUTIVI, POTRA' ESSERE VALIDAMENTE EFFETTUATA DALLA BANCA, OGNI ECCEZIONE RIMOSSA, INDIFFERENTEMENTE PRESSO IL SUDDETTO DOMICILIO ELETTO O PRESSO LA RESIDENZA O IL DOMICILIO INDICATI NEL PRESENTE ATTO O FATTI CONOSCERE SUCCESSIVAMENTE A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA. AI FINI IPOTECARI LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA SEDE LEGALE IN LORETO VIA SOLARI N. 21.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 16/05/2023

Reg. gen. 10262 - Reg. part. 1248

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

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

Capitale: € 165.633,32

Spese: € 2.306,50

Rogante: TRIBUNALE PESCARA

Data: 04/01/2023

N° repertorio: 52

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 19/04/2023

Reg. gen. 8340 - Reg. part. 5834

Quota: 1/1

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

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

- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a ANCONA il 26/02/2024

Reg. gen. 10347 - Reg. part. 7495

Quota: 1/1

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

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

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 11/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

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

Iscritto a Castelfidardo il 02/11/2012

Reg. gen. 4531 - Reg. part. 590

Importo: € 920.000,00

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

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

Capitale: € 460.000,00

Percentuale interessi: 5,494 %

Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Data: 30/10/2012

N° repertorio: 37576/15939

Note: CONTRATTO UNICO DI MUTUO FONDIARIO AI SENSI DELLA NORMATIVA DI CUI AGLI ARTT. 38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 1^ SETTEMBRE 1993, N. 385. LA BANCA HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO EX ART. 38 DEL T.U. ALLA PARTE MUTUATARIA LA SOMMA DI EURO 460.000,00

(QUATTROCENTOESSANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO). LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA PER SE', PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, IN VIA SOLIDALE ED INDIVISIBILE FRA LORO, A RESTITUIRE ALLA BANCA CHE, A MEZZO DEL COMPARSO SUO RAPPRESENTANTE, ACCETTA, LA SUDETTA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 460.000,00 (QUATTROCENTOESSANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) COL SISTEMA DELL'AMMORTAMENTO IN ANNI 12 (DODICI) MEDIANTE PAGAMENTO DI 144 (CENTOQUARANTAQUATTRO) MENSILITA', POSTICIPATE AL TASSO ANNUO NOMINALE VARIABILE DEL 5,494% (CINQUE VIRGOLA QUATTROCENTONOVANTAQUATTRO PER CENTO), PARI ALLA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR LETTERA SEI MESI RELATIVA AL MESE PRECEDENTE COME PUBBLICATA DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" IN DATA 30 SETTEMBRE 2012 [PARI ALLO 0,494% (ZERO VIRGOLA QUATTROCENTONOVANTAQUATTRO PER CENTO)] MAGGIORATO DI 5,000 (CINQUE VIRGOLA ZERO ZERO) PUNTI. SI CONVIENE PERALTRO ESPRESSAMENTE TRA LE PARTI CHE IN CASO DI VARIAZIONE DEL TASSO EURIBOR, VARIERA' ANCHE, NELLA STESSA MISURA, IL TASSO GLOBALE DELLA PRESENTE OPERAZIONE DI MUTUO E CONSEGUENTEMENTE L'IMPORTO DELLA RATA IN SCADENZA, CHE VERRA' AGGIORNATO MENSILMENTE SULLA BASE DELLA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR LETTERA SEI MESI RELATIVA AL MESE PRECEDENTE IL PERIODO DI RIFERIMENTO, COSI' COME PUBBLICATA DA "IL SOLE 24 ORE". NEL CASO DI RATE SENZA AUTORIZZAZIONE ALL'ADDEBITO IN CONTO, IN SCADENZA O AVVISATE, L'AGGIORNAMENTO VERRA' EFFETTUATO SULLA RATA SUCCESSIVA. QUALORA CESSASSE LA RILEVAZIONE E LA PUBBLICAZIONE DEL PREDETTO INDICE DA PARTE DEL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE", SENZA CHE ALTRO QUOTIDIANO PROVVEDA A TALI RILEVAZIONI PERIODICHE, LE PARTI CONVENGONO CHE IL TASSO APPLICATO ALLE SUCCESSIVE RATE SARA' PARI AL TASSO REFI BANCA CENTRALE EUROPEA" (TASSO MINIMO PER LE PRINCIPALI OPERAZIONI DI RIFINANZIAMENTO DELLA BANCA CENTRALE EUROPEA) VIGENTE TEMPO PER TEMPO MAGGIORATO O DIMINUITO DI UNO SPREAD TALE CHE LA PRIMA RATA INDICIZZATA AL NUOVO PARAMETRO SARA' CALCOLATA AL MEDESIMO TASSO DELL'ULTIMA RATA INDICIZZATA ALL'EURIBOR. LO SPREAD COSI' DETERMINATO RIMARRA' FISSO FINO ALLA SCADENZA DEL MUTUO. CON LE STESSE MODALITA' VIENE ALTRESI' DETERMINATO IL TASSO PER IL CALCOLO DEGLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO. IN CASO DI DIMINUZIONE IL TASSO CONTRATTUALE NON POTRA' SCENDERE AL DI SOTTO DEL 2,75% (DUE VIRGOLA SETTANTACINQUE PER CENTO), SITUAZIONE CHE PER LE ATTUALI CONDIZIONI, NON POTREBBE TROVARE APPLICAZIONE. IL MUTUO ENTRERA' IN AMMORTAMENTO A PARTIRE DAL 31 OTTOBRE 2012. OGNI SOMMA DOVUTA E NON PAGATA DALLA PARTE MUTUATARIA, SUOI EREDI E SUCCESSORI PER QUALSIASI TITOLO, IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO A FAVORE DELLA BANCA L'INTERESSE DI MORA IN RAGIONE DI DUE PUNTI IN PIU' DEL TASSO A CUI È REGOLATA L'OPERAZIONE ALL'INSORGERE DELL'INSOLVENZA, A DECORRERE DAL GIORNO DI SCADENZA E FINO A COMPLETO RIPIANO. SU DETTI INTERESSI NON È CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. L'INTERESSE DI MORA NON SARA' APPLICATO SE IL PAGAMENTO DELLE RATE SARA' EFFETTUATO ENTRO IL TERMINE DI CINQUE GIORNI DALLA SCADENZA STESSA. È FACOLTA' DELLA BANCA RIFIUTARE PAGAMENTI DI FRAZIONI DI RATA, SIA DAL DEBITORE ORIGINARIO SIA DAGLI EREDI, SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART. 39, 3^ COMMA, DEL CITATO T.U. SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI

INDICIZZAZIONE. IN RELAZIONE A QUANTO PREVISTO ALL'ART. 13 DELL'ALLEGATO CAPITOLATO, LA PARTE MUTUATARIA CORRISPONDERA' IN OGNI CASO DI RESTITUZIONE ANTICIPATA, VOLONTARIA O FORZATA, UN COMPENSO OMNICOMPRESIVO CORRISPONDENTE ALL'1,250% (UNO VIRGOLA DUECENTOCINQUANTA PER CENTO) DELL'IMPORTO ANTICIPATAMENTE RESTITUITO, SECONDO LA FORMULA ESEMPLIFICATIVA RIPORTATA NEL DOCUMENTO DI SINTESI ALLEGATO AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "B". NESSUN ALTRO ONERE POTRA' ESSERE ADDEBITATO. A TUTTI GLI EFFETTI, LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO: - QUANTO ALLA CARILO - CASSA DI RISPARMIO DI LORETO SPA, PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE, IN LORETO VIA SOLARI N. 21; - QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA, AL TERZO DATOREI' D'IPOTECA ED AI FIDEIUSSORI, PRESSO LA SEGRETERIA COMUNALE DI CASTELFIDARDO CON ESPRESSA DICHIARAZIONE DA PARTE LORO CHE QUALSIASI COMUNICAZIONE O NOTIFICA, ANCHE DI TITOLI O DI ATTI GIUDIZIALI O ESECUTIVI, POTRA' ESSERE VALIDAMENTE EFFETTUATA DALLA BANCA, OGNI ECCEZIONE RIMOSSA, INDIFFERENTEMENTE PRESSO IL SUDDETTO DOMICILIO ELETTO O PRESSO LA RESIDENZA O IL DOMICILIO INDICATI NEL PRESENTE ATTO O FATTI CONOSCERE SUCCESSIVAMENTE A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA. AI FINI IPOTECARI LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA SEDE LEGALE IN LORETO VIA SOLARI N. 21.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 16/05/2023

Reg. gen. 10262 - Reg. part. 1248

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

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

Capitale: € 165.633,32

Spese: € 2.306,50

Rogante: TRIBUNALE PESCARA

Data: 04/01/2023

N° repertorio: 52



### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 19/04/2023

Reg. gen. 8340 - Reg. part. 5834

Quota: 1/1

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

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

- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a ANCONA il 26/02/2024

Reg. gen. 10347 - Reg. part. 7495

Quota: 1/1

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25**

---

Indenticato nel PRG del Comune di Castelfidardo in zona D3: zona a prevalenza produttiva, commerciale e servizi, di completamento, regolamentato dall'art.30 delle NTA del PRG del Comune di Castelfidardo. Area potenzialmente edificatoria verificati parametri urbanistici.

Risulta per la sola parte di 1800 mq, zona vicina al fosso, in area E.3\_Paesaggio agrario di interesse storico ambientale (art.13 delle NTA del PRG del Comune di Castelfidardo).

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25**

---

Indenticato nel PRG del Comune di Castelfidardo in zona E.3: Paesaggio agrario di interesse storico ambientale (art.13 delle NTA del PRG del Comune di Castelfidardo).

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25, PIANO 1**

---

Indenticato nel PRG del Comune di Castelfidardo in zona D3: zona a prevalenza produttiva, commerciale e servizi, di completamento (art.30 delle NTA del PRG del Comune di Castelfidardo).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25**

---

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

Da un esame effettuato presso l'archivio Comunale sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n.121/76 prot. 7030-76 del 17/12/1976 e variante prot. n. 2376 in data 21/04/1978 (alloggio custode);
- Fine lavori prot. n.1156 del 1 febbraio 1980
- abitabilità di dicembre 1978
- Concessione edilizia prot.8860/78 del 23/02/1979 (costruzione di mattatoio per la macellazione di suini e locale esterno).
- abitabilità del 27/03/1980
- richiesta installazione nuova insegna prot. n.05439 del 08/05/1984 - Autorizzazione prot.n.5439 del 03/08/1984
- Denuncia opere edilizi 06/06/1984 prot.06870 per varianti alla distribuzione interna, a porte e finestre esterne e costruzione di tettoia
- Condono edilizio per realizzazione di tettoia n.697/1985
- Concessione edilizia risanamento conservativo e cambio uso prot. n.9544 del 30/04/1996;
- INSTALLAZIONE INSEGNA LUMINOSA - Autorizzazione 202 del 09/12/1996\_Pratica Edilizia 960203
- concessione edilizia per parziale tamponatura tettoia e modifiche interne edificio
- concessione edilizia 44/98 del 5/10/2000 -AMPLIAMENTO E POTENZIAMENTO ACCESSORI\_Pratica Edilizia n.995277 posizionamento vasca di ossidazione e realizzazione di box per ricovero quadri elettrici.
- PdiC 50/2004 del 04/11/2004 progetto per ampliamento

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non è stato possibile reperire le conformità degli impianti: elettrico, idrico. Ma sono presenti le concessioni degli enti preposti.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25**

Il bene risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25, PIANO 1**

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

Da un esame effettuato presso l'archivio Comunale sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n.121/76 prot. 7030-76 del 17/12/1976 e variante prot. n. 2376 in data 21/04/1978 (alloggio custode);
- abitabilità di dicembre 1978
- Denuncia opere edilizi 06/06/1984 prot.06870 per varianti alla distribuzione interna, a porte e finestre esterne e costruzione di tettoia



### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontando con planimetrie catastali, non sussistono difformità, se non per la non rappresentazione del balcone nel lato retro dell'immobile.

Non è stato possibile reperire le conformità degli impianti: elettrico, idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - VIA RECANATESE 25, PIANO 1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25

### DESCRIZIONE

Frustolo di terreno di qualità seminativo arborato di 755 mq accessibile da Via Recanatese. Risulta essere incolto, con assenza di piante e coltivazioni.

### TITOLARITÀ

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

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

### CONFINI

Il fabbricato confina ad Ovest con SP 105, a Nord con stessa proprietà, ad Est confina con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Sud con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	755,00 mq	755,00 mq	1	755,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>755,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>755,00 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/1994 al 23/11/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 32, Part. 101 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 07 55 Reddito dominicale € 4,87

		Reddito agrario € 4,48
Dal 23/11/1995 al 16/03/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 32, Part. 101 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 07 55 Reddito dominicale € 4,87 Reddito agrario € 4,48
Dal 16/03/2012 al 18/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 32, Part. 101 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 07 55 Reddito dominicale € 4,87 Reddito agrario € 4,48
Dal 18/12/2019 al 11/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 32, Part. 101 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 07 55 Reddito dominicale € 4,87 Reddito agrario € 4,48

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
32	101				Seminativo arborato	2	00 07 55 mq	4,87 €	4,48 €	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO OCCUPAZIONALE/ PATTI

Il bene risulta non occupato e non risultano contratti di locazione in essere.

## PARTI COMUNI

L'accesso all'immobile è comune per le particelle 11,101 e 63.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/1985 al 09/05/1988	**** Omissis ****	<b>VOLTURA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	11/06/1985	23217	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR ANCONA	26/06/1985	3730	
Dal 09/05/1988 al 23/11/1995	**** Omissis ****	<b>VOLTURA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	09/05/1988	39806	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR SEDE ANCONA	30/05/1988	1572	
Dal 23/11/1995 al 16/03/2012	**** Omissis ****	<b>VOLTURA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	23/11/2012	62092	
Dal 16/03/2012 al 18/12/2019	**** Omissis ****	<b>MUTAMENTO DENOMINAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	16/03/2012	27942	
Dal 18/12/2019 al 11/07/2024	**** Omissis ****	<b>FUSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	18/12/2019	22960	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		OSIMO	27/12/2019	10343	
--	--	-------	------------	-------	--

Per quanto riguarda l'immobile:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 11/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a Castelfidardo il 02/11/2012  
 Reg. gen. 4531 - Reg. part. 590  
 Importo: € 920.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 460.000,00  
 Percentuale interessi: 5,494 %  
 Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Data: 30/10/2012  
 N° repertorio: 37576/15939  
 Note: CONTRATTO UNICO DI MUTUO FONDIARIO AI SENSI DELLA NORMATIVA DI CUI AGLI ARTT. 38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 1^ SETTEMBRE 1993, N. 385. LA BANCA HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO EX ART. 38 DEL T.U. ALLA PARTE MUTUATARIA LA SOMMA DI EURO 460.000,00 (QUATTROCENTOESSANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO). LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA PER SE', PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, IN VIA SOLIDALE ED INDIVISIBILE FRA LORO, A RESTITUIRE ALLA BANCA CHE, A MEZZO DEL COMPARSO SUO RAPPRESENTANTE, ACCETTA, LA SUDDETTA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 460.000,00 (QUATTROCENTOESSANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) COL SISTEMA DELL'AMMORTAMENTO IN ANNI 12 (DODICI) MEDIANTE PAGAMENTO DI 144 (CENTOQUARANTAQUATTRO) MENSILITA', POSTICIPATE AL TASSO ANNUO NOMINALE VARIABILE DEL 5,494% (CINQUE VIRGOLA QUATTROCENTONOVANTAQUATTRO PER CENTO), PARI ALLA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR LETTERA SEI MESI RELATIVA AL MESE PRECEDENTE COME PUBBLICATA DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" IN DATA 30 SETTEMBRE 2012 [PARI ALLO 0,494% (ZERO VIRGOLA QUATTROCENTONOVANTAQUATTRO PER CENTO)] MAGGIORATO DI 5,000 (CINQUE VIRGOLA ZERO ZERO) PUNTI. SI CONVIENE PERALTRO ESPRESSAMENTE TRA LE PARTI CHE IN CASO DI VARIAZIONE DEL TASSO EURIBOR, VARIERA' ANCHE, NELLA STESSA MISURA, IL TASSO GLOBALE DELLA PRESENTE OPERAZIONE DI MUTUO E CONSEGUENTEMENTE L'IMPORTO DELLA RATA IN SCADENZA, CHE VERRA' AGGIORNATO MENSILMENTE SULLA BASE DELLA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR LETTERA SEI MESI RELATIVA AL MESE PRECEDENTE IL PERIODO DI RIFERIMENTO,

COSI' COME PUBBLICATA DA "IL SOLE 24 ORE". NEL CASO DI RATE SENZA AUTORIZZAZIONE ALL'ADDEBITO IN CONTO, IN SCADENZA O AVVISATE, L'AGGIORNAMENTO VERRA' EFFETTUATO SULLA RATA SUCCESSIVA. QUALORA CESSASSE LA RILEVAZIONE E LA PUBBLICAZIONE DEL PREDETTO INDICE DA PARTE DEL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE", SENZA CHE ALTRO QUOTIDIANO PROVVEDA A TALI RILEVAZIONI PERIODICHE, LE PARTI CONVENGONO CHE IL TASSO APPLICATO ALLE SUCCESSIVE RATE SARA' PARI AL TASSO REFI BANCA CENTRALE EUROPEA" (TASSO MINIMO PER LE PRINCIPALI OPERAZIONI DI RIFINANZIAMENTO DELLA BANCA CENTRALE EUROPEA) VIGENTE TEMPO PER TEMPO MAGGIORATO O DIMINUITO DI UNO SPREAD TALE CHE LA PRIMA RATA INDICIZZATA AL NUOVO PARAMETRO SARA' CALCOLATA AL MEDESIMO TASSO DELL'ULTIMA RATA INDICIZZATA ALL'EURIBOR. LO SPREAD COSI' DETERMINATO RIMARRA' FISSO FINO ALLA SCADENZA DEL MUTUO. CON LE STESSE MODALITA' VIENE ALTRESI' DETERMINATO IL TASSO PER IL CALCOLO DEGLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO. IN CASO DI DIMINUZIONE IL TASSO CONTRATTUALE NON POTRA' SCENDERE AL DI SOTTO DEL 2,75% (DUE VIRGOLA SETTANTACINQUE PER CENTO), SITUAZIONE CHE PER LE ATTUALI CONDIZIONI, NON POTREBBE TROVARE APPLICAZIONE. IL MUTUO ENTRERA' IN AMMORTAMENTO A PARTIRE DAL 31 OTTOBRE 2012. OGNI SOMMA DOVUTA E NON PAGATA DALLA PARTE MUTUATARIA, SUOI EREDI E SUCCESSORI PER QUALSIASI TITOLO, IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO A FAVORE DELLA BANCA L'INTERESSE DI MORA IN RAGIONE DI DUE PUNTI IN PIU' DEL TASSO A CUI E' REGOLATA L'OPERAZIONE ALL'INSORGERE DELL'INSOLVENZA, A DECORRERE DAL GIORNO DI SCADENZA E FINO A COMPLETO RIPIANO. SU DETTI INTERESSI NON È CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. L'INTERESSE DI MORA NON SARA' APPLICATO SE IL PAGAMENTO DELLE RATE SARA' EFFETTUATO ENTRO IL TERMINE DI CINQUE GIORNI DALLA SCADENZA STESSA. È FACOLTA' DELLA BANCA RIFIUTARE PAGAMENTI DI FRAZIONI DI RATA, SIA DAL DEBITORE ORIGINARIO SIA DAGLI EREDI, SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART. 39, 3^ COMMA, DEL CITATO T.U. SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. IN RELAZIONE A QUANTO PREVISTO ALL'ART. 13 DELL'ALLEGATO CAPITOLATO, LA PARTE MUTUATARIA CORRISPONDERA' IN OGNI CASO DI RESTITUZIONE ANTICIPATA, VOLONTARIA O FORZATA, UN COMPENSO OMNICOMPRESIVO CORRISPONDENTE ALL'1,250% (UNO VIRGOLA DUECENTOCINQUANTA PER CENTO) DELL'IMPORTO ANTICIPATAMENTE RESTITUITO, SECONDO LA FORMULA ESEMPLIFICATIVA RIPORTATA NEL DOCUMENTO DI SINTESI ALLEGATO AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "B". NESSUN ALTRO ONERE POTRA' ESSERE ADDEBITATO. A TUTTI GLI EFFETTI, LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO: - QUANTO ALLA CARILO - CASSA DI RISPARMIO DI LORETO SPA, PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE, IN LORETO VIA SOLARI N. 21; - QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA, AL TERZO DATOREI' D'IPOTECA ED AI FIDEIUSSORI, PRESSO LA SEGRETERIA COMUNALE DI CASTELFIDARDO CON ESPRESSA DICHIARAZIONE DA PARTE LORO CHE QUALSIASI COMUNICAZIONE O NOTIFICA, ANCHE DI TITOLI O DI ATTI GIUDIZIALI O ESECUTIVI, POTRA' ESSERE VALIDAMENTE EFFETTUATA DALLA BANCA, OGNI ECCEZIONE RIMOSSA, INDIFFERENTEMENTE PRESSO IL SUDDETTO DOMICILIO ELETTO O PRESSO LA RESIDENZA O IL DOMICILIO INDICATI NEL PRESENTE ATTO O FATTI CONOSCERE SUCCESSIVAMENTE A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA. AI FINI IPOTECARI LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA SEDE LEGALE IN LORETO VIA SOLARI N. 21.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 16/05/2023

Reg. gen. 10262 - Reg. part. 1248

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

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

Capitale: € 165.633,32

Spese: € 2.306,50

Rogante: TRIBUNALE PESCARA

Data: 04/01/2023  
N° repertorio: 52

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ANCONA il 19/04/2023  
Reg. gen. 8340 - Reg. part. 5834  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**  
Trascritto a ANCONA il 26/02/2024  
Reg. gen. 10347 - Reg. part. 7495  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Indentificato nel PRG del Comune di Castelfidardo in zona D3: zona a prevalenza produttiva, commerciale e servizi, di completamento. Area edificabile secondo i parametri urbanistici art.30 delle NTA del PRG del Comune di Castelfidardo.

L'area è sottoposta a vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del Dgls.n.42/2004.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il bene risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25

Il fabbricato è situato nella zona industriale di Castelfidardo in Via Recanatese, 25. Indentificato nel PRG del Comune di Castelfidardo in zona D3: zona a prevalenza produttiva, commerciale e servizi, di completamento. Il compendio oggetto di stima è formato da un opificio con bottega, uffici, magazzino, zona lavorazione, stalle. All'interno dell'area sono presenti i manufatti adibiti agli impianti tecnologici, di cui due cabine elettriche, un'autorimessa e ripostiglio. L'accesso avviene da Via Recanatese ed è l'unico accesso anche per le particelle 11 e 101 (due porzioni di terreno).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 63, Sub. 1, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 833.066,00

Costi per ripristinare le difformità catastali: Elaborato planimetrico, calcolo della rendita per inserimento in mappa di tratteggi impianti, mappale: 4.500,00€

Stima previsionale rimozione di eternit in copertura e rifacimento dello stesso: da 33.000€ a 48.400€ a seconda della tipologia di copertura da realizzare.

Spese tecniche per la rimozione e il ripristino della copertura: pratica ASUR, pratica edilizia, direzione lavori e sicurezza nei cantieri temporanei e mobili: 7.500€

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25

Frustolo di terreno di qualità canneto di 173 mq, l'accesso avviene da Via Recanatese comune alle particelle 63 e 11.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 11, Qualità Cannelto

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

Valore di stima del bene: € 5.190,00

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25, piano 1

Il fabbricato è situato nella zona industriale di Castelfidardo in Via Recanatese, 25. Indentificato nel PRG del Comune di Castelfidardo in zona D3: zona a prevalenza produttiva, commerciale e servizi, di completamento. Oggetto di stima è l'appartamento utilizzato dal custode al piano primo dell'edificio. L'accesso avviene da Via Recanatese ed è l'unico accesso anche per le particelle 11 e 101 (due porzioni di terreno).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 63, Sub. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 82.140,50

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25	1602,05 mq	520,00 €/mq	€ 833.066,00	100,00%	€ 833.066,00
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25	173,00 mq	30,00 €/mq	€ 5.190,00	100,00%	€ 5.190,00
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25, piano 1	126,37 mq	650,00 €/mq	€ 82.140,50	100,00%	€ 82.140,50
				Valore di stima:	€ 920.396,50



Valore di stima: € 920.396,50

**Valore finale di stima: € 920.396,50**

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25  
Frustolo di terreno di qualità seminativo arborato, l'accesso avviene da Via Recanatese comune alle particelle 63 e 101.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 101, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 45.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25	755,00 mq	60,00 €/mq	€ 45.300,00	100,00%	€ 45.300,00
				Valore di stima:	€ 45.300,00

Valore di stima: € 45.300,00

**Valore finale di stima: € 45.300,00** 

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.

Monte San Vito, li 05/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Frullini Arianna

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Planimetrie catastali e visure
- ✓ Documentazione Fotografica
- ✓ Concessioni edilizie e depositi strutturali
- ✓ Estratti di mappa e prg
- ✓ APE
- ✓ Libretti impianto
- ✓ Accordo per servitù di passaggio E-Distribuzione Spa
- ✓ Preventivo rimozione Eternit



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25  
Il fabbricato è situato nella zona industriale di Castelfidardo in Via Recanatese, 25. Indentificato nel PRG del Comune di Castelfidardo in zona D3: zona a prevalenza produttiva, commerciale e servizi, di completamento. Il compendio oggetto di stima è formato da un opificio con bottega, uffici, magazzino, zona lavorazione, stalle e appartamento per il custode. All'interno dell'area sono presenti i manufatti adibiti agli impianti tecnologici, di cui due cabine elettriche, un'autorimessa e ripostiglio. L'accesso avviene da Via Recanatese ed è l'unico accesso anche per le particelle 11 e 101 (due porzioni di terreno).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 63, Sub. 1, Categoria D1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Indentificato nel PRG del Comune di Castelfidardo in zona D3: zona a prevalenza produttiva, commerciale e servizi, di completamento, regolamentato dall'art.30 delle NTA del PRG del Comune di Castelfidardo. Area potenzialmente edificatoria verificati parametri urbanistici. Risulta per la sola parte di 1800 mq, zona vicina al fosso, in area E.3\_Paesaggio agrario di interesse storico ambientale (art.13 delle NTA del PRG del Comune di Castelfidardo).
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25  
Frustolo di terreno di qualità canneto di 173 mq, l'accesso avviene da Via Recanatese comune alle particelle 63 e 11.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 11, Qualità Canneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Indentificato nel PRG del Comune di Castelfidardo in zona E.3: Paesaggio agrario di interesse storico ambientale. Art.13 delle NTA del PRG del Comune di Castelfidardo. Pertanto non risulta consentito: -
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25, piano 1  
Il fabbricato è situato nella zona industriale di Castelfidardo in Via Recanatese, 25. Indentificato nel PRG del Comune di Castelfidardo in zona D3: zona a prevalenza produttiva, commerciale e servizi, di completamento. Oggetto di stima è l'appartamento utilizzato dal custode al piano primo dell'edificio. L'accesso avviene da Via Recanatese ed è l'unico accesso anche per le particelle 11 e 101 (due porzioni di terreno).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 63, Sub. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Indentificato nel PRG del Comune di Castelfidardo in zona D3: zona a prevalenza produttiva, commerciale e servizi, di completamento.

**Prezzo base d'asta: € 920.396,50**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25  
Frustolo di terreno di qualità seminativo arborato, l'accesso avviene da Via Recanatese comune alle particelle 63 e 101.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 101, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Indentificato nel PRG del Comune di Castelfidardo in zona D3: zona a

prevalenza produttiva, commerciale e servizi, di completamento. Area edificabile secondo i parametri urbanistici art.30 delle NTA del PRG del Comune di Castelfidardo. L'area è sottoposta a vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del Dgls.n.42/2004.

**Prezzo base d'asta: € 45.300,00**



## SCHEMA RIASSUNTIVO

### LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 920.396,50

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
<b>Ubicazione:</b>	Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 63, Sub. 1, Categoria D1	<b>Superficie</b>	1602,05 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta essere in discreto stato conservativo per quanto riguarda gli interni con impianto elettrico funzionante e in sufficiente stato per l'esterno infatti il prospetto anteriore mostra espulsione di copriferro nei balconi, in gronda e fessurazioni d'angolo. Tutti gli infissi interni ed esterni dell'opificio risultano integri.		
<b>Descrizione:</b>	Il fabbricato è situato nella zona industriale di Castelfidardo in Via Recanatese, 25. Identificato nel PRG del Comune di Castelfidardo in zona D3: zona a prevalenza produttiva, commerciale e servizi, di completamento ed in parte in E3:paesaggio agrario. Il compendio oggetto di stima è formato da un opificio con bottega, uffici, magazzino, zona lavorazione, stalle . All'interno dell'area sono presenti i manufatti adibiti agli impianti tecnologici, di cui due cabine elettriche, un'autorimessa e ripostiglio. L'accesso avviene da Via Recanatese ed è l'unico accesso anche per le particelle 11 e 101 (due porzioni di terreno).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 11, Qualità Canneto	<b>Superficie</b>	173,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Frustolo di terreno incolto, con assenza di piante e coltivazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Frustolo di terreno di qualità canneto di 173 mq, l'accesso avviene da Via Recanatese comune alle particelle 63 e 11,zona E3 del PRG.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 63, Sub. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	126,37 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile presenta delle criticità in quanto nel prospetto anteriore vi è espulsione di coprifermo nei balconi, in gronda e fessurazioni d'angolo. Alcuni degli infissi esterni risultano rotti. L'impianto elettrico risulta funzionante non è stato possibile verificare l'impianto termico.		
<b>Descrizione:</b>	Il fabbricato è situato nella zona industriale di Castelfidardo in Via Recanatese, 25. Indentificato nel PRG del Comune di Castelfidardo in zona D3: zona a prevalenza produttiva, commerciale e servizi, di completamento. Oggetto di stima è l' appartamento utilizzato dal custode al piano primo dell'edificio. L'accesso avviene da Via Recanatese ed è l'unico accesso anche per le particelle 11 e 101 (due porzioni di terreno).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.300,00

<b>Bene N° 4 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castelfidardo (AN) - VIA RECANATESE 25		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 101, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	755,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Frustolo di terreno incolto, con assenza di piante e coltivazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Frustolo di terreno di qualità seminativo arborato, l'accesso avviene da Via Recanatese comune alle particelle 63 e 101, zona D3 del PRG.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		