



TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Piombetti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 20/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via F.lli Rosselli, 53	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via F.lli Rosselli, 53.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via F.lli Rosselli, 53	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via F.lli Rosselli, 53	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via F.lli Rosselli, 53	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via F.lli Rosselli, 53	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via F.lli Rosselli, 53	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via F.lli Rosselli, 53	6
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via F.lli Rosselli, 53	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via F.lli Rosselli, 53	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via F.lli Rosselli, 53	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via F.lli Rosselli, 53	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via F.lli Rosselli, 53	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via F.lli Rosselli, 53.....	10
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via F.lli Rosselli, 53	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via F.lli Rosselli, 53.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via F.lli Rosselli, 53	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via F.lli Rosselli, 53.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via F.lli Rosselli, 53	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via F.lli Rosselli, 53.....	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via F.lli Rosselli, 53	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via F.lli Rosselli, 53.....	12
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via F.lli Rosselli, 53	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via F.lli Rosselli, 53.....	13
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via F.lli Rosselli, 53	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via F.lli Rosselli, 53.....	14
Normatività urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via F.lli Rosselli, 53	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via F.lli Rosselli, 53.....	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via F.lli Rosselli, 53	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via F.lli Rosselli, 53.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via F.lli Rosselli, 53	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via F.lli Rosselli, 53.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 20/2025 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 108.863,66	22



All'udienza del 26/02/2025, il sottoscritto Ing. Piombetti Andrea, con studio in Via Cavour, 48/50 - 60033 - Chiaravalle (AN), email andrea.piombetti@libero.it, PEC andrea.piombetti@ingpec.eu, Tel. 071 7450872, Fax 071 7450872, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/02/2025 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 Santa Maria Nuova (AN) - via F.lli Rosselli, 53
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via F.lli Rosselli, 53

 DESCRIZIONE**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA F.LLI ROSSELLI, 53**

Il Bene 1, situato nel Comune di Santa Maria Nuova, poco lontano dal centro abitato, è costituito da un appartamento disposto su due piani: piano terra e piano primo, mentre al piano interrato vi è un piccolo locale ad uso cantina.

Al piano terra, dello stesso fabbricato, è collocato anche un garage descritto in perizia come Bene 2.
I due beni, appartamento e garage, costituiscono un unico fabbricato indipendente e isolato.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/03/2025.



Custode delle chiavi: Bartozzi Danilo

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

Si evidenzia che il numero civico indicato sul portone d'ingresso è il n. 83, mentre in tutti i documenti della procedura e nella presente è riportato il n. 53.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA F.LLI ROSELLI, 53

Il BENE 2 è un garage situato al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale.
E' accessibile dalla strada provinciale mediante un accesso carrabile ed un accesso pedonale.
Si trova nel Comune di Santa Maria Nuova (AN), in una zona poco lontana dal centro abitato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/03/2025.

Custode delle chiavi: Bartozzi Danilo

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

Si evidenzia che il garage non ha un proprio numero civico, il numero civico indicato sul vicino portone d'ingresso all'appartamento è il n. 83, mentre in tutti i documenti della procedura e nella presente è riportato il n. 53.

ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via F.lli Rosselli, 53
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via F.lli Rosselli, 53

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA F.LLI ROSELLI, 53

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA F.LLI ROSELLI, 53

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA F.LLI ROSELLI, 53

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





• **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

• **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



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

• **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

• **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA F.LLI ROSELLI, 53



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

• **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

• **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



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

• **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

• **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA F.LLI ROSELLI, 53

Il fronte dell'immobile è situato ad Sud/Est e confina con la strada principale, mentre i lati Nord/Est e Sud/Ovest confinano con altre abitazioni di altre proprietà. Il lato retrostante disposto ad Nord/Ovest confina con una zona destinata a verde agricolo di altra proprietà.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA F.LLI ROSELLI, 53

Il garage è realizzato al piano terra con accesso carrabile a sud/est dalla strada provinciale attraverso la corte di proprietà.

A Sud/Ovest affaccia sulla corte di proprietà confinante con altra proprietà. Negli altri due lati è adiacente all'abitazione della stessa proprietà descritta in perizia come Bene 1.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA F.LLI ROSSELLI, 53

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	115,02 mq	142,56 mq	1	142,56 mq	2,70 m	TERRA
Abitazione piano primo	61,62 mq	78,77 mq	1	78,77 mq	3,20 m	PRIMO
Terrazza	22,62 mq	22,62 mq	0,25	5,66 mq	0,00 m	PRIMO
Cantina	12,40 mq	16,00 mq	0,20	3,20 mq	2,10 m	INTERRATO
Corte	64,00 mq	64,00 mq	0,05	3,20 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				233,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				233,39 mq		

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo è stato possibile ricostruire le planimetrie dell'appartamento (vedi allegato 1a-b-c) dalle quali si è calcolata la superficie utile calpestabile (Su) e la superficie Lorda (SUL) comprensiva delle murature.

Per il calcolo della superficie Lorda (SUL) si considera la superficie comprensiva della superficie dei divisorii interni e delle superfici delle pareti perimetrali; le eventuali pareti comuni ad altre unità sono conteggiate a metà.

La superficie Lorda in base ai coefficienti di utilizzazione si riduce convenzionalmente ad una superficie omogeneizzata tramite dei coefficienti di ragguaglio.

In particolare la superficie coperta abitabile è conteggiata al 100%.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA F.LLI ROSSELLI, 53

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16,69 mq	20,52 mq	1	20,52 mq	2,64 m	
Totale superficie convenzionale:				20,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,52 mq		

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo è stato possibile ricostruire la planimetria del garage (vedi allegato 2) dalla quale si è calcolata la superficie utile calpestabile (Su) e la superficie Lorda (SUL) comprensiva delle murature.

Per il calcolo della superficie Lorda (SUL) si considera la superficie comprensiva della superficie dei divisorii interni e delle superfici delle pareti perimetrali; le eventuali pareti comuni ad altre unità sono conteggiate a metà.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA F.LLI ROSELLI, 53

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 04/01/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6, Part. 172 Categoria A4 Cl.U, Cons. 5,0
Dal 04/01/1983 al 23/12/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6, Part. 172 Categoria A4 Cl.U, Cons. 5,0
Dal 23/12/1983 al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6, Part. 172 Categoria A4 Cl.U, Cons. 5,0
Dal 30/09/1989 al 04/07/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 172 Categoria A4 Cl.U, Cons. 5,0
Dal 04/07/1990 al 04/07/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 172, Sub. 1 Categoria A3, Cons. 5,0
Dal 04/07/1990 al 11/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 172, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 9,0 Rendita € 399,74
Dal 11/12/2000 al 17/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 172, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 9,00 Rendita € 399,74
Dal 17/01/2002 al 08/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 172, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 9,0 Superficie catastale 202 mq Rendita € 399,74 Piano S1 - T - 1



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA F.LLI ROSSELLI, 53

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 04/01/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6, Part. 172 Categoria A4 Cl.U, Cons. 5,0
Dal 04/01/1983 al 23/12/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6, Part. 172 Categoria A4 Cl.U, Cons. 5,0
Dal 23/12/1983 al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6, Part. 172 Categoria A4 Cl.U, Cons. 5,0
Dal 30/09/1989 al 04/07/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6, Part. 172 Categoria A4 Cl.U, Cons. 5,0
Dal 04/07/1990 al 04/07/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 172, Sub. 2 Categoria C6
Dal 04/07/1990 al 11/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 172, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 16 mq
Dal 11/12/2000 al 17/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 172, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 16 mq
Dal 17/01/2002 al 08/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 172, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 16 mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA F.LLI ROSSELLI, 53

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	172	1		A3	2	9,0	202 mq	399,74 €	S1 - T - 1	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.



Dai controlli effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Ancona l'ultima planimetria catastale risulta registrata il 04/07/1990.

Si è riscontrata la NON corrispondenza tra la planimetria catastale depositata agli atti e lo stato dei luoghi. (cfr Allegato 1a/b/c-rilievo appartamento- e Allegato 4 planimetria catastale Bene 1).

Difformità:

- Diversa dimensione del bagno al piano primo
- Modifiche della posizione di alcune porte interne

Per sanare la difformità è necessario presentare una pratica catastale all'Agenzia delle Entrate
Costo previsto 500,00 €

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA F.LLI ROSSELLI, 53

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	172	2		C6	3		16 mq			

Corrispondenza catastale

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

Dai controlli effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Ancona l'ultima planimetria catastale risulta registrata il 04/07/1990.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale



STATO CONSERVATIVO



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA F.LLI ROSELLI, 53

L'immobile, attualmente disabitato, si trova in un evidente stato di degrado. Alcune zone del fabbricato risultano inagibili.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA F.LLI ROSELLI, 53

Attualmente l'immobile si trova in un evidente stato di degrado.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA F.LLI ROSELLI, 53

L'immobile non ha parti comuni con altri proprietari.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA F.LLI ROSELLI, 53

L'immobile ha l'ingresso pedonale in comune con l'ingresso dell'immobile principale, così come parte della corte esterna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA F.LLI ROSELLI, 53

Il bene oggetto di stima è costituito da due appartamenti posti uno al piano terra ed uno al piano primo.

Gli APPARTAMENTI si presentano in pessime condizioni, con le seguenti caratteristiche.

ESPOSIZIONE: il lato con ingresso principale ai due appartamenti è esposto ad Est ed affaccia sulla Via principale; le zone giorno sono esposte a Nord ed il retro del fabbricato ad Ovest.

Nei lati Nord e Sud non vi sono pereti finestrate.

ALTEZZA INTERNA UTILE: L'altezza interna dei locali è in media di 2,70 m al piano terra e di 3,20 m al piano primo.

STRUTTURE VERTICALI: L'immobile è costituito da una struttura portante in muratura.

SOLAI: i solai sono in laterocemento

COPERTURA: la copertura è in laterocemento e a falde inclinate.

MANTO DI COPERTURA: in coppi

PARETI ESTERNE: Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate. La ringhiera della terrazza è in parte in ferro ed in parte mancante.

PARETI INTERNE: In mattoni forati, sono rifinite ad intonaco e tinteggiate; nei bagni e nella zona cucina sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: I pavimenti sono in piastrelle

INFISSI ESTERNI: Sono presenti finestre e porte finestre in legno di colore naturale con persiane in legno di colore marrone. Alcuni degli infissi risultano in alluminio di colore bianco.



INFISSI INTERNI: Le porte interne sono di color legno completamente opache ed alcune di colore bianco.
TERRAZZA: E' presente una terrazza scoperta alla quale si accede esternamente dalla corte retrostante il fabbricato.

SCALE E ASCENSORI: Gli appartamenti, che si sviluppano su due livelli, piano terra e primo, sono raggiungibile entrambi dall'atrio al piano terra; mentre nel lato retrostante il fabbricato vi è una scala per l'accesso al terrazzo al piano primo.

IMPIANTI: Gli impianti elettrico, idrico e termico sono presenti, anche se in stato ammalorato.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia. L'impianto idrico sottotraccia è allacciato all'acquedotto comunale. L'impianto di riscaldamento è con radiatori in ghisa. TUTTI GLI IMPIANTI NON SONO FUNZIONANTI

POSTO AUTO: è presente un locale garage al piano terra con accesso carrabile indipendente ed accesso pedonale in comune con l'ingresso principale del fabbricato. (Presente perizia come Bene 2)

SOFFITTA/CANTINA: E' presente una cantina al piano interrato con accesso interno al piano terra.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA F.LLI ROSSELLI, 53

I bene oggetto di stima è costituito da un unico vano collocato al piano terra.

Il BENE si presentano in pessime condizioni, con le seguenti caratteristiche.

ESPOSIZIONE: il lato con ingresso carrabile è esposto ad Est ed affaccia sulla Via principale.

I lati Nord ed Ovest sono in comune con il fabbricato principale, mentre il lato Sud non ha parti finestrate.

ALTEZZA INTERNA UTILE: L'altezza interna del locale èdi 2,64 m.

STRUTTURE VERTICALI: L'immobile è costituito da una struttura portante in muratura.

SOLAI: i solai sono in laterocemento

COPERTURA: la copertura corrisponde con il solaio del piano primo.

PARETI ESTERNE: Le facciate esterne del garage sono intonacate e tinteggiate come il resto del fabbricato.

PARETI INTERNE: Non vi sono pareti divisorie interne.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: I pavimenti sono in piastrelle

INFISSI ESTERNI: Sono presenti finestre e porte finestre in legno di colore naturale.

INFISSI INTERNI: La porta interna è in legno di colore bianco.

SCALE E ASCENSORI: Non sono presenti scale o ascensori.

IMPIANTI: Gli impianti elettrico, idrico e termico sono presenti e realizzati sottotraccia, anche se in stato ammalorato. L'impianto di riscaldamento è con radiatore in ghisa. TUTTI GLI IMPIANTI NON SONO FUNZIONANTI.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA F.LLI ROSSELLI, 53

L'immobile risulta libero



Allo stato attuale il fabbricato è completamente disabitato.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA F.LLI ROSSELLI, 53



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Allo stato attuale il bene non è occupato.

PROVENIENZE VENTENNIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA F.LLI ROSSELLI, 53

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/01/2002 al 25/09/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Montali Roberto	17/01/2002	72783	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	22/01/2002	1286	920
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA F.LLI ROSSELLI, 53

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/01/2002 al 25/09/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Montali Roberto	17/01/2002	72783	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	22/01/2002	1286	920
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

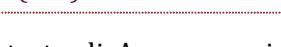
Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 08/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Ipoteca Volontaria
Iscritto a Ancona il 15/12/2021
Reg. gen. 30099 - Reg. part. 3902
Importo: € 152.870,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: NOTAIO MONTALI ROBERTO

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 20/10/2008
Reg. gen. 24730 - Reg. part. 14811
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 17/02/2025
Reg. gen. 2970 - Reg. part. 1986
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA F.LLI ROSELLI, 53**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 08/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Ipoteca Volontaria
Iscritto a Ancona il 15/12/2021
Reg. gen. 30099 - Reg. part. 3902
Importo: € 152.870,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 20/10/2008



Reg. gen. 24730 - Reg. part. 14811

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

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

- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 13/02/2025

Reg. gen. 2970 - Reg. part. 1986

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA F.LLI ROSSELLI, 53

Il Piano Regolatore vigente del Comune di SANTA MARIA NUOVA classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima, con la seguente destinazione urbanistica:

ZONA IB3: sono gli ambiti relativi a fabbricati la cui realizzazione è iniziata prevalentemente dal primo dopoguerra con edilizia frammentata caratterizzata da molteplici tipologie, su impostazione urbanistica e planimetrica tipica dei borghi, i cui fabbricati sono prevalentemente allineati sul filo stradale.

Sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, ampliamenti e sopraelevazioni, nuove costruzioni.

Indici e parametri:

Indice di utilizzazione Fondiaria

IB3 = uf 1,00

IB3* = Sul massima mq 360

Altezza massima = m 7,50

Distacco dai confini = m 5,00

(Cfr. all. 5 Documentazione urbanistica)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA F.LLI ROSSELLI, 53

Il Piano Regolatore vigente del Comune di SANTA MARIA NUOVA classifica la zona ove è situato il bene oggetto di stima, con la seguente destinazione urbanistica:

ZONA IB3: sono gli ambiti relativi a fabbricati la cui realizzazione è iniziata prevalentemente dal primo dopoguerra con edilizia frammentata caratterizzata da molteplici tipologie, su impostazione urbanistica e planimetrica tipica dei borghi, i cui fabbricati sono prevalentemente allineati sul filo stradale.

Sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, ampliamenti e sopraelevazioni, nuove costruzioni.

Indici e parametri:

Indice di utilizzazione Fondiaria

IB3 = uf 1,00

IB3* = Sul massima mq 360

Altezza massima = m 7,50

Distacco dai confini = m 5,00

(Cfr. all. 5 Documentazione urbanistica)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di SANTA MARIA NUOVA sono stati reperiti tutti i documenti urbanistici disponibili relativi all'immobile oggetto di perizia (all. 5 Documentazione urbanistica).

Si riportano di seguito le pratiche edilizie che hanno legittimato la costruzione:

- CONCESSIONE EDILIZIA Numero 3/1953 prot. n 2592 del 02/09/1953 a nome di **** Omissis **** di Santa Maria Nuova per la "Costruzione di un fabbricato di civile abitazione composto da due piani e 4 vani"
- ABITABILITA' Numero 3/1953 del 28/09/1953 presentata dal Sig. **** Omissis ****
- NULLA OSTA Numero 63/72 del 02/08/1972 a nome di **** Omissis **** di Santa Maria Nuova per la "Demolizione e ricostruzione di una capanna e muretta di recinzione"
- CONCESSIONE EDILIZIA Numero 54/78 del 08/09/1978 a nome di **** Omissis **** di Santa Maria Nuova per la "Posa in opera di un Box prefabbricato provvisorio"
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA Numero 178C del 07/10/1996 a nome di **** Omissis **** di Santa Maria Nuova per "Ampliamento edificio di civile abitazione"

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

APE: Dalla ricerca effettuata presso la Regione Marche non si ha avuto riscontro dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile foglio 6 part. 172 sub 1 Comune Santa Maria Nuova.

Si è pertanto provveduto a redigere e depositare alla Regione Marche il suddetto Attestato.

Per la verifica della conformità urbanistica è stato effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria Nuova, ma NON sono stati reperiti i Certificati di Conformità degli Impianti, che, allo stato attuale, risultano non a norma in quanto anche ammalorati e non funzionanti.

Per il controllo della conformità urbanistica è stata verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi riportato negli elaborati grafici (Allegato 1a,1b e 1c) con il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia che in questo caso corrisponde con la Concessione Edilizia in Sanatoria Numero 178C del 07/10/1996.

Si fa notare che durante il sopralluogo non è stato possibile rilevare nel dettaglio i tre locali al piano terra Sgombero 1, Sgombero 2 e Sgombero 3. in quanto le strutture pericolanti rendono inagibile e pericoloso l'accesso.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- modifiche della posizione di alcune porte interne sia al piano terra che al piano primo.
- Diversa dimensione del bagno al piano primo che nella realtà risulta profondo 2,93m mentre nella sanatoria è profondo 3,95 m.

Inoltre è presente una finestra nel locale Sgombero 3 nel prospetto Nord/Ovest. Nella planimetria della

sanatoria questa finestra non è riportata, ma è evidente che sia stato un errore del tecnico in quanto è indicata nella planimetria catastale e compare nella foto allegata alla pratica in sanatoria.

Per quanto riguarda l'agibilità, risulta agli atti solo l'agibilità del 1953 riferita all'abitazione di 2 piani e 4 vani costruita nel 1953. La realizzazione dell'ampliamento è stato concesso in sanatoria e non risulta agli atti la relativa agibilità.

Viste le condizioni statiche dell'immobile sono necessari interventi strutturali per ripristinare le condizioni di agibilità.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA F.LLI ROSSELLI, 53

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

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di SANTA MARIA NUOVA sono stati reperiti tutti i documenti urbanistici disponibili relativi al bene oggetto di perizia. (all. 5 Documentazione urbanistica)

Si riportano di seguito le pratiche edilizie che hanno legittimato la costruzione:

- CONCESSIONE EDILIZIA Numero 3/1953 prot. n 2592 del 02/09/1953 a nome di **** Omissis **** di Santa Maria Nuova per la "Costruzione di un fabbricato di civile abitazione composto da due piani e 4 vani"
- ABITABILITA' Numero 3/1953 del 28/09/1953 presentata dal Sig. **** Omissis ****
- NULLA OSTA Numero 63/72 del 02/08/1972 a nome di **** Omissis **** di Santa Maria Nuova per la "Demolizione e ricostruzione di una capanna e muretta di recinzione"
- CONCESSIONE EDILIZIA Numero 54/78 del 08/09/1978 a nome di **** Omissis **** di Santa Maria Nuova per la "Posa in opera di un Box prefabbricato provvisorio"
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA Numero 178C del 07/10/1996 a nome di **** Omissis **** di Santa Maria Nuova per "Ampliamento edificio di civile abitazione"

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.



Per la verifica della conformità urbanistica è stato effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria Nuova, ma NON sono stati reperiti i Certificati di Conformità degli Impianti, che, allo stato attuale, risultano non a norma in quanto anche ammalorati e non funzionanti.

Per il controllo della conformità urbanistica è stata verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi riportato negli elaborati grafici (Allegato 2) con il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia che in questo caso corrisponde con la Concessione Edilizia in Sanatoria Numero 178C del 07/10/1996.

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

Per quanto riguarda l'agibilità, risulta agli atti solo l'agibilità del 1953 riferita all'abitazione di 2 piani e 4 vani costruita nel 1953. La realizzazione dell'ampliamento E LA TRASFORMAZIONE IN GARAGE è stato concesso in



sanatoria e non risulta agli atti la relativa agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA F.LLI ROSELLI, 53

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA F.LLI ROSELLI, 53

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via F.lli Rosselli, 53

Il Bene 1, situato nel Comune di Santa Maria Nuova, poco lontano dal centro abitato, è costituito da un appartamento disposto su due piani: piano terra e piano primo, mentre al piano interrato vi è un piccolo locale ad uso cantina. Al piano terra, dello stesso fabbricato, è collocato anche un garage descritto in perizia come Bene 2. I due beni, appartamento e garage, costituiscono un unico fabbricato indipendente e isolato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 172, Sub. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 102.399,86

E' stata calcolata la Superficie Commerciale dell'immobile in vendita sulla base dei rilievi e dei coefficienti di utilizzo. Si valuta quindi l'immobile assumendo un valore di mercato a metro quadrato.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate INDICA ad oggi, per il 2° Semestre 2024, per il comune di SANTA MARIA NUOVA (AN), per la Fascia/Zona individuata come CENTRALE/CAPOLUOGO/COLLINA, (codice di zona B1 con tipologia prevalente di Abitazioni civili e destinazione Residenziale), per le Abitazioni di TIPO ECONOMICO (di cui trattasi il bene pignorato), i valori di riferimento a mq compresi tra il MINIMO pari a 510,00 €/mq e il MASSIMO pari a 710,00 €/mq.

Il valore normale unitario tenendo conto dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile mediante il valore $K=(K1+3*K2)/4=(0+3*0.5)/4=0.375$ definito dalla media ponderata K dei due coefficienti (taglio superficie) K1=0 (oltre 150 mq) e (livello di piano) K2=0,5 è pari al Valore "normale" unitario = $510,00 + (710,00 - 510,00) \times 0,375$ euro/mq = € 585,00 euro/mq.

I valori sopra indicati si riferiscono ad un immobile con stato conservativo normale. Considerate le condizioni dell'immobile oggetto di perizia si stima un deprezzamento del 25%. Pertanto il valore di vendita a mq risulta pari a € 585,00x0,75 = €438,75 euro/mq

- Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via F.lli Rosselli, 53**

Il BENE 2 è un garage situato al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale. E' accessibile dalla strada provinciale mediante un accesso carrabile ed un accesso pedonale. Si trova nel Comune di Santa Maria Nuova (AN), in una zona poco lontana dal centro abitato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 172, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.463,80

E' stata calcolata la Superficie Commerciale del bene in vendita sulla base dei rilievi e dei coefficienti di utilizzo. Si valuta quindi l'immobile assumendo un valore di mercato a metro quadrato.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate INDICA ad oggi, per il 2° Semestre 2024, per il comune di SANTA MARIA NUOVA (AN), per la Fascia/Zona individuata come CENTRALE/CAPOLUOGO/COLLINA, (codice di zona B1 con tipologia prevalente di Abitazioni civili e destinazione Residenziale), per i BOX (di cui trattasi il bene pignorato), i valori di riferimento a mq compresi tra il MINIMO pari a 340,00 €/mq e il MASSIMO pari a 500,00 €/mq.

Il valore normale unitario di vendita è pari al Valore medio = $(340,00 + 500,00)/2 = € 420,00$ euro/mq.

I valori sopra indicati si riferiscono ad un immobile con stato conservativo normale. Considerate le condizioni dell'immobile oggetto di perizia si stima un deprezzamento del 25%. Pertanto il valore di vendita a mq risulta pari a € 420,00x075 = €315,00 euro/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santa Maria Nuova (AN) - via F.lli Rosselli, 53	233,39 mq	438,75 €/mq	€ 102.399,86	100,00%	€ 102.399,86
Bene N° 2 - Garage Santa Maria Nuova (AN) - Via F.lli Rosselli, 53	20,52 mq	315,00 €/mq	€ 6.463,80	100,00%	€ 6.463,80
Valore di stima:					€ 108.863,66



Valore finale di stima: € 108.863,66

Le spese necessarie per sanare le difformità riscontrate e quelle per il ripristino dell'immobile sia dal punto di vista edilizio che impiantistico non vengono esplicitate nel dettaglio in quanto è stato deprezzato il valore a mq dell'immobile.



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.

Chiaravalle, li 25/09/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Piombetti Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie BENE 1 - A) Piano Terra - B) Piano Interrato - C) Piano Primo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetria BENE 2 Garage
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione Catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Quotazioni Immobiliari
- ✓ N° 7 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (APE)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via F.lli Rosselli, 53

Il Bene 1, situato nel Comune di Santa Maria Nuova, poco lontano dal centro abitato, è costituito da un appartamento disposto su due piani: piano terra e piano primo, mentre al piano interrato vi è un piccolo locale ad uso cantina. Al piano terra, dello stesso fabbricato, è collocato anche un garage descritto in perizia come Bene 2. I due beni, appartamento e garage, costituiscono un unico fabbricato indipendente e isolato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 172, Sub. 1, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente del Comune di SANTA MARIA NUOVA classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima, con la seguente destinazione urbanistica: ZONA IB3: sono gli ambiti relativi a fabbricati la cui realizzazione è iniziata prevalentemente dal primo dopoguerra con edilizia frammentata caratterizzata da molteplici tipologie, su impostazione urbanistica e planimetrica tipica dei borghi, i cui fabbricati sono prevalentemente allineati sul filo stradale. Sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, ampliamenti e sopraelevazioni, nuove costruzioni. Indici e parametri: Indice di utilizzazione Fondiaria IB3 = uf 1,00 IB3* = Sul massima mq 360 Altezza massima = m 7,50 Distacco dai confini = m 5,00 (Cfr. all. 5 Documentazione urbanistica)

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via F.lli Rosselli, 53

Il BENE 2 è un garage situato al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale. E' accessibile dalla strada provinciale mediante un accesso carrabile ed un accesso pedonale. Si trova nel Comune di Santa Maria Nuova (AN), in una zona poco lontana dal centro abitato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 172, Sub. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente del Comune di SANTA MARIA NUOVA classifica la zona ove è situato il bene oggetto di stima, con la seguente destinazione urbanistica: ZONA IB3: sono gli ambiti relativi a fabbricati la cui realizzazione è iniziata prevalentemente dal primo dopoguerra con edilizia frammentata caratterizzata da molteplici tipologie, su impostazione urbanistica e planimetrica tipica dei borghi, i cui fabbricati sono prevalentemente allineati sul filo stradale. Sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, ampliamenti e sopraelevazioni, nuove costruzioni. Indici e parametri: Indice di utilizzazione Fondiaria IB3 = uf 1,00 IB3* = Sul massima mq 360 Altezza massima = m 7,50 Distacco dai confini = m 5,00 (Cfr. all. 5 Documentazione urbanistica)

Prezzo base d'asta: € 108.863,66

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 20/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.863,66

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Santa Maria Nuova (AN) - via F.lli Rosselli, 53		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 172, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	233,39 mq
Stato conservativo:	L'immobile, attualmente disabitato, si trova in un evidente stato di degrado. Alcune zone del fabbricato risultano inagibili.		
Descrizione:	Il Bene 1, situato nel Comune di Santa Maria Nuova, poco lontano dal centro abitato, è costituito da un appartamento disposto su due piani: piano terra e piano primo, mentre al piano interrato vi è un piccolo locale ad uso cantina. Al piano terra, dello stesso fabbricato, è collocato anche un garage descritto in perizia come Bene 2. I due beni, appartamento e garage, costituiscono un unico fabbricato indipendente e isolato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Santa Maria Nuova (AN) - Via F.lli Rosselli, 53		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 172, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	20,52 mq
Stato conservativo:	Attualmente l'immobile si trova in un evidente stato di degrado.		
Descrizione:	Il BENE 2 è un garage situato al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale. E' accessibile dalla strada provinciale mediante un accesso carrabile ed un accesso pedonale. Si trova nel Comune di Santa Maria Nuova (AN), in una zona poco lontana dal centro abitato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		