
TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Barucca Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2007 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa	8
Descrizione	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ancona (AN) - Santa Maria della Valle n°189, Paterno.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	9
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	9
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	9
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle.....	10
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle.....	10
Lotto 1	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	12
Patti	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 2	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	19
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	19

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	19
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	19
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	19
Titolarità	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	20
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	20
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	20
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	21
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	21
Confini	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	22
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	22
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	22
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	22
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	23
Consistenza	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	23
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	24
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	24
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	24
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	24
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	26



Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle27

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle27

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle28

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle29

Dati Catastali29

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle29

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle30

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle30

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle31

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle31

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle31

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle32

Precisazioni.....32

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle32

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle32

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle32

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle33

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle33

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle33

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle33

Stato conservativo33

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle33

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle33

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle33

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle33

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle33

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle33

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle34

Parti Comuni.....34

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle34

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle34

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	34
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	34
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	34
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	34
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	34
Servitù, censo, livello, usi civici	34
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	34
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	35
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	35
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	35
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	35
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	35
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	35
Caratteristiche costruttive prevalenti	35
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	35
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	35
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	36
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	36
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	36
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	36
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	37
Stato di occupazione	37
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	37
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	37
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	37
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	37
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	37
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	38
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	38
Provenienze Ventennali	38
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	38

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	39
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	40
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	41
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	42
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	42
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	43
Formalità pregiudizievoli	44
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	44
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	44
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	45
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	45
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	46
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	46
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	47
Normativa urbanistica	48
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	48
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	48
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	48
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	48
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	48
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	48
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	49
Regolarità edilizia	49
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	49
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	49
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	49
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	49
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	50
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	50
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	50
Vincoli od oneri condominiali.....	50

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	50
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	50
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	51
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	51
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	51
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	51
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	51
Stima / Formazione lotti.....	52
Lotto 1	52
Lotto 2	53
Riepilogo bando d'asta.....	58
Lotto 1	58
Lotto 2	58
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81/2007 del R.G.E.....	61
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 50.338,37	61
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 37.809,95	62



INCARICO

All'udienza del 08/09/2021, il sottoscritto Geom. Barucca Anna, con studio in Via Traversa, 8 - 60037 - Monte San Vito (AN), email anna.barucca@alice.it, PEC a.barucca@pecgeometrian.it, Fax 071 7450872, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/09/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ancona (AN) - Santa Maria della Valle n°189, Paterno (Coord. Geografiche: 43574119, 13412509)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle (Coord. Geografiche: 43575244, 13410820)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle (Coord. Geografiche: 433432, 132439)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle (Coord. Geografiche: 433429, 132442)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle (Coord. Geografiche: 433429, 132443)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle (Coord. Geografiche: 433429, 132445)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle (Coord. Geografiche: 433428, 132445)
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle (Coord. Geografiche: 433425,132443)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANCONA (AN) - SANTA MARIA DELLA VALLE N°189, PATERNO

Il bene oggetto di stima è un fabbricato unifamiliare che si sviluppa su un solo piano fuori terra. Nella documentazione acquisita con l'accesso agli atti è presente anche un piano seminterrato che però non è accessibile.

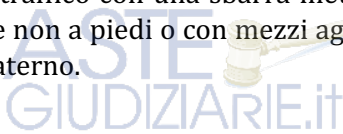
Si trova nella località Paterno del Comune di Ancona subito al di fuori del centro abitato. Il fabbricato è privo di corte esclusiva, l'accesso avviene attraverso la particella 262 questa non oggetto di stima e non pignorata. Pertanto il fabbricato non ha un accesso diretto sulla strada pubblica. La strada pubblica confinante con la particella 262 è attualmente interclusa.

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



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

L'immobile oggetto di stima è un ampio terreno coltivabile posizionato su un versante. Il collegamento con la strada pubblica Via Santa Maria della Valle avviene da una via pubblica senza uscita che costituisce una diramazione della viabilità principale Via Santa Maria della Valle. L'accesso alla diramazione è attualmente chiuso al traffico con una sbarra metallica e il percorso non è agevolmente percorribile a causa di movimenti franosi, se non a piedi o con mezzi agricoli. La zona e si trova nelle immediate vicinanze del centro storico della località Paterno.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

L'immobile oggetto di stima è un terreno coltivabile posizionato su un versante. L'unico collegamento con la strada pubblica Via Santa Maria della Valle, avviene attraverso una diramazione della stessa e la particella 126 (bene 2). L'accesso alla diramazione è attualmente chiuso al traffico con una sbarra metallica a causa di movimenti franosi che non la rendono percorribile, se non a piedi o con mezzi agricoli. La zona e si trova nelle immediate vicinanze della centro storico della località Paterno.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

L'immobile oggetto di stima è un terreno posizionato su un versante. L'unico collegamento con la strada pubblica Via Santa Maria della Valle avviene attraverso una diramazione della stessa e la particella 126 (bene 2). L'accesso alla diramazione è attualmente chiuso al traffico con una sbarra metallica a causa di movimenti franosi che non la rendono percorribile, se non a piedi o con mezzi agricoli. La zona e si trova nelle immediate vicinanze della centro storico della località Paterno.



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

L'immobile oggetto di stima è un terreno coltivabile posizionato su un versante. L'unico collegamento con la strada pubblica Via Santa Maria della Valle avviene attraverso una diramazione della stessa strada pubblica, attraverso la particella 256 (bene 6) e la particella 126 (bene 2). L'accesso alla diramazione è attualmente chiuso al traffico con una sbarra metallica a causa di movimenti franosi che non la rendono percorribile, se non a piedi o con mezzi agricoli. La zona e si trova nelle immediate vicinanze della centro storico della località Paterno.



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

L'immobile oggetto di stima è un relitto di strada posizionata su un versante. L'unico collegamento con la strada pubblica Via Santa Maria della Valle avviene attraverso una diramazione della viabilità principale Via Santa Maria della Valle. La strada è attualmente chiusa al traffico da una sbarra a causa di movimenti franosi che non la rendono percorribile, se non a piedi o con mezzi agricoli. La zona e si trova nelle immediate

vicinanze della centro storico della località Paterno.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

L'immobile oggetto di stima è una porzione di strada posizionata su un versante. L'unico collegamento con la strada pubblica Via Santa Maria della Valle avviene attraverso una derivazione della stessa e attraverso la particella 256 (bene 6). L'accesso alla diramazione è attualmente chiuso al traffico con una sbarra metallica a causa di movimenti franosi che non la rendono percorribile, se non a piedi o con mezzi agricoli. La zona e si trova nelle immediate vicinanze della centro storico della località Paterno.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

L'immobile oggetto di stima è un terreno posizionato su un versante. E' individuale come una scarpata ricompresa tra la diramazione della strada pubblica interclusa e un piazzale in terra battuta. L'accesso alla diramazione è attualmente chiuso al traffico con una sbarra metallica a causa di movimenti franosi che non la rendono percorribile, se non a piedi o con mezzi agricoli. La zona e si trova nelle immediate vicinanze della centro storico della località Paterno.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ancona (AN) - Santa Maria della Valle n°189, Paterno

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI



Il bene confina con le seguenti proprietà:
 NORD con la particella 260 proprietà **** Omissis ****
 EST con la particella 260 proprietà **** Omissis ****
 SUD con la particella 262 proprietà **** Omissis ****
 OVEST con la particella 260 proprietà **** Omissis ****



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,97 mq	86,07 mq	1,00	86,07 mq	3,00 m	T
Ripostiglio	34,88 mq	39,15 mq	0,50	19,57 mq	3,00 m	T
Balcone scoperto	10,41 mq	10,41 mq	0,25	2,60 mq	0,00 m	T
Veranda	2,26 mq	2,48 mq	0,95	2,36 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				110,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,60 mq		

Non è stato possibile misurare chiaramente le altezze interne dei ripostigli nel retro e della piccola veranda all'ingresso. Si attribuisce comunque un'altezza interna pari a quella dell'abitazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/1986 al 10/01/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 129, Sub. 2, Zc. 3 Categoria D8 Rendita € 859,38 Piano T
Dal 10/01/2000 al 30/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 129, Sub. 2, Zc. 3 Categoria D8 Rendita € 859,38 Piano T
Dal 30/09/2002 al 17/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 129, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 379,60 Piano T
Dal 17/10/2002 al 14/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 129, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A3

		Cl.3, Cons. 7 Rendita € 379,60 Piano T
Dal 14/05/2003 al 22/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 129, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 379,60 Piano T
Dal 22/06/2009 al 27/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 129, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 379,60 Piano T
Dal 27/02/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 129, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 379,60 Piano T
Dal 09/11/2015 al 14/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 129, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 137 mq Rendita € 379,60 Piano T
Dal 14/04/2016 al 20/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 129, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 137 mq Rendita € 379,60 Piano T
Dal 20/02/2020 al 21/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 129, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 137 mq Rendita € 379,60 Piano T

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	86	129	3	3	A3	3	7	137 mq	379,6 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Mettendo a confronto la pianta dello stato attuale rilevato (allegato n.1) con la planimetria catastale (allegato n.3) agli atti depositata all'Agenzia delle Entrate, si evidenziano le seguenti difformità nella distribuzione interna dei locali in particolare:

- apertura di una finestra nel prospetto principale del fabbricato lato sud-est;
- la posizione e la dimensione delle restanti aperture finestrate non sono state misurate dettagliatamente in quanto non sono accessibili. Da un controllo a vista sono corrette per numero ma non per posizione nella muratura;
- la veranda lungo il prospetto nord est ha dimensioni più piccole rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale. Inoltre ricade nella particella 260 intestata alla Sig.ra **** Omissis ****.

Per rendere conforme la planimetria catastale con lo stato attuale, occorre presentare Denuncia di Variazione per modifica spazi interni presso l'Agenzia delle Entrate-Servizi Catasti Ufficio Provinciale

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato è costituito da un volume originario e da un ampliamento successivo.

Il volume originario ha le pareti in muratura portante con i solaio di sottotetto e copertura in latero-cemento. La copertura è del tipo a padiglione con manto di copertura con tegole marsigliesi.

Il volume in ampliamento si trova posteriormente alla struttura originaria. L'ampliamento è realizzato con una struttura in muratura portante fino al primo solaio che è in latero-cemento e sopra di questo si trova una struttura prefabbricata in pannelli di alluminio e vetro e una struttura in acciaio dal primo solaio alla copertura. La copertura del volume ampliato è realizzata con pannelli in cemento-amianto e controsoffittata con lastre in polistirolo.

Tutte le strutture sono in uno stato precario.

Dalla ricerche urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ancona (SUE) sono state riscontrate pratiche edilizie tra cui un cambio d'uso da abitazione in pizzeria. Infatti come riportato anche nella perizia del 31/01/2008 il locale del piano terra era usato con attività commerciale (pizzeria). Cessata l'attività l'immobile ha subito interventi edilizi che lo hanno reso utilizzabile come abitazione.

Attualmente è suddiviso in locali per la zona giorno e per la zona notte, ovvero una cucina, due camere da letto e due bagni. Nel retro si trovano ulteriori due locali utilizzati come ripostiglio/sgombero. Questi due locali sono parte dell'ampliamento.

A ridosso del fabbricato si trovano alcune strutture precarie come capanne, tettoie etc mantenute in pessimo stato.

L'abitazione attualmente utilizzata dall'esecutato si trova anch'esso in pessimo stato conservativo e al suo interno si trova molto materiale accumulato che impedisce l'accesso in alcune stanze.

L'accesso al fabbricato avviene attraverso una corte non oggetto di pignoramento, pertanto il fabbricato risulta intercluso. La corte antistante il fabbricato è collegata con la strada pubblica che è una diramazione della Via

Santa Maria della Valle. La diramazione è attualmente chiusa al traffico con una sbarra metallica a causa di movimenti franosi che non la rendono percorribile.

La zona in cui si trova il fabbricato, compresa la strada di accesso è stata oggetto di un movimento franoso che ha causato il dissesto di alcuni tratti del versante compresa la strada.

L'esecutato riferisce che ha provveduto lui stesso a ripristinare per quanto possibile nelle sua capacità, il piano stradale e il terreno franato nel piazzale confinante con l'appartamento.

L'accesso resta comunque difficoltoso specialmente in concomitanza con eventi meteorici piovosi importanti.

Per accertarsi che tale evento sia dovuto come riferito dall'esecutato dalla rottura di un tubo dell'acquedotto e non da cause geologiche si ritiene necessario eseguire opportuni indagini da parte di professionisti. Questa indagine è utile e necessaria per escludere pericoli per la pubblica incolumità e/o per gli occupanti l'immobile pignorato.

Si allega il programma tecnico e relativo preventivo di spesa finalizzato a definire le caratteristiche geometriche e geologico-tecniche del movimento franoso (allegato n.7).

Prendendo in considerazione solamente il bene pignorato alla data del sopralluogo si ritiene che questo necessiti di interventi di ristrutturazione edilizia che comprendono lo smaltimento dei materiali contenenti amianto, il ripristino del maschio murario con la chiusura della finestra nel prospetto sud-est insieme alla rimozione e smaltimento di tutti i materiali accumulati all'interno e all'esterno del fabbricato dei quali non è possibile individuarne la quantità e la tipologia.

La presenza di questi materiali non rendono visibile alcune parti del fabbricato pertanto ad oggi non è possibile sostenere in maniera esaustiva quali siano le condizioni statiche e di salubrità. Comunque, sulla base di quanto visibile si può affermare che l'immobile verte in precarie condizioni statiche, impiantistiche e igienico sanitarie.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Sul bene insiste servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL trascritta il 11/10/1986.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: muratura

Esposizione: Nord particella 260 versante in forte pendenza, Est particella 260 manufatti in aderenza al bene in oggetto, Sud particella 262 piazzale di accesso al bene, Ovest particella 260 manufatti in aderenza al bene in oggetto e piazzale di accesso al bene.

Altezza interna utile: 3.00 mt

Str. verticali: muratura in laterizio portante da ripristinare in diversi punti.

Solai: latero cemento.

Copertura e manto: a padiglione in latero cemento e manto in tegole marsigliesi e parte ampliata nel retro con struttura in acciaio e manto in lastre ondulate in cemento-amianto.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne ed interne intonacate e tinteggiate. Alcune pareti interne sono in cartongesso.

Pavimentazione interna: ceramica.

Infissi esterni ed interni: le finestre sono alcune in legno e alcune in alluminio. Sono presenti le persiane. Le porte interne sono in legno tamburato.

Volte: assenti

Scale: Si trovano alcuni gradini esterni che consentono l'accesso all'abitazione.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sono presenti l'impianto elettrico, impianto idrico e impianto termico da verificare la conformità ed adeguare.

Terreno esclusivo: assente

Posto auto: assente

Soffitta, cantina o simili: si presume sia presente un sottotetto non accessibile e un piano interrato non accessibile.

Dotazioni condominiali: assenti

Altro



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1958 al 14/07/1984	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/1984 al 14/05/2003	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO POLIMENI	14/07/1984	2279	658
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	21/07/1984		7875
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 14/05/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SCOCCIANTI	14/05/2003	290494	45997
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	15/05/2004		6604
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO
Iscritto a ANCONA il 15/05/2003
Reg. gen. 0 - Reg. part. 2142
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Atto
Iscritto a Ancona il 30/06/2006
Reg. gen. 0 - Reg. part. 4021
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Servitù di elettrodotto**
Trascritto a Ancona il 11/10/1976

Reg. gen. 0 - Reg. part. 1989
A favore di **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ANCONA il 18/03/2005

Reg. gen. 0 - Reg. part. 3671

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

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Ancona il 19/04/2007

Reg. gen. 00 - Reg. part. 6148

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



NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore vigente del Comune di Ancona classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima come zona ZTAE3 "Area dei versanti collinari di valore panoramico-ambientale. Il bene rientra tra quelli censiti e classificati come tipologia "C-edifici moderni".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalla richiesta di accesso agli atti delle pratiche edilizie che hanno interessato l'abitazione oggetto di stima, sono risultate le seguenti pratiche edilizie (allegato n.4):

- Concessione Edilizia al Prot. Gen. 16868 e Prot. Uff. Tecnico n.2166 del 19 dicembre 1974, per lavori di ristrutturazione dell'edificio rurale danneggiato a eventi sismici. Dagli elaborati grafici risultano presenti un piano primo abitativo e un piano terra con locali accessori;

-Concessione Edilizia n.182 del 1978, per lavori di ristrutturazione, ampliamento e modifica della destinazione d'uso in pizzeria.

Non mi risultano fine lavori ne agibilità presentate in seguito al rilascio delle suddette concessioni edilizie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Dagli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie del 1974 e del 1978 si rileva che il fabbricato è composto da due piani. Un piano seminterrato e un piano terra. Attualmente il piano seminterrato non è accessibile. Confrontando la piante dello stato di progetto allegata all'ultima concessione edilizia n.182 del 1978 rilasciata

dal Comune di Ancona (allegato n.4) con la planimetria dell'immobile ottenuta dal rilievo dello stato di fatto (allegato 01) appaiono evidenti diverse difformità.

Le difformità rilevate vengono così elencate in dettaglio:

- La destinazione d'uso del bene. Il fabbricato era un fabbricato rurale quindi a servizio della conduzione del fondo agricolo. Con l'evento sismico il fabbricato ha subito dei danni per i quali è stata rilasciata la concessione n.2166 nel 1974. La concessione prevedeva interventi di ristrutturazione con il mantenimento dell'uso abitativo. Non è riscontrabile se tali lavori siano stati effettivamente eseguiti e come siano stati eseguiti. Successivamente è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.182 del 1978. La concessione prevedeva interventi di ristrutturazione, ampliamento e modifica dell'uso da abitazione in attività commerciale (pizzeria). Mettendo a confronto lo stato attuale con lo stato di progetto allegato alla concessione del 1978, risulta mantenuto l'uso abitativo originario del fabbricato, non più rurale ma civile;
- La diversa distribuzione interna. Sono presenti al piano terra delle murature interne realizzate per il ricavo dei locali abitativi, al contrario con il progetto della pizzeria la piano terra era previsto un solo salone e due servizi igienici;
- Le diverse aperture nella parete di esterna di tamponamento. Nel prospetto principale con esposizione a sud-est in corrispondenza della camera 1 (allegato 01) è stata realizzata una nuova finestra;
- L'ampliamento del balcone. E' stato ampliato il balcone in corrispondenza dell'ingresso lungo il prospetto sud-est;
- La modifica della veranda. Nel prospetto nord-est si trova una veranda della quale è sono state ridotte le dimensioni.

Non vi è traccia della corretta realizzazione degli impianti presenti, idrico, termico ed elettrico presenti. Si ritiene che questi debbano essere sottoposti ad un controllo da parte di imprese specializzate nel settore impiantistico ed eventuale adeguamento alle norme vigenti.

Si rileva altresì la presenza di tettoie, baracche e comunque strutture precarie ricavate in aderenza al fabbricato abitativo lungo i prospetti nord-est e sud-ovest. Queste costruzioni non ricadono nei terreni oggetto di procedure esecutive.

L'edificio è precario dal punto di vista statico, considerando che le modifiche, anche alle parti strutturali sono state eseguite in proprio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

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



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

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



BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



CONFINI



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Il terreno confina:

- a nord con terreno particella 104, intestato a **** Omissis ****;
- a sud con strada interclusa particella 256, intestato a **** Omissis ****;
- a est con terreno particella 104, intestato a **** Omissis ****;
- a ovest con terreno particella 278, intestato a **** Omissis ****.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Il terreno confina:

- a nord con terreno particella 126 , intestata all'esecutato **** Omissis ****;
- a sud con terreno particella 126 , intestata all'esecutato **** Omissis ****;
- a est con terreno particella 126 , intestata all'esecutato **** Omissis ****;
- a ovest con terreno particella 126 , intestata all'esecutato **** Omissis ****;

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Il terreno confina:

- a nord con terreno particella 104, intestato a **** Omissis ****;
- a sud con terreno particella 126 , intestata all'esecutato **** Omissis ****;
- a est con terreno particella 104, intestato a **** Omissis ****;
- a ovest con terreno particella 126 , intestata all'esecutato **** Omissis ****;

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Il terreno confina:

- a nord con terreno particella 126 , intestata all'esecutato **** Omissis ****;
- a sud con terreno particella 126 , intestata all'esecutato **** Omissis ****;
- a est con terreno particella 126 , intestata all'esecutato **** Omissis ****;
- a ovest con terreno particella 278, intestato a **** Omissis ****.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Il terreno confina:

- a nord con terreno particella 126 , intestata all'esecutato **** Omissis ****;
- a sud con terreno particella 257, intestata a **** Omissis **** particella 414 intestata a **** Omissis **** ;
- a est con strada comunale;
- a ovest con terreno particella 126 , intestata all'esecutato **** Omissis ****;

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Il terreno confina:

- a nord con terreno particella 256, intestata all'esecutato **** Omissis **** e **** Omissis ****;
- a sud con terreno particella 260, intestata a **** Omissis ****;
- a est con terreno particella 256, intestata all'esecutato **** Omissis **** e **** Omissis ****;
- a ovest con terreno particella 257, intestata a **** Omissis ****;



BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Il terreno confina:

- a nord con terreno particella 262, intestato a **** Omissis ****;
- a sud con strada pubblica interclusa;
- a est con terreno particella 265, intestato a **** Omissis ****;
- a ovest con strada pubblica interclusa.

**CONSISTENZA****BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	18514,00 mq	18514,00 mq	1,00	18514,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				18514,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18514,00 mq		

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	480,00 mq	480,00 mq	1,00	480,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				480,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				480,00 mq		

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1330,00 mq	1330,00 mq	1,00	1330,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1330,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1330,00 mq		

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1100,00 mq	1100,00 mq	1,00	1100,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1100,00 mq		

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Relitto di strada	505,00 mq	505,00 mq	1,00	505,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				505,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				505,00 mq		

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Strada Pubb	23,00 mq	23,00 mq	1,00	23,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,00 mq		

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	545,00 mq	545,00 mq	1,00	545,00 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	545,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	545,00 mq	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/1971 al 14/07/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 126 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 40340 Reddito dominicale € 145,84 Reddito agrario € 187,50
Dal 14/07/1984 al 15/05/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 126 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 40340 Reddito dominicale € 145,84 Reddito agrario € 187,50
Dal 15/05/1986 al 14/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 126 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 18514 Reddito dominicale € 66,93 Reddito agrario € 86,06
Dal 14/05/2003 al 07/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 126 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 18514 Reddito dominicale € 66,93 Reddito agrario € 86,06

Il titolare catastale attuale corrisponde con quello reale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/1971 al 14/07/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 116 Qualità Canneto Cl.U Superficie (ha are ca) 480 Reddito dominicale € 0,74 Reddito agrario € 0,87
Dal 14/07/1984 al 15/05/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 116

		Qualità Canneto Cl.U Superficie (ha are ca) 480 Reddito dominicale € 0,74 Reddito agrario € 0,86
Dal 15/05/1986 al 14/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 116 Qualità Canneto Cl.U Superficie (ha are ca) 480 Reddito dominicale € 0,74 Reddito agrario € 0,86
Dal 14/05/2003 al 14/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 116 Qualità Canneto Cl.U Superficie (ha are ca) 480 Reddito dominicale € 0,74 Reddito agrario € 0,86
Dal 14/12/2017 al 07/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 116 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 480 Reddito dominicale € 1,74 Reddito agrario € 223,00

Il titolare catastale attuale corrisponde con quello reale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/1971 al 14/07/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 124 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1330 Reddito dominicale € 12,36 Reddito agrario € 7,56
Dal 14/07/1984 al 15/05/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 124 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1330 Reddito dominicale € 12,36 Reddito agrario € 7,56
Dal 15/05/1986 al 14/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 124 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1330 Reddito dominicale € 12,36 Reddito agrario € 7,56
Dal 14/05/2003 al 16/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 124 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1330 Reddito dominicale € 12,36

		Reddito agrario € 7,56
Dal 16/12/2016 al 07/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 124, Porz. AC Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 113 Reddito dominicale € 1,05 Reddito agrario € 0,64
Dal 16/12/2016 al 07/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 124, Porz. AB Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 16 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 16/12/2016 al 07/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 124, Porz. AA Qualità Pascolo Cl.U Superficie (ha are ca) 1201 Reddito dominicale € 1,05 Reddito agrario € 0,62

Il titolare catastale attuale corrisponde con quello reale.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/1971 al 14/07/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 127 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1100 Reddito dominicale € 10,23 Reddito agrario € 6,25
Dal 14/07/1984 al 14/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 127 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1100 Reddito dominicale € 10,23 Reddito agrario € 6,25
Dal 14/05/2003 al 07/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 127 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1100 Reddito dominicale € 10,23 Reddito agrario € 6,25

Il titolare catastale attuale corrisponde con quello reale.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 15/03/1971 al 14/07/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 126 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 40340 Reddito dominicale € 145,84 Reddito agrario € 187,50
Dal 14/07/1984 al 15/05/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 126 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 40340 Reddito dominicale € 145,84 Reddito agrario € 187,50
Dal 15/05/1986 al 14/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 256 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 505 Reddito dominicale € 1,83 Reddito agrario € 2,35
Dal 14/05/2003 al 07/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 256 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 505 Reddito dominicale € 1,83 Reddito agrario € 2,35

Il titolare catastale attuale corrisponde con quello reale.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/1971 al 02/07/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 129 Qualità Fabbricato Rurale Cl.0 Superficie (ha are ca) 2220 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 02/07/1984 al 15/05/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 129 Qualità FR DIV SUB Cl.0 Superficie (ha are ca) 125 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 15/05/1986 al 14/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 129 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 23 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 14/05/2003 al 01/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 261 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 23 Reddito dominicale € 0,00

		Reddito agrario € 0,00
Dal 01/10/2009 al 07/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 261 Qualità Srade Pubbliche Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00



Il 01/10/2009 è stata eseguita una variazione d'ufficio Pratica n.AN0206178 che ha rettificato l'intestazione da **** Omissis **** a STRADE PUBBLICHE.

La nuova destinazione STRADE PUBB attribuita in sede di verifica da parte dell'Agenzia delle Entrate non prevede intestati.



BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/1971 al 15/05/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 134 Qualità Bosco ceduo Cl.U Superficie (ha are ca) 790 Reddito dominicale € 0,57 Reddito agrario € 0,24
Dal 15/05/1986 al 14/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 134 Qualità Bosco ceduo Cl.U Superficie (ha are ca) 545 Reddito dominicale € 0,39 Reddito agrario € 0,17
Dal 14/05/2003 al 07/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 134 Qualità Bosco ceduo Cl.U Superficie (ha are ca) 545 Reddito dominicale € 0,39 Reddito agrario € 0,17



Il titolare catastale attuale corrisponde con quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato



86	126				Seminativo	3	18514 mq	66,93 €	86,06 €	
----	-----	--	--	--	------------	---	----------	---------	---------	--

Corrispondenza catastale



Il terreno è coltivabile come seminativo, corrispondente con la qualità catastale attribuita. Ad oggi il terreno non è coltivato infatti è presente la vegetazione spontanea.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
86	116				Seminativo	3	480 mq	1,74 €	2,23 €	

Corrispondenza catastale

Il terreno è coltivabile come seminativo, corrispondente con la qualità catastale attribuita. Ad oggi il terreno non è coltivato infatti è presente la vegetazione spontanea.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
86	124		AA		Pascolo	U	1201 mq	1,05 €	0,62 €	
86	124		AB		Pascolo arborato	U	16 mq	0,01 €	0,01 €	
86	124		AC		Vigneto	2	113 mq	1,05 €	0,64 €	

Corrispondenza catastale



Il terreno è utilizzabile a pascolo, sono presenti alcune piantumazioni, corrispondente con la qualità catastale prevalente attribuita. Ad oggi il terreno non è utilizzato infatti è presente la vegetazione spontanea.



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
86	127				Vigneto	2	1100 mq	10,23 €	6,25 €	

Corrispondenza catastale

La coltivazione è in stato di abbandono. Tutte le alberature presenti non sono più idonee a produrre frutti.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
86	256				Seminativo	3	505 mq	1,83 €	2,35 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto la particella 256 è un relitto di strada. La strada presenta movimenti franosi per i quali è necessario approfondire con indagini geologiche.



BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

							ha are ca	le		
86	256				Seminativo	3	505 mq	1,83 €	2,35 €	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto la particella 256 è un relitto di strada. La strada presenta movimenti franosi per i quali è necessario approfondire con indagini geologiche.



BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
86	134				Bosco ceduo	U	545 mq	0,39 €	0,17 €	

Corrispondenza catastale

Il terreno si trova su una scarpata, dove sono presenti piantumazioni pertanto corrispondente con la qualità catastale attribuita. il Terreno presenta movimenti franosi e nel tempo sono stati eseguiti movimenti terra per rimuovere il terreno franato sulla proprietà sottostante.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Assenti

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Assenti

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Assenti



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Assenti

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Assenti

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Assenti

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Assenti

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Il terreno non è attualmente coltivato. Necessita di pulizia e estirpamento di vegetazione spontanea cresciuta a causa della mancate lavorazioni stagionali. Sono presenti ai margini alcune alberature.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Il terreno non è attualmente coltivato. Necessita di pulizia e estirpamento di vegetazione spontanea cresciuta a causa della mancate lavorazioni stagionali. Sono presenti ai margini alcune alberature.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Il terreno non è attualmente utilizzato. E' presente della vegetazione spontanea e alcune piantumazioni. E' idonea all'uso di pascolo.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Il terreno non è attualmente coltivato. Infatti si trova in uno stato di abbandono ed è prevalente la vegetazione spontanea. Nel versante si manifestano eventi di frana per i quali è consigliabile un indagine geologica.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Il bene consiste in un relitto stradale che presenta movimenti franosi. Questi movimenti del terreno richiedono una manutenzione continua. Si consiglia di procedere con indagini geologiche per monitorare la gravità di tali movimenti franosi.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Il bene consiste in un piccolo frustolo di terreno di 23 mq che è parte di un relitto stradale che presenta movimenti franosi. Questi movimenti del terreno richiedono una manutenzione continua. Si consiglia di procedere con indagini geologiche per monitorare la gravità di tali movimenti franosi.



BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Il terreno si trova in pessimo stato di conservazione. Anche perché la sua conformazione e posizione oltre al fatto di essere soggetto di movimenti franosi che si manifestano soprattutto in concomitanza di abbondanti piogge, non ne permettono l'utilizzo.



PARTI COMUNI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Assenti

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Assenti

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Assenti



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Assenti

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Assenti

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Assenti

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Assenti



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Sul bene insiste servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL trascritta il 11/10/1986.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Sul bene non insistono servitù.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Sul bene non insistono servitù.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Sul bene non insistono servitù.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Sul bene non insistono servitù.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Sul bene non insistono servitù.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Sul bene insiste servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL trascritta il 11/10/1986.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Terreno agricolo situato sul versante.

Il certificato di destinazione urbanistica (allegato n.04) certifica che il bene si trova in Zona Territoriale Omogenea E (Zona Agricola), PRG Zonizzazione: Emergenze Botaniche da recuperare. Parametri di tutela: Paesaggio agrario storico.

L'altezza media sul livello del mare è di circa ml 200.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Terreno agricolo situato sul versante.

Il certificato di destinazione urbanistica (allegato n.04) certifica che il bene si trova in Zona Territoriale Omogenea E (Zona Agricola), PRG Zonizzazione: Emergenze Botaniche da recuperare. Parametri di tutela: Paesaggio agrario storico.

L'altezza media sul livello del mare è di circa ml 200.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Terreno agricolo situato sul versante.

Il certificato di destinazione urbanistica (allegato n.04) certifica che il bene si trova in Zona Territoriale Omogenea E (Zona Agricola), PRG Zonizzazione: Emergenze Botaniche da recuperare. Parametri di tutela: Paesaggio agrario storico.

L'altezza media sul livello del mare è di circa ml 200.



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Terreno agricolo situato sul versante.

Il certificato di destinazione urbanistica (allegato n.04) certifica che il bene si trova in Zona Territoriale Omogenea E (Zona Agricola), PRG Zonizzazione: Versanti collinari di valore panoramico e ambientale. Parametri di tutela: Paesaggio agrario storico.

L'altezza media sul livello del mare è di circa ml 200.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Terreno situato sul versante consistente in una strada interclusa in pessime condizioni a causa di movimenti franosi.

Il certificato di destinazione urbanistica (allegato n.04) certifica che il bene si trova in Zona Territoriale Omogenea E (Zona Agricola), PRG Zonizzazione: Versanti collinari di valore panoramico e ambientale. Parametri di tutela: Paesaggio agrario storico.

L'altezza media sul livello del mare è di circa ml 200.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Terreno situato sul versante consistente in una strada interclusa in pessime condizioni a causa di movimenti franosi.

Il certificato di destinazione urbanistica (allegato n.04) certifica che il bene si trova in Zona Territoriale Omogenea E (Zona Agricola), PRG Zonizzazione: Versanti collinari di valore panoramico e ambientale. Parametri di tutela: Paesaggio agrario storico.

L'altezza media sul livello del mare è di circa ml 200.



BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Terreno agricolo situato su versante.

Il certificato di destinazione urbanistica (allegato n.04) certifica che il bene si trova in Zona Territoriale Omogenea E (Zona Agricola), PRG Zonizzazione: Versanti collinari di valore panoramico e ambientale. Parametri di tutela: Paesaggio agrario storico.

L'altezza media sul livello del mare è di circa ml 230.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

L'immobile risulta libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

L'immobile risulta libero

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

L'immobile risulta libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

L'immobile risulta libero



BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

L'immobile risulta libero



BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1958 al 14/07/1984	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/1984 al 14/05/2003	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO POLIMENI	14/07/1984	2279/658	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	21/07/1984		7875
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/05/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SCOCCIANI	14/05/2003	290494	45997
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	15/05/2004		6604
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1958 al 14/07/1984	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/1984 al 14/05/2003	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO POLIMENI	14/07/1984	2279/658	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	21/07/1984		7875
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/05/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SCOCCIANTI	14/05/2003	290494	45997
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	15/05/2004		6604
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1958 al 14/07/1984	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/1984 al 14/05/2003	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO POLIMENI	14/07/1984	2279/658	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	21/07/1984		7875
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/05/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO SCOCCIANTI	14/05/2003	290494	45997
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ANCONA	15/05/2004		6604
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1958 al 14/07/1984	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/1984 al 14/05/2003	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO POLIMENI	14/07/1984	2279/658	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	21/07/1984		7875
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/05/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SCOCCIANTI	14/05/2003	290494	45997
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ANCONA	15/05/2004		6604
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1958 al 14/05/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 14/05/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO SCOCCIANTI	14/05/2003			290494	45997
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
ANCONA	15/05/2004				6604
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1958 al 14/05/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/05/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SCOCCIANI	14/05/2003	290494	45997
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	15/05/2004		6604
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1958 al 14/05/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/05/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SCOCCIANI	14/05/2003	290494	45997
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	15/05/2004		6604
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO
Iscritto a ANCONA il 15/05/2003
Reg. gen. 0 - Reg. part. 2142
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Atto
Iscritto a Ancona il 30/06/2006
Reg. gen. 0 - Reg. part. 4021
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Servitù di elettrodotto**
Trascritto a Ancona il 11/10/1976
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1989
A favore di **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Ancona il 19/04/2007
Reg. gen. 00 - Reg. part. 6148
A favore di **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO
Iscritto a ANCONA il 15/05/2003
Reg. gen. 0 - Reg. part. 2142
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Atto
Iscritto a Ancona il 30/06/2006
Reg. gen. 0 - Reg. part. 4021
Quota: 1/1



Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Ancona il 19/04/2007
Reg. gen. 00 - Reg. part. 6148
A favore di **** Omissis ****



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO
Iscritto a ANCONA il 15/05/2003
Reg. gen. 0 - Reg. part. 2142
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Atto
Iscritto a Ancona il 30/06/2006
Reg. gen. 0 - Reg. part. 4021
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****



Trascrizioni

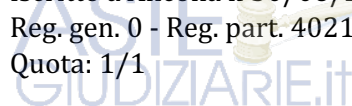
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Ancona il 19/04/2007
Reg. gen. 00 - Reg. part. 6148
A favore di **** Omissis ****



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO
Iscritto a ANCONA il 15/05/2003
Reg. gen. 0 - Reg. part. 2142
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Atto
Iscritto a Ancona il 30/06/2006
Reg. gen. 0 - Reg. part. 4021
Quota: 1/1



Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Ancona il 19/04/2007
Reg. gen. 00 - Reg. part. 6148
A favore di **** Omissis ****



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO
Iscritto a ANCONA il 15/05/2003
Reg. gen. 0 - Reg. part. 2142
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Atto
Iscritto a Ancona il 30/06/2006
Reg. gen. 0 - Reg. part. 4021
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Servitù di elettrodotto**
Trascritto a Ancona il 11/10/1976
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1989
A favore di **** Omissis ****
Note: La particella 256 deriva dal frazionamento della particella 126. Il frazionamento è stato presentato nel 1986 pertanto al costituzione della servitù trascritta il 11/10/1976 è antecedente alla data del frazionamento.
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Ancona il 19/04/2007
Reg. gen. 00 - Reg. part. 6148
A favore di **** Omissis ****



BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO
Iscritto a ANCONA il 15/05/2003



Reg. gen. 0 - Reg. part. 2142

Importo: € 260.000,00

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

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Atto
Iscritto a Ancona il 30/06/2006
Reg. gen. 0 - Reg. part. 4021
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Servitù di elettrodotto**
Trascritto a Ancona il 11/10/1976
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1989
A favore di **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Ancona il 19/04/2007
Reg. gen. 00 - Reg. part. 6148
A favore di **** Omissis ****

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO
Iscritto a ANCONA il 15/05/2003
Reg. gen. 0 - Reg. part. 2142
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Atto
Iscritto a Ancona il 30/06/2006
Reg. gen. 0 - Reg. part. 4021
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Servitù di elettrodotto**
Trascritto a Ancona il 11/10/1976
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1989
A favore di **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Ancona il 19/04/2007
Reg. gen. 00 - Reg. part. 6148
A favore di **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Il terreno si trova in Zona Territoriale Omogenea E (Zona Agricola), PRG Zonizzazione: Emergenze Botaniche da recuperare. Parametri di tutela: Paesaggio agrario storico.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Il terreno si trova in Zona Territoriale Omogenea E (Zona Agricola), PRG Zonizzazione: Emergenze Botaniche da recuperare. Parametri di tutela: Paesaggio agrario storico.

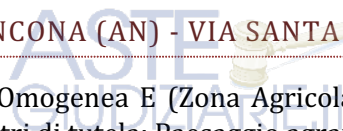


BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Il terreno si trova in Zona Territoriale Omogenea E (Zona Agricola), PRG Zonizzazione: Emergenze Botaniche da recuperare. Parametri di tutela: Paesaggio agrario storico.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Il terreno si trova in Zona Territoriale Omogenea E (Zona Agricola), PRG Zonizzazione: Versanti collinari di valore panoramico e ambientale. Parametri di tutela: Paesaggio agrario storico



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Il terreno si trova in Zona Territoriale Omogenea E (Zona Agricola), PRG Zonizzazione: Versanti collinari di valore panoramico e ambientale. Parametri di tutela: Paesaggio agrario storico



BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Il terreno si trova in Zona Territoriale Omogenea E (Zona Agricola), PRG Zonizzazione: Versanti collinari di valore panoramico e ambientale. Parametri di tutela: Paesaggio agrario storico



BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Il terreno si trova in Zona Territoriale Omogenea E (Zona Agricola), PRG Zonizzazione: Emergenze Versanti collinari di valore panoramico e ambientale. Parametri di tutela: Paesaggio agrario storico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Si riscontra la regolarità edilizia in base all'uso consentito.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Si riscontra la regolarità edilizia in base all'uso consentito.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Si riscontra la regolarità edilizia in base all'uso consentito.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Si riscontra la regolarità edilizia in base all'uso consentito.



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Si riscontra la regolarità edilizia in base all'uso consentito.



BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Si riscontra la regolarità edilizia in base all'uso consentito.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE



Si riscontra la regolarità edilizia in base all'uso consentito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Assenti.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Assenti.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Assenti.



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Assenti.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Assenti.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Assenti.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SANTA MARIA DELLA VALLE

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Assenti.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La perizia del 31/01/2008 divideva i beni pignorati nei lotti 1,2 e 3. Il lotto 2 è stato aggiudicato restano i lotti 1 e 3.

I beni 2-3-4-5-6-7-8 compresi nella presente perizia e raggruppati nel lotto 2, sono gli stessi del lotto 3 della perizia del 31/01/2008.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ancona (AN) - Santa Maria della Valle n°189, Paterno
Il bene oggetto di stima è un fabbricato unifamiliare che si sviluppa su un solo piano fuori terra. Nella documentazione acquisita con l'accesso agli atti è presente anche un piano seminterrato che però non è accessibile. Si trova nella località Paterno del Comune di Ancona subito al di fuori del centro abitato. Il fabbricato è privo di corte esclusiva, l'accesso avviene attraverso la particella 262 questa non oggetto di stima e non pignorata. Pertanto il fabbricato non ha un accesso diretto sulla strada pubblica. La strada pubblica confinante con la particella 262 è attualmente interclusa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 129, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 78.581,30

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo è stato possibile ricostruire la planimetria dell'appartamento (vedi allegato grafico n.1) 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 divisori interni non portanti e della superficie delle pareti perimetrali fino allo spessore di 30cm. La superficie lorda in base ai coefficienti di utilizzazione si riduce convenzionalmente ad una superficie omogeneizzata

tramite dei coefficienti di ragguaglio. In particolare in questo caso si ha che la superficie coperta abitabile è conteggiata al 100% e la superficie dei ripostigli al 50% la superficie dei balconi al 25%. Considerato che nella zona non sono presenti immobili comparabili con il bene oggetto di stima che abbia le stesse condizioni di manutenzione si ritiene di dover valutare l'immobile assumendo un valore di mercato a metro quadrato con riferimento ai valori per le abitazioni di tipo economica (categoria catastale A3). La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (allegato n.5) indica ad oggi, per il 1° semestre 2021, i valori di

riferimento a mq, per un normale stato conservativo, per il Comune di Ancona, per la zona indicata come Extraurbana/ZONA AGRICOLA OVEST E FRAZIONI MINORI (codice di zona R1 microzona 5 con nessuna tipologia prevalente, per le le ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO (di cui trattasi il bene pignorato) il valore MINIMO pari a €650,00 e MASSIMO pari a €870,00. Il valore

normale unitario tenendo conto dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile mediante il valore $K = (k_1 + 3 \cdot K_2) / 4 = (0.5 + 3 \cdot 0.2) / 4 = 0.275$ definito dalla media ponderata K dei due coefficienti (taglio superficie) $K_1 = 0.5$ e (livello di piano) $K_2 = 0.2$ è pari al valore normale unitario = $€650,00 + (€870,00 - €650,00) \cdot 0.275 \text{ mq} = €710,50 \text{ euro/mq}$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile	110,60 mq	7.105,00 €/mq	€ 78.581,30	100,00%	€ 78.581,30

Ancona (AN) - Santa Maria della Valle n°189, Paterno					
					Valore di stima: € 78.581,30

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 78.581,30

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5000,00	€
Altro Indagine geologica importo lordo € 16485,86 applicata al 50% sul lotto 1	8242,93	€

Valore finale di stima: € 50.338,37

Il valore di stima ottenuto di € 78581,30 si riferisce ad un immobile in condizioni normali.

Considerato che sono stati riscontrate delle difformità edilizie dovute a lavori edili realizzati in assenza o in difformità di titolo abilitativo. Si stima che per la loro regolarizzazione sono necessari almeno € 15.000,00. Comprendono oneri comunali, oneri tecnici e opere edili per la demolizione e messa in pristino.

Inoltre per quanto riguarda lo stato di manutenzione per gli impianti, per la loro verifica e messa a norma sono necessari ulteriori € 5000,00.

Si aggiunge il 50 % dell'importo corrispondente alla proposta tecnico-economica per indagine geologica.

La stima non tiene conto però degli interventi eventualmente necessari per la messa in sicurezza del sito che possono riscontrare dell'indagine geologica.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle

L'immobile oggetto di stima è un ampio terreno coltivabile posizionato su un versante. Il collegamento con la strada pubblica Via Santa Maria della Valle avviene da una via pubblica senza uscita che costituisce una diramazione della viabilità principale Via Santa Maria della Valle. L'accesso alla diramazione è attualmente chiuso al traffico con una sbarra metallica e il percorso non è agevolmente percorribile a causa di movimenti franosi, se non a piedi o con mezzi agricoli. La zona e si trova nelle immediate vicinanze del centro storico della località Paterno.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 126, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 39.249,68

Dalle visure catastali il terreno risulta essere un seminativo di classe 3. I valori agricoli medi per l'annualità 2021 dell'Agenzia delle Entrate (allegato n.5) indica i valori di riferimento a ettaro nel Comune di Ancona, Regione Agraria n.6, il valore del SEMINATIVO è di € 21154,00/Ha = € 2,12/mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle
L'immobile oggetto di stima è un terreno coltivabile posizionato su un versante. L'unico collegamento con la strada pubblica Via Santa Maria della Valle, avviene attraverso una diramazione della stessa e la particella 126 (bene 2). L'accesso alla diramazione è attualmente chiuso al traffico con una sbarra metallica a causa di movimenti franosi che non la rendono percorribile, se non a piedi o con mezzi agricoli. La zona e si trova nelle immediate vicinanze della centro storico della località Paterno. Identificato al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 116, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.017,60
Dalle visure catastali il terreno risulta essere un seminativo di classe 3. I valori agricoli medi per l'annualità 2021 dell'Agenzia delle Entrate (allegato n.5) indica i valori di riferimento a ettaro nel Comune di Ancona, Regione Agraria n.6, il valore del SEMINATIVO è di € 21154,00/Ha = € 2,12/mq.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle
L'immobile oggetto di stima è un terreno posizionato su un versante. L'unico collegamento con la strada pubblica Via Santa Maria della Valle avviene attraverso una diramazione della stessa e la particella 126 (bene 2) .L'accesso alla diramazione è attualmente chiuso al traffico con una sbarra metallica a causa di movimenti franosi che non la rendono percorribile, se non a piedi o con mezzi agricoli. La zona e si trova nelle immediate vicinanze della centro storico della località Paterno. Identificato al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 124, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 86, Part. 124, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 86, Part. 124, Porz. AC, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.330,00
Dalle visure catastali il terreno risulta essere diviso in porzioni. La porzione AA di 1201 mq ha qualità di pascolo, la porzione AB di mq 16 ha qualità di pascolo arborato, la porzione AC di mq 113 ha qualità di vigneto . I valori agricoli medi per l'annualità 2021 dell'Agenzia delle Entrate (allegato n.5) a ettaro nel Comune di Ancona, Regione Agraria n.6 sono:
- PASCOLO € 3946,00/Ha = € 0,40/mq;
- PASCOLO ARBORATO € 4404,00,00/Ha = € 0,44/mq;
- VIGNETO € 34710,00/Ha = € 3,47/mq.

Considerando il valore di ogni singola porzione AA, AB, AC si ottiene:

- PASCOLO € 3946,00/Ha = € 0,40/mq X 1201 mq =€ 480,40 ;
- PASCOLO ARBORATO € 4404,00,00/Ha = € 0,44/mq x 16 mq =€ 7,04;
- VIGNETO € 34710,00/Ha = € 3,47/mq x 113 mq =€ 392,11.

Il valore totale della particella derivata dalla somma delle singole porzioni è di € 879,55.

Quindi il valore medio a mq dell'intera particella è di € 0,66/mq.

Si assume un valore unitario ai fini della stima di € 1,00/mq.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle
L'immobile oggetto di stima è un terreno coltivabile posizionato su un versante. L'unico collegamento con la strada pubblica Via Santa Maria della Valle avviene attraverso una diramazione della stessa strada pubblica, attraverso la particella 256 (bene 6) e la particella 126 (bene 2). L'accesso alla diramazione è attualmente chiuso al traffico con una sbarra metallica a causa di movimenti franosi che non la rendono percorribile, se non a piedi o con mezzi agricoli. La zona e si trova nelle immediate vicinanze della centro storico della località Paterno. Identificato al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 127, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.817,00

Dalle visure catastali il terreno risulta essere un seminativo di classe 3. I valori agricoli medi per l'annualità 2021 dell'Agenzia delle Entrate (allegato n.5) indica i valori di riferimento a ettaro nel Comune di Ancona, Regione Agraria n.6, il valore del VIGNETO è di € 34710,00/Ha = € 3,47/mq.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle
L'immobile oggetto di stima è un relitto di strada posizionata su un versante. L'unico collegamento con la strada pubblica Via Santa Maria della Valle avviene attraverso una diramazione della viabilità principale Via Santa Maria della Valle. La strada è attualmente chiusa al traffico da una sbarra a causa di movimenti franosi che non la rendono percorribile, se non a piedi o con mezzi agricoli. La zona e si trova nelle immediate vicinanze della centro storico della località Paterno.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 256, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 1.070,60
Dalle visure catastali il terreno risulta essere un seminativo di classe 3. I valori agricoli medi per l'annualità 2021 dell'Agenzia delle Entrate (allegato n.5) indica i valori di riferimento a ettaro nel Comune di Ancona, Regione Agraria n.6, il valore del SEMINATIVO è di € 21154,00/Ha = € 2,12/mq.
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle
L'immobile oggetto di stima è una porzione di strada posizionata su un versante. L'unico collegamento con la strada pubblica Via Santa Maria della Valle avviene attraverso una derivazione della stessa e attraverso la particella 256 (bene 6). L'accesso alla diramazione è attualmente chiuso al traffico con una sbarra metallica a causa di movimenti franosi che non la rendono percorribile, se non a piedi o con mezzi agricoli. La zona e si trova nelle immediate vicinanze della centro storico della località Paterno.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 256, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 23,00
Dalle visure catastali il terreno risulta derivato da una particella con dimensioni maggiori con qualità di "fabbricato rurale" poi "fabbricato diviso in subalterni" a queste qualità catastali per norma non viene attribuita una rendita catastale. Considerato inoltre che a seguito di verifica da parte dell'Agenzia delle Entrate dal 2009 il bene ha una qualità catastale di STRADE PUBBLICHE e che non prevede né l'attribuzione di una rendita né l'attribuzione di una proprietà.
Di fatto tale bene per dimensione, posizione, stato di manutenzione e qualità catastale, non è utilizzabile in alcun modo, pertanto si ritiene si attribuisce al bene un valore forfettario complessivo di € 1,00/mq.
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle
L'immobile oggetto di stima è un terreno posizionato su un versante. E' individuale come una scarpata ricompresa tra la diramazione della strada pubblica interclusa e un piazzale in terra battuta. L'accesso alla diramazione è attualmente chiuso al traffico con una sbarra metallica a causa di movimenti franosi che non la rendono percorribile, se non a piedi o con mezzi agricoli. La zona e si trova nelle immediate vicinanze della centro storico della località Paterno.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 134, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 545,00
Dalle visure catastali il terreno risulta essere un bosco ceduo di classe U. I valori agricoli medi per l'annualità 2021 dell'Agenzia delle Entrate (allegato n.5) indica i valori di riferimento a ettaro nel Comune di Ancona, Regione Agraria n.6, il valore del BOSCO CEDUO è di € 3814,00/Ha = € 0,38/mq.
Si assume un valore unitario di superficie di € 1,00/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	18514,00 mq	2,12 €/mq	€ 39.249,68	100,00%	€ 39.249,68
Bene N° 3 - Terreno Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	480,00 mq	2,12 €/mq	€ 1.017,60	100,00%	€ 1.017,60
Bene N° 4 - Terreno Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	1330,00 mq	1,00 €/mq	€ 1.330,00	100,00%	€ 1.330,00
Bene N° 5 - Terreno Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	1100,00 mq	3,47 €/mq	€ 3.817,00	100,00%	€ 3.817,00
Bene N° 6 - Terreno Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	505,00 mq	2,12 €/mq	€ 1.070,60	100,00%	€ 1.070,60
Bene N° 7 - Terreno Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	23,00 mq	1,00 €/mq	€ 23,00	100,00%	€ 23,00
Bene N° 8 - Terreno Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle	545,00 mq	1,00 €/mq	€ 545,00	100,00%	€ 545,00
				Valore di stima:	€ 47.052,88

Valore di stima: € 47.052,88

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	1000,00	€
Altro Indagine geologica importo lordo € 16485,86 applicata al 50% sul lotto 1	8242,93	€

Valore finale di stima: € 37.809,95

La perizia del 31/01/2008 divideva i beni pignorati nei lotti 1,2 e 3. Il lotto 2 è stato aggiudicato restano i lotti 1 e 3.

I beni 2-3-4-5-6-7-8 compresi nella presente perizia e raggruppati nel lotto 2, sono gli stessi del lotto 3 della

perizia del 31/01/2008.

Considerato che nel lotto sono presenti materiali depositati che devono essere rimossi si stimano con la tipologia di deprezzamento "stato di manutenzione" i costi per la rimozione, trasporto e conferimento a discarica in € 1000,00.

Si aggiunge il 50 % dell'importo corrispondente alla proposta tecnico-economica per indagine geologica.

La stima non tiene conto però degli interventi eventualmente necessari per la messa in sicurezza del sito che possono riscontrare dell'indagine geologica.

Si riferisce che parte dei beni è oggetto di confisca e il procedimento penale è ancora in corso.



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 17/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Barucca Anna



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ancona (AN) - Santa Maria della Valle n°189, Paterno
Il bene oggetto di stima è un fabbricato unifamiliare che si sviluppa su un solo piano fuori terra. Nella documentazione acquisita con l'accesso agli atti è presente anche un piano seminterrato che però non è accessibile. Si trova nella località Paterno del Comune di Ancona subito al di fuori del centro abitato. Il fabbricato è privo di corte esclusiva, l'accesso avviene attraverso la particella 262 questa non oggetto di stima e non pignorata. Pertanto il fabbricato non ha un accesso diretto sulla strada pubblica. La strada pubblica confinante con la particella 262 è attualmente interclusa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 129, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente del Comune di Ancona classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima come zona ZTAE3 "Area dei versanti collinari di valore panoramico-ambientale. Il bene rientra tra quelli censiti e classificati come tipologia "C-edifici moderni".

Prezzo base d'asta: € 50.338,37

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle
L'immobile oggetto di stima è un ampio terreno coltivabile posizionato su un versante. Il collegamento con la strada pubblica Via Santa Maria della Valle avviene da una via pubblica senza uscita che costituisce una diramazione della viabilità principale Via Santa Maria della Valle. L'accesso alla diramazione è attualmente chiuso al traffico con una sbarra metallica e il percorso non è agevolmente percorribile a causa di movimenti franosi, se non a piedi o con mezzi agricoli. La zona e si trova nelle immediate vicinanze del centro storico della località Paterno. Identificato al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 126, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno si trova in Zona Territoriale Omogenea E (Zona Agricola), PRG Zonizzazione: Emergenze Botaniche da recuperare. Parametri di tutela: Paesaggio agrario storico.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle
L'immobile oggetto di stima è un terreno coltivabile posizionato su un versante. L'unico collegamento con la strada pubblica Via Santa Maria della Valle, avviene attraverso una diramazione della stessa e la particella 126 (bene 2). L'accesso alla diramazione è attualmente chiuso al traffico con una sbarra metallica a causa di movimenti franosi che non la rendono percorribile, se non a piedi o con mezzi agricoli. La zona e si trova nelle immediate vicinanze della centro storico della località Paterno. Identificato al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 116, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno si trova in Zona Territoriale Omogenea E (Zona Agricola), PRG Zonizzazione: Emergenze Botaniche da recuperare. Parametri di tutela: Paesaggio agrario storico.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle
L'immobile oggetto di stima è un terreno posizionato su un versante. L'unico collegamento con la strada pubblica Via Santa Maria della Valle avviene attraverso una diramazione della stessa e la particella 126 (bene 2) .L'accesso alla diramazione è attualmente chiuso al traffico con una sbarra metallica a causa di movimenti franosi che non la rendono percorribile, se non a piedi o con mezzi agricoli. La zona e si

trova nelle immediate vicinanze della centro storico della località Paterno. Identificato al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 124, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 86, Part. 124, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 86, Part. 124, Porz. AC, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno si trova in Zona Territoriale Omogenea E (Zona Agricola), PRG Zonizzazione: Emergenze Botaniche da recuperare. Parametri di tutela: Paesaggio agrario storico.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle
L'immobile oggetto di stima è un terreno coltivabile posizionato su un versante. L'unico collegamento con la strada pubblica Via Santa Maria della Valle avviene attraverso una diramazione della stessa strada pubblica, attraverso la particella 256 (bene 6) e la particella 126 (bene 2). L'accesso alla diramazione è attualmente chiuso al traffico con una sbarra metallica a causa di movimenti franosi che non la rendono percorribile, se non a piedi o con mezzi agricoli. La zona e si trova nelle immediate vicinanze della centro storico della località Paterno. Identificato al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 127, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno si trova in Zona Territoriale Omogenea E (Zona Agricola), PRG Zonizzazione: Versanti collinari di valore panoramico e ambientale. Parametri di tutela: Paesaggio agrario storico
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle
L'immobile oggetto di stima è un relitto di strada posizionata su un versante. L'unico collegamento con la strada pubblica Via Santa Maria della Valle avviene attraverso una diramazione della viabilità principale Via Santa Maria della Valle. La strada è attualmente chiusa al traffico da una sbarra a causa di movimenti franosi che non la rendono percorribile, se non a piedi o con mezzi agricoli. La zona e si trova nelle immediate vicinanze della centro storico della località Paterno. Identificato al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 256, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Il terreno si trova in Zona Territoriale Omogenea E (Zona Agricola), PRG Zonizzazione: Versanti collinari di valore panoramico e ambientale. Parametri di tutela: Paesaggio agrario storico
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle
L'immobile oggetto di stima è una porzione di strada posizionata su un versante. L'unico collegamento con la strada pubblica Via Santa Maria della Valle avviene attraverso una derivazione della stessa e attraverso la particella 256 (bene 6). L'accesso alla diramazione è attualmente chiuso al traffico con una sbarra metallica a causa di movimenti franosi che non la rendono percorribile, se non a piedi o con mezzi agricoli. La zona e si trova nelle immediate vicinanze della centro storico della località Paterno. Identificato al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 256, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Il terreno si trova in Zona Territoriale Omogenea E (Zona Agricola), PRG Zonizzazione: Versanti collinari di valore panoramico e ambientale. Parametri di tutela: Paesaggio agrario storico
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle
L'immobile oggetto di stima è un terreno posizionato su un versante. E' individuale come una scarpata ricompresa tra la diramazione della strada pubblica interclusa e un piazzale in terra battuta. L'accesso alla diramazione è attualmente chiuso al traffico con una sbarra metallica a causa di movimenti franosi che non la rendono percorribile, se non a piedi o con mezzi agricoli. La zona e si trova nelle immediate vicinanze della centro storico della località Paterno. Identificato al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 134, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Il terreno si trova in Zona Territoriale Omogenea E (Zona Agricola), PRG

Zonizzazione: Emergenze Versanti collinari di valore panoramico e ambientale. Parametri di tutela:
Paesaggio agrario storico.

Prezzo base d'asta: € 37.809,95



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2007 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.338,37

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Santa Maria della Valle n°189, Paterno		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 129, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	110,60 mq
Stato conservativo:	<p>Il fabbricato è costituito da un volume originario e da un ampliamento successivo. Il volume originario ha le pareti in muratura portante con i solaio di sottotetto e copertura in latero-cemento. La copertura è del tipo a padiglione con manto di copertura con tegole marsigliesi. Il volume in ampliamento si trova posteriormente alla struttura originaria. L'ampliamento è realizzato con una struttura in muratura portante fino al primo solaio che è in latero-cemento e sopra di questo si trova una struttura prefabbricata in pannelli di alluminio e vetro e una struttura in acciaio dal primo solaio alla copertura. La copertura del volume ampliato è realizzata con pannelli in cemento-amianto e controsoffittata con lastre in polistirolo. Tutte le strutture sono in uno stato precario. Dalla ricerche urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ancona (SUE) sono state riscontrate pratiche edilizie tra cui un cambio d'uso da abitazione in pizzeria. Infatti come riportato anche nella perizia del 31/01/2008 il locale del piano terra era usato con attività commerciale (pizzeria). Cessata l'attività l'immobile ha subito interventi edilizi che lo hanno reso utilizzabile come abitazione. Attualmente è suddiviso in locali per la zona giorno e per la zona notte, ovvero una cucina, due camere da letto e due bagni. Nel retro si trovano ulteriori due locali utilizzati come ripostiglio/sgombero. Questi due locali sono parte dell'ampliamento. A ridosso del fabbricato si trovano alcune strutture precarie come capanne, tettoie etc mantenute in pessimo stato. L'abitazione attualmente utilizzata dall'esecutato si trova anch'esso in pessimo stato conservativo e al suo interno si trova molto materiale accumulato che impedisce l'accesso in alcune stanze. L'accesso al fabbricato avviene attraverso una corte non oggetto di pignoramento, pertanto il fabbricato risulta intercluso. La corte antistante il fabbricato è collegata con la strada pubblica che è una diramazione della Via Santa Maria della Valle. La diramazione è attualmente chiusa al traffico con una sbarra metallica a causa di movimenti franosi che non la rendono percorribile. La zona in cui si trova il fabbricato, compresa la strada di accesso è stata oggetto di un movimento franoso che ha causato il dissesto di alcuni tratti del versante compresa la strada. L'esecutato riferisce che ha provveduto lui stesso a ripristinare per quanto possibile nelle sua capacità, il piano stradale e il terreno franato nel piazzale confinante con l'appartamento. L'accesso resta comunque difficoltoso specialmente in concomitanza con eventi meteorici piovosi importanti. Per accertarsi che tale evento sia dovuto come riferito dall'esecutato dalla rottura di un tubo dell'acquedotto e non da cause geologiche si ritiene necessario eseguire opportuni indagini da parte di professionisti. Questa indagine è utile e necessaria per escludere pericoli per la pubblica incolumità e/o per gli occupanti l'immobile pignorato. Si allega il programma tecnico e relativo preventivo di spesa finalizzato a definire le caratteristiche geometriche e geologico-tecniche del movimento franoso (allegato n.7). Prendendo in considerazione solamente il bene pignorato alla data del sopralluogo si ritiene che questo necessiti di interventi di ristrutturazione edilizia che comprendono lo smaltimento dei materiali contenenti amianto, il ripristino del maschio murario con la chiusura della finestra nel prospetto sud-est insieme alla rimozione e smaltimento di tutti i materiali accumulati all'interno e all'esterno del fabbricato dei quali non è possibile individuarne la quantità e la tipologia. La presenza di questi materiali non rendono visibile alcune parti del fabbricato pertanto ad oggi non è possibile sostenere in maniera esaustiva quali siano le condizioni statiche e di salubrità. Comunque, sulla base di quanto visibile si può affermare che l'immobile verte in precarie condizioni statiche, impiantistiche e igienico sanitarie.</p>		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di stima è un fabbricato unifamiliare che si sviluppa su un solo piano fuori terra. Nella documentazione acquisita con l'accesso agli atti è presente anche un piano seminterrato che però non è accessibile. Si trova nella località Paterno del Comune di Ancona subito al di fuori del centro abitato. Il fabbricato è privo di corte esclusiva, l'accesso avviene attraverso la particella 262 questa non oggetto di stima e non pignorata. Pertanto il fabbricato non ha un accesso diretto sulla strada pubblica. La strada pubblica confinante con la particella 262 è attualmente interclusa.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato.



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.809,95

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 126, Qualità Seminativo	Superficie	18514,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno non è attualmente coltivato. Necessita di pulizia e estirpamento di vegetazione spontanea cresciuta a causa della mancate lavorazioni stagionali. Sono presenti ai margini alcune alberature.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è un ampio terreno coltivabile posizionato su un versante. Il collegamento con la strada pubblica Via Santa Maria della Valle avviene da una via pubblica senza uscita che costituisce una diramazione della viabilità principale Via Santa Maria della Valle. L'accesso alla diramazione è attualmente chiuso al traffico con una sbarra metallica e il percorso non è agevolmente percorribile a causa di movimenti franosi, se non a piedi o con mezzi agricoli. La zona e si trova nelle immediate vicinanze del centro storico della località Paterno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 116, Qualità Seminativo	Superficie	480,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno non è attualmente coltivato. Necessita di pulizia e estirpamento di vegetazione spontanea cresciuta a causa della mancate lavorazioni stagionali. Sono presenti ai margini alcune alberature.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è un terreno coltivabile posizionato su un versante. L'unico collegamento con la strada pubblica Via Santa Maria della Valle, avviene attraverso una diramazione della stessa e la particella 126 (bene 2). L'accesso alla diramazione è attualmente chiuso al traffico con una sbarra metallica a causa di movimenti franosi che non la rendono percorribile, se non a piedi o con mezzi agricoli. La zona e si trova nelle immediate vicinanze della centro storico della località Paterno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Terreno			
---------------------	--	--	--

Ubicazione:	Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 124, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 86, Part. 124, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 86, Part. 124, Porz. AC, Qualità Vigneto	Superficie	1330,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno non è attualmente utilizzato. E' presente della vegetazione spontanea e alcune piantumazioni. E' idonea all'uso di pascolo.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è un terreno posizionato su un versante. L'unico collegamento con la strada pubblica Via Santa Maria della Valle avviene attraverso una diramazione della stessa e la particella 126 (bene 2) .L'accesso alla diramazione è attualmente chiuso al traffico con una sbarra metallica a causa di movimenti franosi che non la rendono percorribile, se non a piedi o con mezzi agricoli. La zona e si trova nelle immediate vicinanze della centro storico della località Paterno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Terreno

Ubicazione:	Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 127, Qualità Vigneto	Superficie	1100,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno non è attualmente coltivato. Infatti si trova in uno stato di abbandono ed è prevalente la vegetazione spontanea. Nel versante si manifestano eventi di frana per i quali è consigliabile un indagine geologica.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è un terreno coltivabile posizionato su un versante. L'unico collegamento con la strada pubblica Via Santa Maria della Valle avviene attraverso una diramazione della stessa strada pubblica, attraverso la particella 256 (bene 6) e la particella 126 (bene 2). L'accesso alla diramazione è attualmente chiuso al traffico con una sbarra metallica a causa di movimenti franosi che non la rendono percorribile, se non a piedi o con mezzi agricoli. La zona e si trova nelle immediate vicinanze della centro storico della località Paterno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 6 - Terreno

Ubicazione:	Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 256, Qualità Seminativo	Superficie	505,00 mq

Stato conservativo:	Il bene consiste in un relitto stradale che presenta movimenti franosi. Questi movimenti del terreno richiedono una manutenzione continua. Si consiglia di procedere con indagini geologiche per monitorare la gravità di tali movimenti franosi.
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è un relitto di strada posizionata su un versante. L'unico collegamento con la strada pubblica Via Santa Maria della Valle avviene attraverso una diramazione della viabilità principale Via Santa Maria della Valle. La strada è attualmente chiusa al traffico da una sbarra a causa di movimenti franosi che non la rendono percorribile, se non a piedi o con mezzi agricoli. La zona e si trova nelle immediate vicinanze della centro storico della località Paterno.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 256, Qualità Seminativo	Superficie	23,00 mq
Stato conservativo:	Il bene consiste in un piccolo frustolo di terreno di 23 mq che è parte di un relitto stradale che presenta movimenti franosi. Questi movimenti del terreno richiedono una manutenzione continua. Si consiglia di procedere con indagini geologiche per monitorare la gravità di tali movimenti franosi.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è una porzione di strada posizionata su un versante. L'unico collegamento con la strada pubblica Via Santa Maria della Valle avviene attraverso una derivazione della stessa e attraverso la particella 256 (bene 6). L'accesso alla diramazione è attualmente chiuso al traffico con una sbarra metallica a causa di movimenti franosi che non la rendono percorribile, se non a piedi o con mezzi agricoli. La zona e si trova nelle immediate vicinanze della centro storico della località Paterno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Via Santa Maria Della Valle		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 134, Qualità Bosco ceduo	Superficie	545,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si trova in pessimo stato di conservazione. Anche perché la sua conformazione e posizione oltre al fatto di essere soggetto di movimenti franosi che si manifestano soprattutto in concomitanza di abbondanti piogge, non ne permettono l'utilizzo.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è un terreno posizionato su un versante. E' individuale come una scarpata ricompresa tra la diramazione della strada pubblica interclusa e un piazzale in terra battuta. L'accesso alla diramazione è attualmente chiuso al traffico con una sbarra metallica a causa di movimenti franosi che non la rendono percorribile, se non a piedi o con mezzi agricoli. La zona e si trova nelle immediate vicinanze della centro storico della località Paterno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

