

TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Beer Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Sassoferrato (AN) - Località Perelle.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - Sassoferrato	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - Sassoferrato	5
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Fabriano	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Stato conservativo	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	12
Stato conservativo	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	13
Lotto 3	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14



Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	14
Stato conservativo	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	15
Lotto 4.....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali	16
Stato conservativo	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19
Lotto 3	20
Lotto 4	21
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23
Lotto 3	23
Lotto 4	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81/2022 del R.G.E.....	24
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 109.695,00	24
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 22.183,98	24
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 13.579,50	24
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 84.681,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Sassoferrato (AN) - Località Perelle	26
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - Sassoferrato	26



Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - Sassoferrato27

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Fabriano27



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Beer Paolo, con studio in Viale Della Vittoria, 7 - 60100 - Ancona (AN), email ing.paolo.l.beer@iol.it, PEC paolo.beer@ingpec.eu, Tel. 071 20 74 931, Fax 071 20 79 474, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Sassoferrato (AN) - Località Perelle
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - Sassoferrato
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - Sassoferrato
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Fabriano

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PERELLE

Fabbricato di civile abitazione con corte pertinenziale ed accessori in corpi staccati composto da ingresso, disimpegno, cucinino e tinello al piano terra; due camere, bagno e disimpegno al piano primo, piani tra loro comunicanti per scala interna; legnaia, stalletti e due ripostigli in corpi di fabbricati distaccati, i primi due ad un solo piano e gli ultimi con sovrastante locale di sgombero.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - SASSOFERRATO

Terreno agricolo

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - SASSOFERRATO

Terreno agricolo



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FABRIANO (AN) - FABRIANO

Terreno agricolo

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Sassoferrato (AN) - Località Perelle

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

Al lato nord est altra proprietà (edificio) in aderenza, al lato nord ovest altra proprietà (in aderenza), i restanti lati corte pertinenziale, strada



CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,00 mq	57,51 mq	1,00	57,51 mq	2,85 m	T
Abitazione	40,80 mq	59,88 mq	1,00	59,88 mq	2,80 m	1
Locale di deposito	19,07 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	1,85 m	T
Locale di deposito	24,26 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	2,17 m	1
Locale di deposito	16,49 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	2,31 m	T
Locale di deposito	15,74 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	1,96 m	S1
Totale superficie convenzionale:				221,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				221,39 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/1993 al 16/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 118, Part. 156 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 179,73
Dal 29/09/2015 al 11/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 118, Part. 156 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 154 mq Rendita € 179,73
Dal 09/11/2015 al 29/09/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 118, Part. 156 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 154 mq Rendita € 179,73

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a		nza	catasta le			
	118	156			A5	3	6 vani	154 mq	179,73 €		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

E' stata riscontrata difformità catastale determinata dalla rimozione nello stato attuale di due divisori al piano terra non registrati al catasto. E' necessaria una pratica di aggiornamento catastale con sanatoria urbanistica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PRECISAZIONI

E' stato riscontrato che la corte di proprietà consente l'accesso ad altri edifici di proprietà differente dall'esecutato determinando una servitù di fatto non registrata

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili costituenti il lotto sono apparsi disabitati da diversi anni, lo stato conservativo è risultato mediocre a causa di evidente carenza manutentiva, con necessità di effettuare interventi anche di rinforzo strutturale a causa di una lesioni presenti su tutti gli edifici

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state riscontrate servitù riportate in atti, ma è risultato che l'accesso ad altre proprietà avviene tacitamente attraverso la corte di proprietà esclusiva

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Immobile principale in muratura realizzato in adiacenza ad altri immobili
 Annessi agricoli separati anch'essi realizzati in muratura
 Altezza edificio principale 2,85 piano terra, 2,80 piano primo
 Pareti verticali in muratura, presente una lesione verticale
 solai apparentemente in laterocemento
 Copertura a falda unica in laterocemento
 Pareti esterne intonacate e tinteggiate
 Pavimenti in piastrelle sia al piano terra che primo
 Gli infissi sono in legno con vetro singolo
 Oscuranti persiane
 Presente la scala interna in acciaio con gradini in legno
 Impianto elettrico sottotraccia

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Impianto termico con radiatori



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero da persone



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993 al 16/06/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SABATINI SIMONETTA	05/08/1993	21026	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2003 al 11/03/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LATTANZI LUCILLA	16/06/2003	6068	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	23/06/2003	13207	8172
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 15/12/2006
Reg. gen. 32303 - Reg. part. 7825
Importo: € 55.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 48.351,51
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 02/10/2009
Reg. gen. 21396 - Reg. part. 5041
Importo: € 394.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 197.000,00
Rogante: Notaio Sabatini Stefano
Data: 01/10/2009
N° repertorio: 49602
N° raccolta: 18885



Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 23/02/2009
Reg. gen. 3659 - Reg. part. 2105
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 07/04/2022
Reg. gen. 8387 - Reg. part. 5457
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - Sassoferrato

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 2/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/6)



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano



Terreno agricolo	36977,00 mq	36977,00 mq	1,00	36977,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				36977,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36977,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
127	100				Seminativo		3465 mq			
127	102						4165 mq			
127	31						1382 mq			
127	32						17 mq			
127	36						2780 mq			
127	37						1188 mq			
127	38						590 mq			
127	39						820 mq			
127	40						810 mq			
127	41						780 mq			
127	43						6870 mq			
127	44						2230 mq			
127	90						5270 mq			
127	91						4525 mq			
127	92						1255 mq			



127	99						830 mq			
-----	----	--	--	--	--	--	--------	--	--	--

STATO CONSERVATIVO

I terreni oggetto di valutazione sono risultati coltivati al momento del sopralluogo



STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



I terreni risulterebbero, a detta dell'esecutato, coltivati con contratto di affitto, ma il contratto non è stato fornito

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 07/04/2022
Reg. gen. 8387 - Reg. part. 5457
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

La zona è a destinazione agricola di rilevante valore paesistico ambientale



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - Sassoferrato

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)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	9053,00 mq	9053,00 mq	1,00	9053,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				9053,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9053,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominica	Reddito agrario	Graffato	



							ha	are	ca	le		
127	33				Seminativo		5720	mq				
127	97						638	mq				
127	98						860	mq				
127	101						1835	mq				

STATO CONSERVATIVO

I terreni oggetto di valutazione sono risultati coltivati al momento del sopralluogo

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I terreni risulterebbero, a detta dell'esecutato, coltivati con contratto di affitto, ma il contratto non è stato fornito

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 07/04/2022
Reg. gen. 8387 - Reg. part. 5457
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

La zona è a destinazione agricola di rilevante valore paesistico ambientale

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Fabriano



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)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	47045,00 mq	47045,00 mq	1,00	47045,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				47045,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47045,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
20	86				Seminativo		40 71 mq			
20	537						1 12 32 mq			
20	556						17 42 mq			
20	539						35 14 mq			
20	84						1 98 60 mq			
20	90						36 86 mq			
20	577						29 40 mq			

STATO CONSERVATIVO

I terreni oggetto di valutazione sono risultati coltivati al momento del sopralluogo

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I terreni risulterebbero, a detta dell'esecutato, coltivati con contratto di affitto, ma il contratto non è stato fornito

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni



- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 07/04/2022

Reg. gen. 8387 - Reg. part. 5457

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

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



NORMATIVA URBANISTICA

La zona è a destinazione agricola di rilevante valore paesistico ambientale



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

I lotti sono stati distinti in base alla loro distribuzione.

Un lotto è costituito da casa colonica ed annessi e corte, dato che sono identificati con un'unica particella catastale

Gli altri tre lotti sono costituiti ciascuno da appezzamenti di terreno agricolo che nonostante siano formati da più particelle catastali, si possono considerare un unicum ciascuno.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Sassoferrato (AN) - Località Perelle

Fabbricato di civile abitazione con corte pertinenziale ed accessori in corpi staccati composto da ingresso, disimpegno, cucinino e tinello al piano terra; due camere, bagno e disimpegno al piano primo, piani tra loro comunicanti per scala interna; legnaia, stalletti e due ripostigli in corpi di fabbricati distaccati, i primi due ad un solo piano e gli ultimi con sovrastante locale di sgombero.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 156, Categoria A5

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

Valore di stima del bene: € 110.695,00

Il complesso in vendita comprende l'edificio principale e due annessi distaccati, tutti ricompresi nella corte esclusiva.

La zona in cui è ubicato risulta isolata rispetto al centro abitato, con necessità di mezzo proprio per raggiungere tutti i principali servizi.

Lo stato in cui si è presentato al CTU risulta scadente, con necessità di molti lavori per adeguarlo a condizioni di abitabilità.

Il valore di stima assegnato riflette pertanto le peculiarità enunciate.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Casa colonica Sassoferrato (AN) - Località Perelle	221,39 mq	500,00 €/mq	€ 110.695,00	100,00%	€ 110.695,00
Valore di stima:					€ 110.695,00

Valore di stima: € 110.695,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1000,00	€

Valore finale di stima: € 109.695,00

Il valore assegnato tiene conto dello scarso stato manutentivo posseduto dall'immobile. A ciò va comunque detratto l'importo necessario per la regolarizzazione catastale, che viene stimato in €1.000,00 complessive, ma da confermare a seguito di consultazione con un tecnico

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - Sassoferrato**
 Terreno agricolo
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 127, Part. 100, Qualità Seminativo - Fg. 127, Part. 102 - Fg. 127, Part. 31 - Fg. 127, Part. 32 - Fg. 127, Part. 36 - Fg. 127, Part. 37 - Fg. 127, Part. 38 - Fg. 127, Part. 39 - Fg. 127, Part. 40 - Fg. 127, Part. 41 - Fg. 127, Part. 43 - Fg. 127, Part. 44 - Fg. 127, Part. 90 - Fg. 127, Part. 91 - Fg. 127, Part. 92 - Fg. 127, Part. 99
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)
 Valore di stima del bene: € 22.183,98
 I terreni oggetto di stima risultano ubicati in zona piuttosto decentrata e il tipo di terreno, per caratteristiche tipologiche risulta caratterizzato da presenza di molti litoidi, sassi calcarei che rendono difficoltosa la coltivazione. Il terreno si presenta con andamento piuttosto pianeggiante che quindi lo rende comunque dotato di una certa appetibilità

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Sassoferrato (AN) - Sassoferrato	36977,00 mq	1,80 €/mq	€ 66.558,60	33,33%	€ 22.183,98
				Valore di stima:	€ 22.183,98

Valore di stima: € 22.183,98

Valore finale di stima: € 22.183,98

La valutazione ha tenuto conto della tipologia di terreno e non si ritiene debbano esserci tipologie di deprezzamento, tantopiù che il terreno è risultato già coltivato al momento del sopralluogo

LOTTO 3

- Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - Sassoferrato**
 Terreno agricolo
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 127, Part. 33, Qualità Seminativo - Fg. 127, Part. 97 - Fg. 127, Part. 98 - Fg. 127, Part. 101
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 13.579,50
 I terreni oggetto di stima risultano ubicati in zona piuttosto decentrata e il tipo di terreno, per caratteristiche tipologiche risulta caratterizzato da presenza di molti litoidi, sassi calcarei che rendono poco appetibile la coltivazione. Il terreno si presenta con andamento piuttosto pendente. Tuttavia risulta ancora coltivabile e dotato di una certa appetibilità

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Sassoferrato (AN) - Sassoferrato	9053,00 mq	1,50 €/mq	€ 13.579,50	100,00%	€ 13.579,50
				Valore di stima:	€ 13.579,50

Valore di stima: € 13.579,50

Valore finale di stima: € 13.579,50

La stima ha tenuto conto delle peculiarità del terreno e non si ritiene vi siano altre tipologie di deprezzamento

LOTTO 4



- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Fabriano

Terreno agricolo

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 86, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 537 - Fg. 20, Part. 556 - Fg. 20, Part. 539 - Fg. 20, Part. 84 - Fg. 20, Part. 90 - Fg. 20, Part. 577

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

Valore di stima del bene: € 84.681,00

I terreni oggetto di stima risultano ubicati in zona piuttosto decentrata e il tipo di terreno, per caratteristiche tipologiche risulta caratterizzato da presenza di molti litoidi, sassi calcarei che rendono difficoltosa la coltivazione. Il terreno si presenta con andamento piuttosto pianeggiante che quindi lo rende comunque dotato di una certa appetibilità

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Fabriano (AN) - Fabriano	47045,00 mq	1,80 €/mq	€ 84.681,00	100,00%	€ 84.681,00
				Valore di stima:	€ 84.681,00

Valore di stima: € 84.681,00



Valore finale di stima: € 84.681,00

La valutazione ha tenuto conto della tipologia di terreno e non si ritiene debbano esserci tipologie di deprezzamento, tantopiù che il terreno è risultato già coltivato al momento del sopralluogo

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, li 15/03/2023



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Google maps
- ✓ Visure e schede catastali



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Sassoferrato (AN) - Località Perelle
Fabbricato di civile abitazione con corte pertinenziale ed accessori in corpi staccati composto da ingresso, disimpegno, cucinino e tinello al piano terra; due camere, bagno e disimpegno al piano primo, piani tra loro comunicanti per scala interna; legnaia, stalletti e due ripostigli in corpi di fabbricati distaccati, i primi due ad un solo piano e gli ultimi con sovrastante locale di sgombero. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 156, Categoria A5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 109.695,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - Sassoferrato
Terreno agricolo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 127, Part. 100, Qualità Seminativo - Fg. 127, Part. 102 - Fg. 127, Part. 31 - Fg. 127, Part. 32 - Fg. 127, Part. 36 - Fg. 127, Part. 37 - Fg. 127, Part. 38 - Fg. 127, Part. 39 - Fg. 127, Part. 40 - Fg. 127, Part. 41 - Fg. 127, Part. 43 - Fg. 127, Part. 44 - Fg. 127, Part. 90 - Fg. 127, Part. 91 - Fg. 127, Part. 92 - Fg. 127, Part. 99
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)
Destinazione urbanistica: La zona è a destinazione agricola di rilevante valore paesistico ambientale

Prezzo base d'asta: € 22.183,98

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - Sassoferrato
Terreno agricolo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 127, Part. 33, Qualità Seminativo - Fg. 127, Part. 97 - Fg. 127, Part. 98 - Fg. 127, Part. 101
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona è a destinazione agricola di rilevante valore paesistico ambientale

Prezzo base d'asta: € 13.579,50

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Fabriano
Terreno agricolo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 86, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 537 - Fg. 20, Part. 556 - Fg. 20, Part. 539 - Fg. 20, Part. 84 - Fg. 20, Part. 90 - Fg. 20, Part. 577
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona è a destinazione agricola di rilevante valore paesistico ambientale

Prezzo base d'asta: € 84.681,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.695,00

Bene N° 1 - Casa colonica			
Ubicazione:	Sassoferrato (AN) - Località Perelle		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Casa colonica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 156, Categoria A5	Superficie	221,39 mq
Stato conservativo:	Gli immobili costituenti il lotto sono apparsi disabitati da diversi anni, lo stato conservativo è risultato mediocre a causa di evidente carenza manutentiva, con necessità di effettuare interventi anche di rinforzo strutturale a causa di una lesioni presenti su tutti gli edifici		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione con corte pertinenziale ed accessori in corpi staccati composto da ingresso, disimpegno, cucinino e tinello al piano terra; due camere, bagno e disimpegno al piano primo, piani tra loro comunicanti per scala interna; legnaia, stalletti e due ripostigli in corpi di fabbricati distaccati, i primi due ad un solo piano e gli ultimi con sovrastante locale di sgombero.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.183,98

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Sassoferrato (AN) - Sassoferrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/6
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 127, Part. 100, Qualità Seminativo - Fg. 127, Part. 102 - Fg. 127, Part. 31 - Fg. 127, Part. 32 - Fg. 127, Part. 36 - Fg. 127, Part. 37 - Fg. 127, Part. 38 - Fg. 127, Part. 39 - Fg. 127, Part. 40 - Fg. 127, Part. 41 - Fg. 127, Part. 43 - Fg. 127, Part. 44 - Fg. 127, Part. 90 - Fg. 127, Part. 91 - Fg. 127, Part. 92 - Fg. 127, Part. 99	Superficie	36977,00 mq
Stato conservativo:	I terreni oggetto di valutazione sono risultati coltivati al momento del sopralluogo		
Descrizione:	Terreno agricolo		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.579,50



Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Sassoferrato (AN) - Sassoferrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 127, Part. 33, Qualità Seminativo - Fg. 127, Part. 97 - Fg. 127, Part. 98 - Fg. 127, Part. 101	Superficie	9053,00 mq
Stato conservativo:	I terreni oggetto di valutazione sono risultati coltivati al momento del sopralluogo		
Descrizione:	Terreno agricolo		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.681,00

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Fabriano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 86, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 537 - Fg. 20, Part. 556 - Fg. 20, Part. 539 - Fg. 20, Part. 84 - Fg. 20, Part. 90 - Fg. 20, Part. 577	Superficie	47045,00 mq
Stato conservativo:	I terreni oggetto di valutazione sono risultati coltivati al momento del sopralluogo		
Descrizione:	Terreno agricolo		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PERELLE

Iscrizioni



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 15/12/2006
Reg. gen. 32303 - Reg. part. 7825
Importo: € 55.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 48.351,51
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 02/10/2009
Reg. gen. 21396 - Reg. part. 5041
Importo: € 394.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 197.000,00
Rogante: Notaio Sabatini Stefano
Data: 01/10/2009
N° repertorio: 49602
N° raccolta: 18885

Trascrizioni



- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 23/02/2009
Reg. gen. 3659 - Reg. part. 2105
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 07/04/2022
Reg. gen. 8387 - Reg. part. 5457
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - SASSOFERRATO

Trascrizioni



- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 07/04/2022

Reg. gen. 8387 - Reg. part. 5457

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

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

Formalità a carico della procedura



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - SASSOFERRATO

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 07/04/2022

Reg. gen. 8387 - Reg. part. 5457

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

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



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FABRIANO (AN) - FABRIANO

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 07/04/2022

Reg. gen. 8387 - Reg. part. 5457

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

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

