

# 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
<b>Bene N° 1</b> - Casa colonica ubicata a Sassoferrato (AN) - Località Perelle.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - Sassoferrato .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - Sassoferrato .....	5
<b>Bene N° 4</b> - 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
<b>Lotto 1</b> .....	18
<b>Lotto 2</b> .....	19
<b>Lotto 3</b> .....	20
<b>Lotto 4</b> .....	21
Riepilogo bando d'asta.....	23
<b>Lotto 1</b> .....	23
<b>Lotto 2</b> .....	23
<b>Lotto 3</b> .....	23
<b>Lotto 4</b> .....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81/2022 del R.G.E.....	24
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 109.695,00</b> .....	24
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 22.183,98</b> .....	24
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 13.579,50</b> .....	24
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 84.681,00</b> .....	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
<b>Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Sassoferrato (AN) - Località Perelle</b> .....	26
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - Sassoferrato</b> .....	26



**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - Sassoferrato .....27

**Bene N° 4** - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Fabriano .....27



## 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](mailto:ing.paolo.l.beer@iol.it), PEC [paolo.beer@ingpec.eu](mailto: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
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>221,39 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>221,39 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/1993 al 16/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 118, Part. 156 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 179,73
Dal 29/09/2015 al 11/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> 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 <b>Fabbricati</b> 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 e			
	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 ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO SABATINI SIMONETTA	05/08/1993	21026	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/06/2003 al 11/03/2023	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		LATTANZI LUCILLA	16/06/2003	6068	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ANCONA	23/06/2003	13207	8172
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## 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	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>36977,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>36977,00 mq</b>		

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	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>9053,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>9053,00 mq</b>		

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	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>47045,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>47045,00 mq</b>		

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 Sassoferato (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 Sassoferato (AN) - Sassoferato**  
 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



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			
<b>Ubicazione:</b>	Sassoferrato (AN) - Località Perelle		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Casa colonica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 156, Categoria A5	<b>Superficie</b>	221,39 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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		
<b>Descrizione:</b>	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.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

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

Bene N° 2 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Sassoferrato (AN) - Sassoferrato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	2/6
<b>Tipologia immobile:</b>	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	<b>Superficie</b>	36977,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I terreni oggetto di valutazione sono risultati coltivati al momento del sopralluogo		
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

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





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

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

Bene N° 4 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - Fabriano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	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	<b>Superficie</b>	47045,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I terreni oggetto di valutazione sono risultati coltivati al momento del sopralluogo		
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	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 \*\*\*\*

