

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pantò Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 85/2020 del R.G.E.

promossa da

Unione Banche Italiane S.P.A.

Codice Fiscale: 03053920165

Piazza Vittorio Veneto n.8

24122 – Bergamo

contro

Omissis

Omissis



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1-	4
Bene N° 2-	5
Bene N° 3-	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	7
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2.....	14
Completezza documentazione.....	14
Titolarità.....	15
Confini.....	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali.....	19
Patti.....	20
Stato conservativo.....	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione.....	21



Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Lotto 3.....	25
Completezza documentazione.....	25
Titolarità.....	25
Confini.....	26
Consistenza.....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali.....	31
Patti.....	32
Stato conservativo.....	32
Parti Comuni.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione.....	33
Provenienze Ventennali.....	33
Formalità pregiudizievoli.....	34
Normativa urbanistica.....	35
Regolarità edilizia.....	37
Vincoli od oneri condominiali.....	38
Stima / Formazione lotti.....	38
Riepilogo bando d'asta.....	46
Lotto 1 Magazzino e locale di deposito ubicato a Fabriano (AN) – Loc.Cortina San Nicolò	46
Lotto 2 Terreno agricolo ubicato a Fabriano (AN) – Loc.Cortina Sei Ponti.....	48
Lotto 3 Terreno agricolo ubicato a Fabriano (AN) – Loc.Cortina Sei Ponti.....	.50
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 85/2020 del R.G.E.....	53
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 85.916,00	53
Lotto 2 - Prezzo base d'asta:€ 160.113,20	53
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 72.264,66	54
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	55
Bene N°1 Magazzino e locale di deposito ubicato a Fabriano (AN) – Loc.Cortina San Nicolò...55	
Bene N°2 Terreno agricolo ubicato a Fabriano (AN) – Loc.Cortina Sei Ponti.....56	
Bene N°3 Terreno agricolo ubicato a Fabriano (AN) – Loc.Cortina Sei Ponti.....57	



INCARICO

In data 28/09/2020, il sottoscritto Arch. Pantò Riccardo, con studio in Via Umberto I, 41 - 60012 - Trecastelli (AN), email riccardopanto@tiscali.it, PEC riccardo.panto@archiworldpec.it, Tel. 351 8441001, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino e locale di deposito ubicato a Fabriano (AN) - Località Cortina San Nicolò
- **Bene N° 2** - Terreno agricolo ubicato a Fabriano(AN) - Località Sei Ponti
- **Bene N° 3** - Terreno agricolo ubicato a Fabriano(AN) - Località Sei Ponti

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO E LOCALE DI DEPOSITO UBICATI A FABRIANO (AN) LOCALITA' CORTINA SAN NICOLÒ

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è ubicata in Località Cortina San Nicolò del Comune di Fabriano (AN) ad uso magazzino e locale di deposito.

L'immobile è costituito dal solo piano terra, con circostante corte - piazzale di pertinenza annessa all'edificio, su un' area distinta al Catasto terreni al foglio 120, particella 1, categoria C2, Classe 8, rendita catastale euro 745,76.

Il Bene, in ambito urbanistico, si trova all'inizio della strada comunale che da Fabriano conduce alla frazione Candia. Pertanto è ubicato ai margini di un quartiere urbanizzato, in una zona semi-centrale della città, con una sufficiente dotazione di servizi, infrastrutture e negozi di vicinato. Il quartiere risulta servito dalle linee di autobus per il servizio urbano. Nell'ambito di una valutazione urbanistica, il fabbricato è possibile equipararlo in una zonizzazione semi-centrale residenziale di ampliamento urbanistico degli anni dello sviluppo edilizio successivo al nucleo storico della Città di Fabriano

Accessi: dalla strada pubblica in Località Cortina San Nicolò si accede nel piazzale tramite un cancello di ingresso; quindi si giunge al Bene tramite strada interna imbrecciata in precarie condizioni.

Il fabbricato sia in base alle indagini effettuate e sia per le caratteristiche costruttive, è stato ultimato nel 1970. Il fabbricato è stato realizzato con specifiche tipologie costruttive caratteristiche degli anni '70. Detto anno di costruzione è ulteriormente confermato dalla Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui l'Esecutato dichiara, ai fini del rilascio della Concessione in sanatoria, che la realizzazione della costruzione abusiva è stata commessa precisamente nell'anno 1970.

Si precisa che in detta corte, che di fatto costituisce un piazzale, è presente, ubicato su altro mappale, un modesto edificio, non oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare. Detto edificio, di proprietà dell'Esecutato, attualmente usufruisce l'accesso tramite il piazzale del Bene N.1. Pertanto al momento del trasferimento della proprietà anche del piazzale al futuro avente titolo, detto



immobile, rimarrebbe intercluso. Si ritiene, quindi, che debba essere costituita nel piazzale una servitù di passaggio. Si rimanda al paragrafo " Servitù, censo, livello, usi civici" per ulteriori informazioni in merito.

BENE N° 2 - TERRENO AGRICOLO UBICATO A FABRIANO(AN) - LOCALITÀ SEI PONTI

Il Bene N.2, oggetto di esecuzione, si trova ubicato nel Comune di Fabriano in Località Sei Ponti, in area agricola.

Detto terreno agricolo è ubicato in un contesto di zona rurale del Comune di Fabriano (area agricola) nella prossimità della linea Ferroviaria Orte - Falconara sopraelevata rispetto a detto terreno nella Località denominata Sei Ponti, confinante con strada da realizzarsi in progetto Pedemontana delle Marche. Lambisce il fiume: Torrente Rio Bono.

Accessi: è raggiungibile inizialmente dalla Via Achille Grandi , quindi si procede per una stradina vicinale in stato scadente in parte asfaltata e in parte imbrecciata, quindi si giunge in detta area.

Detto Bene N.2 costituisce un appezzamento di terreno che al momento dei sopralluoghi effettuati risultava incolto, in stato di abbandono, senza nessuna attività di coltivazione in corso. Si notava che risultava cresciuto un folto prato spontaneo autoctono vegetazionale. Si rimanda per detta situazione vegetativa alla documentazione fotografica allegata al presente elaborato tecnico.

Si presenta con un aspetto morfologico avente un andamento poco pianeggiante e con un graduale declivio.

BENE N° 3 - TERRENO AGRICOLO UBICATO A FABRIANO(AN) - LOCALITÀ SEI PONTI

Il Bene N:3, oggetto di esecuzione, si trova ubicato nel Comune di Fabriano in Località Sei Ponti, in area agricola.

Detto terreno agricolo è ubicato in un contesto di zona rurale del Comune di Fabriano (area agricola) nella prossimità della linea Ferroviaria sopraelevata rispetto a detto terreno nella Località denominata Sei Ponti, confinante in parte con strada da realizzarsi in progetto Pedemontana delle Marche. Lambisce il fiume: Torrente Rio Bono.

Accessi: è raggiungibile inizialmente dalla Via Achille Grandi , quindi si procede per una stradina vicinale in stato scadente in parte asfaltata e in parte imbrecciata, quindi si giunge in detta area.

Detto Bene N. 3 costituisce un appezzamento di terreno che al momento dei sopralluoghi effettuati risultava incolto, in stato di abbandono, senza nessuna attività di coltivazione in corso. Si notava che risultava cresciuto un folto prato spontaneo autoctono vegetazionale. Si rimanda per detta situazione vegetativa alla documentazione fotografica allegata al presente elaborato tecnico.

Si presenta con un aspetto morfologico avente un andamento poco pianeggiante.

ACCESSO AGLI IMMOBILI

Si precisa che prontamente il sig Custode Giudiziario inviava una prima comunicazione a mezzo raccomandata con la ricevuta di ritorno in data 09.10.2020 e un' ulteriore raccomandata con la ricevuta di ritorno in data 1.12.2020, entrambe dette raccomandate non hanno avuto seguito per concordare detto accesso agli immobili. In seguito il sig. Custode mi informava che gli Esecutati erano

stati informati e pertanto provvedevo tempestivamente ad inviare agli stessi raccomandata con la ricevuta di ritorno il 14.12.2020 detta ricevuta di avviso di ricevimento ritornava al sottoscritto in data il 19.12.2020. Quindi, per quanto riguarda l'accesso al Bene N. 1: Magazzino- locale di deposito e ai Bene N. 2 e Bene N.3: Terreni agricoli, è stato possibile effettuare un primo sopralluogo presso detti Beni in data 21.12.2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO1

Il lotto è formato dal seguente bene:

Bene N° 1 – Magazzino e locale di deposito ubicati a Fabriano (An) Località Cortina San Nicolo'

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 al seguente esecutato:

- ***Omissis***

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

- ***Omissis***

(Proprietà 1/1)

Come risulta dall'atto di proprietà, dal Certificato Notarile, dall'atto di pignoramento, dalle visure catastali e dalla documentazione depositata agli atti, il magazzino e il locale di deposito è di piena proprietà dell'Esecutato, coniugato in regime di separazione di beni.

CONFINI

Il Bene confina con il Fosso Rio Bono, con corte pertinenziale e altro fabbricato costituito da un piano terra, ubicato al Foglio 120 Particella 1055, di proprietà dell'Esecutato, non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino e locale di deposito.	312,00 mq	360,00 mq	1	360,00 mq	4,78- 5,00 2,88 m	Terra
Piazzale-Corte pertinenziale	4.350,00		10%- 2%	89.00 mq		



Totale superficie convenzionale:	mq	449,00
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	mq	449,00

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per superficie pertinenziale al fabbricato è stato applicato il coefficiente previsto sia dall'Agenzia del Territorio in quanto esplicitato nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con particolare riferimento alle Istruzioni per la determinazione della consistenza degli Immobili Urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del Mercato Immobiliare" e sia con riferimento al DPR n. 138/1998. Si regola che l'area scoperta - corte - o a questa assimilabile il 10 % fino a 25 mq dopo viene applicato il coefficiente del 2%. Per quanto concerne il locale deposito si precisa che ha un'altezza interna di m 2,88. Nella valutazione economica del Bene si terrà conto di detto locale deposito per gli effettivi parametri di utilizzo, anche comprensivi delle altezze.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1991	***Omissis*** CODICE FISCALE	Catasto Fabbricati Sez. 1, Fg. 120 Part. 1, Sub. Categoria C/2 Cl.8, Cons. 361 mq Rendita Euro 745,76 Piano Terra Costituzione del 31.12.1991 in atti dal 08.01.1992
Dal 09/11/2015	***Omissis*** CODICE FISCALE	Catasto Fabbricati Sez. 1, Fg. 120 Part. 1, Sub. Categoria C/2 Cl.8, Cons. 361 mq Rendita Euro 745,76 Piano Terra Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
1	120	1			C/2	8		385 mq	Euro 745,76	Terra	Con corte circostante

Corrispondenza catastale

Sono stati eseguiti i sopralluoghi presso l'unità immobiliare ed è stato eseguito il confronto della corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente presso l'Agenzia del Territorio di Ancona e si riscontrano nel magazzino delle modestissime modifiche che non incidono sulla consistenza e sulla destinazione dei vani.

Per quanto attiene alla rispondenza in generale si ritiene che minime modifiche non rientrino nella casistica di dover essere oggetto di modifica delle planimetrie catastali esistenti con la presentazione

di una nuova planimetria, in ottemperanza a quanto dichiarato al sottoscritto da parte del Servizio del Catasto Fabbricati e così come anche riscontrabile nella Circolare n.2 del 09.07.2010. R.P.

PATTI

Il possesso del magazzino è esercitato dall'Esecutato sig. Pellegrini Perseo. Inoltre sulla base di quanto dichiarato dall'Esecutato non sono in essere contratti di locazione e/o comodato d'uso sull'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Si trova in uno stato di conservazione scadente. L'immobile al momento dei sopralluoghi effettuati non viene utilizzato, si trova in stato di abbandono. Si ritiene necessario per il suo utilizzo effettuare una ristrutturazione, anche per l'ottenimento della certificazione di agibilità.

PARTI COMUNI

Non vi sono allo stato attuale delle parti comuni, ad eccezione di quanto dovrà essere regolarizzato costituendo una servitù di passaggio, come esplicitato nel successivo paragrafo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con riferimento a quanto suddetto nel precedente paragrafo "Descrizione" circa la presenza di un modesto manufatto sito in un altro mappale non oggetto di esecuzione immobiliare si esplicano nel presente paragrafo le motivazioni per le quali si ritiene che debba essere costituita una servitù di passaggio a favore dell'Esecutato o avente titolo.

Detto edificio, di proprietà dell'Esecutato, attualmente usufruisce in comune l'accesso tramite il piazzale, corte di pertinenza, facente parte del Bene N.1., pertanto al momento del trasferimento della proprietà anche del piazzale al futuro avente titolo, detto immobile, rimarrebbe intercluso senza accesso alla pubblica via.

Per questa motivazione si ritiene, con il fine di un'attenta valutazione, di dover dare delle ulteriori spiegazioni e informazioni circa detto manufatto, ritenendole utili a completamento della motivazione del dover istituire la suddetta servitù di passaggio.

Ciò premesso, l'edificio a cui è necessario concedere la servitù di passaggio trattasi di un modesto fabbricato costituito da un piano terra, individuato al Foglio 120 Particella 1055, categoria A/10 consistenza 4,5 vani, di proprietà dell'Esecutato. Detta particella 1055, ove è ubicato il fabbricato, è confinante sui tre lati con il piazzale -corte oggetto del futuro trasferimento di proprietà immobiliare e dal restante lato dal dirupo del Fosso Rio Bono, pertanto con nessuna possibilità di accesso alla via pubblica.

L'edificio sito sulla part.1055 è in precarie condizioni strutturali, al momento dei sopralluoghi si trovava in stato di abbandono, è costituito da un solo piano, con destinazione ad uso uffici. Si è ritenuto di verificare il titolo autorizzativo e lo scrivente ha effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabriano. Dagli atti ivi depositati è emerso che detto edificio costituito è stato oggetto di condono ai sensi della legge n.47/85. Il Dirigente del Dipartimento del Comune di Fabriano in data 29/06/99 ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria N.8883,3/1999 a Sanatoria di Opere Edilizie Abusive per aver eseguito la " Costruzione di un capanno ad uso uffici."



Inoltre, da ulteriori ricerche effettuate dallo scrivente, si rileva, presso l'Agenzia delle Entrate- Servizi Territoriali, che la visura della già citata particella 1055 è intestata all'Esecutato con proprietà superficiaria, essendo a ridosso del Torrente Rio Bono. E' presente con data di accettazione il 02/11/1993 l'Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana dove risulta che il fabbricato ad uso uffici, regolarmente accatastato, è di proprietà dell'Esecutato, mentre l'aria di sedime del fabbricato è del Demanio pubblico dello Stato, essendo a ridosso del Torrente Rio Bono, inoltre dalla visura storica già citata effettuata in data 26/02/2021 risulta che detta proprietà superficiaria è in carico dal 02/11/1993.

Detta proprietà superficiaria è inoltre confermata in quanto dall'accesso agli atti presso il Comune di Fabriano è presente una comunicazione da parte dell'Intendenza di Finanza all'Ufficio del Registro di Fabriano e Alla Regione Marche -Servizio Decentrato OO.PP. E Difesa del Suolo di Ancona in data 15/01/1993 nella quale si autorizzava alla stipula di concessione a favore dell'Esecutato "di un appezzamento di terreno di mq 349 per mantenimento di un manufatto "

Si precisa che da ulteriori ricerche effettuate, a seguito di un colloquio intercorso con il Responsabile preposto dall'Ufficio Tecnico per ulteriori chiarimenti, lo stesso affermava che non vi sono da parte del Comune di Fabriano o di altro Ente preposto, con particolare riferimento alla Regione Marche , elementi che possano ritenere detta superficie di proprietà sia decaduta o non più in essere.

Pertanto avendo appurato (per quanto sia possibile, diligentemente, nei compiti assegnati) la legittimità del fabbricato, vi è l'obbligo, per le motivazioni esplicate, costituire una servitù di passaggio ai sensi dell'art.1051 del C.C. a favore dell'Esecutato o avente titolo. Detta servitù, ai sensi del citato articolo, cioè l'accesso alla via pubblica dovrà avere il percorso più breve, che comporti il minore danno possibile al piazzale servente. Si accenna in merito all'art.1053 circa l'indennità per l'imposizione della servitù del danno cagionato dal passaggio, solamente per quanto attiene alla presente relazione circa la valutazione economica della stima del magazzino e locale di deposito e si specifica che il suddetto onere della servitù e il relativo indennizzo, sarà oggetto di attenta analisi economica, in sede di valutazione dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è ubicato in Località Cortina San Nicolò del Comune di Fabriano (AN) ad uso magazzino e locali di deposito.

L'immobile è costituito dal solo piano terra, con circostante corte - piazzale di pertinenza annessa all'edificio, su un' area distinta al Catasto terreni al foglio 120, particella 1, categoria C2, Classe 8, rendita catastale euro 745,76.

Accessi: dalla strada pubblica in Località Cortina San Nicolò si accede nella corte - piazzale tramite un cancello di ingresso; quindi si giunge al Bene tramite strada interna imbrecciata in precarie condizioni .

Il fabbricato sia in base alle indagini effettuate e sia per le caratteristiche costruttive, è stato ultimato nell'anno 1970.

Il fabbricato è stato realizzato con specifiche tipologie costruttive caratteristiche degli anni '70. Detto anno di costruzione è ulteriormente confermato dalla Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui l'Esecutato dichiara, ai fini del rilascio della Concessione in sanatoria, che la realizzazione della costruzione abusiva è stata commessa precisamente nell'anno 1970.

Si precisa che l'edificio ove è posto il Bene si trova in un contesto urbanizzato in una zona semicentrale- periferica della città, relativamente nelle vicinanze del centro storico, con buona dotazione di servizi, infrastrutture e negozi di vicinato. Il quartiere risulta servito dalle linee di autobus

per il servizio urbano. Nell'ambito di una valutazione urbanistica, il magazzino è possibile equipararlo in una zonizzazione semicentrale- periferico residenziale di ampliamento urbanistico degli anni dello sviluppo edilizio successivo al nucleo storico di Fabriano. L'edificio ha pianta rettangolare e si sviluppa al piano terra ad eccezione di un prospetto che è interrato. La struttura portante è costituita da setti in cemento armato solo per la parte interrata. Il solaio è in laterocemento e i pilastri e travi in c.a. I muri esterni sui tre lati sono stati realizzati in muratura di tufo, con uno spessore di circa 30 cm. La copertura è stata realizzata con elementi in lamiera ammorsati su una intelaiatura in ferro che appoggia sul solaio piano. Il pavimento è costituito nella quasi totalità in terra battuta, le pareti sono prive di intonaco sia all'interno che all'esterno. Le finestre in metallo si presentano gravemente ammalorate, in condizioni scadenti e in precario stato di fissaggio. Le due aperture di accesso sono sprovviste di chiusura.

Per quanto attiene la corte-piazzale questa è in maggior parte realizzata in imbrecciata e necessita di un intervento manutentivo con particolare riferimento al percorso stradale ove è necessario una manutenzione integrale per il suo rifacimento. Detto piazzale è delimitato da una recinzione in rete metallica, in cattivo stato di manutenzione e l'accesso è fornito di cancello.

Si precisa che detto magazzino è in uno stato di conservazione scadente, in stato di abbandono, è presente l'impianto elettrico, non utilizzabile e di fatto inesistente, sono presenti evidenti infiltrazioni di umidità, non è presente l'impianto idrico, non sono presenti servizi igienico-sanitari

STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto riferito dall'Esecutato non vi sono contratti di locazione in essere. Al momento dei sopralluoghi si è riscontrato che non viene utilizzato, ed è in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento si evince che l'immobile risulta intestato al Catasto ed in Conservatoria unicamente al debitore e precisamente nei seguenti atti: a) dall'iscrizione ipotecaria del fabbricato in Conservatoria a seguito del Mutuo Ipotecario e dal successivo Atto di Pignoramento Immobiliare agli atti del fascicolo; b) dalla visure storiche del Servizio Catasto Fabbricati; c) dal Certificato Notarile redatto dal Dott. Antonio Trotta, notaio in Vigevano, che nella esposizione della "Storia Ipotecaria" si riscontra: "che sin dal ventennio il bene era di proprietà esclusiva dell'Esecutato sig. Pellegrini Perseo, in forza dei titoli ultraventennali come risulta dall'impianto meccanografico del 11.10.1975."

Pertanto per l'immobile oggetto di pignoramento: 1) - Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento; 2) - La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata; 3) La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 03/03/'21, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di garanzia di mutuo immobili

siti in Fabriano (AN)
Soggetto terzo datore d'ipoteca
Iscritto a Ancona il 30/06/2016
Reg.gen.12099 – Reg.Part. 2074
Importo: € 114.205,96
A favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A.
successivamente in data 02/02/2017 fusa mediante incorporazione
in UBI BANCA SPA. con sede a Bergamo
Contro:
Omissis

per quota di 1/2
Codice Fiscale
Omissis
Codice Fiscale
per quota di 1/2
Capitale: € 228.412,00
Rogante: Dott. Massimo Pagliarecci
Data:29/06/2016
N. repertorio n. 74805
N. raccolta n.17642

- **Atto Giudiziario -**
in data 05/03/2020
Tribunale di Ancona derivante Atto Esecutivo o Cautelare
Descrizione 726 Verbale di Pignoramento Immobili
Iscritto a Ancona il 15/07/2020
Reg. gen. 11919- Reg. part. 7635
Per la quota: 1/1
Importo: € 103.935,56 oltre interessi e spese
A favore di UBI BANCA SPA con sede di Bergamo
Relativamente a tutte le unità negoziali
Contro:
Omissis

Codice Fiscale
relativamente per la quota di 1/1 per il Lotto1
e per la quota di ½ per il Lotto 2 e il Lotto 3
Omissis

Codice Fiscale
per la quota di ½ per il Lotto 2 e il Lotto 3
Presentazione n.13 del 15/07/2020
N° repertorio: 994
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto tra vivi- compravendita**
Trascritto a Ancona il 04/09/2000
Reg. gen. 16384- Reg. part. 10903
Atto notarile pubblico : Dott. Enrico Falsini

Repertorio 89841/24553 del 31/08/2000
A favore di ***Omissis***
Contro: ***Omissis****



Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, contestualmente per la loro annotazione. Detti oneri consistono nella cancellazione delle ipoteche giudiziarie e del pignoramento. Dalle informazioni ricevute dall'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare- gli importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: ipoteca giudiziale € 96,00 per tassa ipotecaria e bollo più lo 0,50% del valore ipotecario. Salvo verifica per eventuali modifiche al momento della messa in vendita. I suddetti oneri sono aggiornati alla data del 29/07/2020. I costi sopra menzionati verranno presi in considerazione in sede di valutazione dell'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove ricade il fabbricato risulta come si evince dalle tavole del vigente P.R.G. e dalle N.T.A. situato nella Zona territoriale omogenea E (agricola), in particolare nella sottozona Ea -Art. 29.1 delle N.T.A.

in detta Zona territoriale omogenea vengono ricomprese le aree di rispetto previste per i corsi d'acqua, le fonti di approvvigionamento idrico e le fasce di rispetto stradale come sono individuate nelle tavole di piano adeguate al P.P.A.R.

In detta area esistono: il vincolo paesaggistico (L.1497/39) e il vincolo di tutela del corso d'acqua detto "Rio Bono" (L. 431/85)- Vincolo Galasso per fiume . Area tutelata per Legge. Codice dei beni culturali e del paesaggio come normato dal D.Lgs del 22.01.2004 n.42 Art. 142.

Si precisa inoltre che devono essere anche applicate le norme e le disposizioni esplicitate nella Legge Regionale n.13 del 1990.

In detta zona si applicano le norme e le disposizioni in esso contenute anche con riferimento ai criteri e le linee guida che prevedono la ristrutturazione di edifici esistenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato realizzato abusivamente ed è stato oggetto di condono ai sensi della legge n.47/85 : è stata rilasciata dal Comune di Fabriano la Concessione Edilizia in Sanatoria N.8883,4 in data 29/06/1999 – Sanatoria di Opere Edilizie Abusive per aver eseguito la " Costruzione deposito per mezzi meccanici" alla condizione che venga " intonacato esternamente e tinteggiato con colori consoni"

Sono stati eseguiti i sopralluoghi presso il Fabbricato ed è stato eseguito il confronto della corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabriano ed è emerso che non è stata eseguita l'intonacatura esterna e la tinteggiatura con colori consoni". Detta condizione non è stata ottemperata e pertanto vi è una difformità che deve essere

regolarizzata mediante richiesta al Comune di Fabriano di un'autorizzazione in sanatoria con relativo pagamento della sanzione.

Dagli accessi agli atti presso l'U.T.C. del Comune di Fabriano non risulterebbe esserci la certificazione di agibilità dell'immobile, per quanto sia stato possibile rintracciare negli archivi comunali dal Tecnico responsabile preposto dell'U.T.C. Lo stesso non esclude che a causa del procrastinarsi del tempo



rispetto alla richiesta di condono (anno 1986) e al successivo atto di concessione in sanatoria (1999) che detto certificato a suo tempo, probabilmente, sia stato prodotto dal Tecnico, (incaricato esterno) e probabilmente non protocollato dall' Ufficio, quindi non rintracciabile.

L'immobile si presenta in una condizione di notevole degrado, si trova in stato di abbandono e pertanto per la destinazione d'uso per cui è stato autorizzato, allo stato attuale, per il suo stato conservativo non è utilizzabile, anche per la mancanza della certificazione di agibilità.

Per quanto concerne la struttura portante, si è riscontrato che al momento delle operazioni peritali, sulla base dei sopralluoghi effettuati, nell' immobile non sono presenti dei cedimenti o delle lesioni alla struttura portante e ai muri di contenimento.

Per il rilascio della concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/1985 è stata redatta da un tecnico abilitato una "Relazione tecnica di Idoneità statica". In detta relazione è presente l'analisi dei carichi del solaio di copertura non praticabile, è stata effettuata la verifica delle murature ai carichi verticali, della muratura con blocchi di tufo, la verifica del solaio in laterizio e dei travetti prefabbricati e delle travi collocate sopra i pilastri. Anche le fondazioni sono state sottoposte alla verifica. Le conclusioni da parte del tecnico strutturista abilitato relative a detta relazione tecnica di idoneità statica sono state: " Dai dati acquisiti e dai calcoli effettuati con i carichi esposti, si evince che la costruzione, debitamente mantenuta e per l'uso cui è attualmente destinata è staticamente idonea.

Pur tuttavia, si ritiene, per i dati acquisiti, per l'evidente stato di abbandono, per l'anno di costruzione cioè negli anni '70, (sia per criteri costruttivi e normativi) anche per una normale vetustà della costruzione, debba essere fatta una verifica statica e sismica da tecnico abilitato alla professione e se ne ricorrono gli estremi debba essere presentato apposito progetto di miglioramento sismico, congiuntamente alla ristrutturazione in ambito di adeguamento edilizio.

Si precisa che per detta verifica statica e sismica sia necessaria la redazione della certificazione di idoneità statica effettuata da un tecnico abilitato alla professione ed in sub-ordine nel caso si riscontrassero delle anomalie debba essere progettato e realizzato il miglioramento sismico.

Si specifica che detta verifica per la redazione della certificazione di idoneità statica o in sub-ordine all'adeguamento sismico si ritiene debba essere effettuata in forza dei nuovi orientamenti normativi strutturali di sicurezza dell'edificio.

Per quanto attiene la corte-piazzale è necessario effettuare un intervento manutentivo con particolare riferimento al percorso stradale, ove è necessario una manutentivo integrale per il suo rifacimento. Detto intervento manutentivo si ritiene debba essere anche effettuato nella recinzione e nel cancello di accesso. In detta corte-piazzale è presente un cassone simile a un container al momento dei sopralluoghi non utilizzato, libero da cose. Dovrà essere rimosso per lo smaltimento in apposita discarica.

Si ribadisce che l'immobile per il suo utilizzo, (oltre a quanto già specificato) debba essere soggetto ad una ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art.12 del R.E.C. per un suo futuro utilizzo.

Per quanto concerne la messa in vendita si ritiene superfluo che sia presente il certificato di agibilità, considerato come già detto il suo stato di degrado, in quanto di fatto l'immobile allo stato attuale non si può utilizzare come deposito.

A maggior chiarimento si precisa che ai fini della vendita ai sensi del D.P.R. 380/2001 non sussiste l'obbligo di richiedere e/o consegnare il certificato di agibilità per le costruzioni che non siano state oggetto di interventi successivamente all'entrata in vigore dello stesso D.P.R. 380/2001, nel caso esso non sia rintracciabile e/o non presente. Pertanto è legittima la procedura dell' Esecuzione Immobiliare, essendo conforme alle vigenti normative, relative alla vendita degli immobili. L'immobile si potrà utilizzare e fruirne l'uso dopo dette autorizzazioni e con i conseguenti relativi lavori .



Gli interventi edilizi sopra menzionati e conseguentemente i relativi costi (per ristrutturazione, per la regolarizzazione per gli intonaci esterni, per lo smaltimento cassone e per tutti gli altri adempimenti necessari) verranno presi in considerazione in sede di valutazione di stima dell'immobile, con la relativa decurtazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

L'Immobile ha una concessione in sanatoria ai sensi della L.47/'85 come deposito per mezzi meccanici e non è dotato di impianto di riscaldamento. Come specificato nel D.Lgs 192/05 - Attuazione della direttiva 2002/91 CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia (G.U. 23 Settembre 2005 n.222) non rientra tra quelli per cui è prevista la certificazione energetica.

Si specifica quanto suddetto inoltre con quanto previsto dal già citato Decreto Legislativo del 19 Agosto 2005 n. 192 in attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia (G.U. del 23 Settembre 2005 n.222. Con modifiche del Decreto Legislativo 29 Dicembre 2006 n.311 - Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo n.192 del 2005 recante attuazione della Direttiva 2009/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia G.U. 1 Febbraio 2007 n.26. Con particolare riferimento: Art.3 Ambito di intervento: Sono escluse dall'applicazione del presente decreto le seguenti categorie di edifici: (comma così sostituito dall'art. 3, comma 1, legge n.90 del 2013) - e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 Agosto 1993 n.412 il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione quali box,cantine,autorimesse, parcheggi multipiano, depositi,strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi,fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter.

Pertanto non si fornisce l'A.P.E. in quanto non dovuta per le suddette normative.L'impianto elettrico è inutilizzato ed in stato di abbandono,non esiste la dichiarazione di conformità.Non esiste l'impianto idraulico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

LOTTO2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

1. **Bene N° 2** - Terreno agricolo a Fabriano(AN) - Località Sei Ponti - Particelle:
1)-29; 2)- 44; 3) - 158; 4)-159; 5)-195 ; 6) -197; 7)- 198; 8) -200.

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 1/2)
Codice fiscale:
Via



- ***Omissis*** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
Via

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

- ***Omissis*** (Proprietà ½)
- ***Omissis*** (Proprietà ½)

Come risulta dall'atto di proprietà, dall'atto di pignoramento, dalle visure catastali, dal certificato notarile e dalla documentazione depositata agli atti, il terreno agricolo è di piena proprietà degli Esecutati, coniugi in regime di separazione di beni.

CONFINI

Strada di accesso vicinale, parte Torrente Rio Bono, parte Strada Pedemontana delle Marche da realizzarsi, Ferrovia Orte - Falconara sopraelevata rispetto al terreno ed altre proprietà. Lambisce il fiume: Torrente Rio Bono.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
1) Part. 29 -Bosco alto	85,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	0,00	
2) Part. 44- Semin. - Prato	7.440,30mq	7.440,30mq	1,00	7.440,30mq	0,00	
3) Part. 158 – Semin.Arbor	9.679,86 mq	9.679,86 mq	1,00	9.679,86 mq	0,00	
4) Part. 159- Seminativo	36.500,45 mq	36.500,45 mq	1,00	36.500,45 mq	0,00	
5) Part. 195-Semin.Arbor-Pascolo	4.269,00 mq	4.269,00 mq	1,00	4.269,00 mq	0,00	
6) Part. 197- Semin.Arbor	2.846,67 mq	2.846,67 mq	1,00	2.846,67 mq	0,00	
7) Part. 198- Semin.Arbor	654,00 mq	654,00 mq	1,00	654,00 mq	0,00	
8) Part. 200- Seminativo	2.570,00 mq	2.570,00 mq	1,00	2.570,00 mq	0,00	

Totale superficie convenzionale:

mq 64.045,28

Incidenza condominiale:

0,00 %

Superficie convenzionale complessiva:

mq 64.045,28

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/10/1976	***Omissis***	1)-Catasto Terreni Fg. 85 Part. 29, Qualità Bosco alto Cl 2 Superficie(ha are ca 94) Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario 0,02
Dal 06/10/1976		2) Catasto Terreni Fg. 85 Part. 44, Qualità Seminativo Cl 3 Superficie(ha are 62 ca 00) Reddito dominicale € 9,61 Reddito agrario 9,61 Qualità Prato Cl 3 Superficie(ha are 96 ca 74) Reddito dominicale € 1,92 Reddito agrario 0,51
Dal 06/10/1976		3) Catasto Terreni Fg. 85 Part. 158, Qualità Seminativo Albor Cl 3 Superficie(ha are 96 ca 74) Reddito dominicale € 27,48 Reddito agrario 17,49
Dal 06/10/1976		4) Catasto Terreni Fg. 85 Part. 159, Qualità Seminativo Cl 2 Superficie(ha3 are 65 ca 97) Reddito dominicale € 103,95 Reddito agrario 75,60
Dal 06/10/1976		5) Catasto Terreni Fg. 85 Part. 195, Qualità Seminativo Albor Cl 3 Superficie(ha are ca 07) Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario 0,01 Qualità Pascolo Cl 2 Superficie(ha are 42 ca 20) Reddito dominicale € 2,18 Reddito agrario 1,31
Dal 06/10/1976		6) Catasto Terreni Fg. 85 Part. 197, Qualità Seminativo Albor Cl 3 Superficie(ha are 28 ca 11) Reddito dominicale € 7,98 Reddito agrario 5,08
Dal 06/10/1976		7) Catasto Terreni Fg. 85 Part. 198, Qualità Seminativo Albor Cl 3 Superficie(ha are 06 ca 78) Reddito dominicale € 1,93 Reddito agrario 1,23
Dal 06/10/1976		8) Catasto Terreni Fg. 85 Part. 200, Qualità Seminativo Cl 2 Superficie(ha are 25 ca 11) Reddito dominicale € 7,13 Reddito agrario 5,19
Dal 28/10/1980	***Omissis***	1)Catasto Terreni Fg. 85 Part. 29, Qualità Bosco alto Cl 2 Superficie(ha are ca 94) Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario 0,02
Dal 28/10/1980		2)Catasto Terreni Fg. 85 Part. 44, Qualità Seminativo Cl 3 Superficie(ha are 62 ca 00) Reddito dominicale € 9,61 Reddito agrario 9,61 Qualità Prato Cl 3 Superficie(ha are 96 ca 74) Reddito dominicale € 1,92

Dal 28/10/1980

Reddito agrario 0,51

3) Catasto **Terreni**

Fg. 85 Part. 158, Qualità Seminativo Albor Cl 3
Superficie(ha are 96 ca 74)
Reddito dominicale € 27,48
Reddito agrario 17,49

Dal 28/10/1980

4) Catasto **Terreni**

Fg. 85 Part. 159, Qualità Seminativo Cl 2
Superficie(ha3 are 65 ca 97)
Reddito dominicale € 103,95
Reddito agrario 75,60

Dal 28/10/1980

5) Catasto **Terreni**

Fg. 85 Part. 195, Qualità Seminativo Albor Cl 3
Superficie(ha are ca 07)
Reddito dominicale € 0,02
Reddito agrario 0,01
Qualità Pascolo Cl 2
Superficie(ha are 42 ca 20)
Reddito dominicale € 2,18
Reddito agrario 1,31



Dal 28/10/1980

6) Catasto **Terreni**

Fg. 85 Part. 197, Qualità Seminativo Albor Cl 3
Superficie(ha are 28 ca 11)
Reddito dominicale € 7,98
Reddito agrario 5,08

Dal 28/10/1980

7) Catasto **Terreni**

Fg. 85 Part. 198, Qualità Seminativo Albor Cl 3
Superficie(ha are 06 ca 78)
Reddito dominicale € 1,93
Reddito agrario 1,23

Dal 28/10/1980

8) Catasto **Terreni**

Fg. 85 Part. 200, Qualità Seminativo Cl 2
Superficie(ha are 25 ca 11)
Reddito dominicale € 7,13
Reddito agrario 5,19



Dal 15/03/1996

Omissis

1) Catasto **Terreni**

Fg. 85 Part. 29, Qualità Bosco alto Cl 2
Superficie(ha are ca 94)
Reddito dominicale € 0,07
Reddito agrario 0,02

Dal 15/03/1996

2) Catasto **Terreni**

Fg. 85 Part. 44, Qualità Seminativo Cl 3
Superficie(ha are 62 ca 00)
Reddito dominicale € 9,61
Reddito agrario 9,61
Qualità Prato Cl 3 Superficie(ha are 96 ca 74)
Reddito dominicale € 1,92
Reddito agrario 0,51

Dal 15/03/1996 3

3) Catasto **Terreni**

Fg. 85 Part. 158, Qualità Seminativo Albor Cl 3
Superficie(ha are 96 ca 74)
Reddito dominicale € 27,48
Reddito agrario 17,49

Dal 15/03/1996

4) Catasto **Terreni**

Fg. 85 Part. 159, Qualità Seminativo Cl 2
Superficie(ha3 are 65 ca 97)
Reddito dominicale € 103,95
Reddito agrario 75,60



Dal 15/03/1996

5) Catasto **Terreni**

Fg. 85 Part. 195, Qualità Seminativo Albor Cl 3
Superficie(ha are ca 07)



		<p>Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario 0,01 Qualità Pascolo Cl 2 Superficie(ha are 42 ca 20) Reddito dominicale € 2,18 Reddito agrario 1,31</p>
Dal 15/03/1996		<p>6) Catasto Terreni Fig. 85 Part. 197, Qualità Seminativo Albor Cl 3 Superficie(ha are 28 ca 11) Reddito dominicale € 7,98 Reddito agrario 5,08</p>
Dal 15/03/1996		<p>7) Catasto Terreni Fig. 85 Part. 198, Qualità Seminativo Albor Cl 3 Superficie(ha are 06 ca 78) Reddito dominicale € 1,93 Reddito agrario 1,23</p>
Dal 15/03/1996		<p>8) Catasto Terreni Fig. 85 Part. 200, Qualità Seminativo Cl 2 Superficie(ha are 25 ca 11) Reddito dominicale € 7,13 Reddito agrario 5,19</p>
Dal 31/08/2000	***Omissis***	<p>1)Catasto Terreni Fig. 85 Part. 29, Qualità Bosco alto Cl 2 Superficie(ha are ca 94) Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario 0,02</p>
Dal 31/08/2000		<p>2) Catasto Terreni Fig. 85 Part. 44, Qualità Seminativo Cl 3 Superficie(ha are 62 ca 00) Reddito dominicale € 9,61 Reddito agrario 9,61 Qualità Prato Cl 3 Superficie(ha are 96 ca 74) Reddito dominicale € 1,92 Reddito agrario 0,51</p>
Dal 31/08/2000		<p>3) Catasto Terreni Fig. 85 Part. 158, Qualità Seminativo Albor Cl 3 Superficie(ha are 96 ca 74) Reddito dominicale € 27,48 Reddito agrario 17,49</p>
Dal 31/08/2000		<p>4) Catasto Terreni Fig. 85 Part. 159, Qualità Seminativo Cl 2 Superficie(ha3 are 65 ca 97) Reddito dominicale € 103,95 Reddito agrario 75,60</p>
Dal 31/08/2000		<p>5) Catasto Terreni Fig. 85 Part. 195, Qualità Seminativo Albor Cl 3 Superficie(ha are ca 07) Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario 0,01 Qualità Pascolo Cl 2 Superficie(ha are 42 ca 20) Reddito dominicale € 2,18 Reddito agrario 1,31</p>
Dal 31/08/2000		<p>6) Catasto Terreni Fig. 85 Part. 197, Qualità Seminativo Albor Cl 3 Superficie(ha are 28 ca 11) Reddito dominicale € 7,98 Reddito agrario 5,08</p>
Dal 31/08/2000		<p>7) Catasto Terreni Fig. 85 Part. 198, Qualità Seminativo Albor Cl 3 Superficie(ha are 06 ca 78) Reddito dominicale € 1,93</p>

Dal 31/08/2000 8

Reddito agrario 1,23

8) Catasto **Terreni**
Fg. 85 Part. 200, Qualità Seminativo Cl 2
Superficie(ha are 25 ca 11)
Reddito dominicale € 7,13
Reddito agrario 5,19



I titoli 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	Rendito agrario	Graffato
85	1) 29				Bosco alto	2	94	Euro 0,07	Euro 0,02	
85	2) 44		AA		Seminativo	3	62 00	Euro 9,61	Euro 9,61	
			AB		Prato	3	12 40	Euro 1,92	Euro 0,51	
85	3) 158				Semin.Arbor	3	96 74	Euro 27,48	Euro 17,49	
85	4) 159				Seminativo	2 3	65 97	Euro 103,95	Euro 75,60	
85	5) 195		AA		Semin.Arbor	3	00 07	Euro 0,02	Euro 0,01	
			AB		Pascolo	2	42 20	Euro 2,18	Euro 1,31	
85	6) 197				Semin.Arbor	3	28 11	Euro 7,98	Euro 5,08	
85	7) 198				Semin.Arbor	3	06 78	Euro 1,93	Euro 1,23	
85	8) 200				Seminativo	2	25 11	Euro 7,13	Euro 5,19	

Corrispondenza catastale

Sono stati eseguiti i sopralluoghi presso i terreni agricoli ed è stato eseguito il confronto della corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente presso l'Agenzia delle Entrate

Si evidenzia che le qualità accatastate e quanto riscontrato dai sopralluoghi effettuati circa le colture esistenti vi sono delle difformità. Si precisa che per quanto riguarda la compravendita di un terreno agricolo, essa è indipendente dalle classi colturali che insistono sulle particelle oggetto di compravendita. La classe colturale viene identificata dal Catasto su quanto dichiarato dall'Imprenditore agricolo all'Ente Statale dell'Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura (AGEA). Dette classi possono subire delle variazioni in base al piano aziendale di coltivazione. Pertanto si ribadisce che per la vendita di un terreno agricolo non è necessario aggiornare le classi colturali. Il valore del terreno può cambiare in base alle colture in atto con particolare riferimento se fossero colture permanenti : ad esempio come un uliveto o un vigneto.

Nella valutazione economica si deve tener conto dell'evidente deprezzamento dovuto ad incuria o a coltivazioni non corrispondenti alla vocazione naturale del terreno agricolo, le eventuali colture che potranno essere praticate e i costi di lavorazione rispetto a quanto esistente. Nella valutazione della presenta stima si terrà conto di quanto sopra specificato.



PATTI

Il possesso del terreno agricolo è esercitato dagli Esecutati. Inoltre sulla base di quanto dichiarato dagli stessi non sono in essere contratti di locazione e/o comodato d'uso sull'immobile.



STATO CONSERVATIVO

In sede dei sopralluoghi espletati il terreno agricolo si presentava incolto ed in stato di abbandono. Nessuna coltura era presente

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni. Alcune particelle del lotto non sono confinanti



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sono presenti alcuni tralicci della linea elettrica che insistono marginalmente sul lotto

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Bene N.2 costituente il Lotto n. 2, oggetto di esecuzione, si trova ubicato nel Comune di Fabriano in Località Sei Ponti.

Trattasi di terreno agricolo, ubicato in un contesto di zona rurale del Comune di Fabriano (Area agricola). E' attualmente incolto delimitato da alcune particelle oggetto di esecuzione dalla Strada di accesso vicinale, altre da parte del Torrente Rio Bono, parte dalla Strada Pedemontana delle Marche da realizzarsi, nella prossimità della linea Ferroviaria Orte- Falconare sopraelevata rispetto al terreno.

Accessi: è raggiungibile inizialmente dalla Via Achille Grandi , quindi si procede per una stradina vicinale in stato scadente in parte asfaltata e in parte imbrecciata, quindi si giunge in detta area.

Detto terreno costituisce un appezzamento di terreno che al momento dei sopralluoghi effettuati, come suddetto, risultava incolto, in stato di abbandono, senza nessuna attività di coltivazione in corso. Si notava che risultava cresciuto un folto prato spontaneo autoctono vegetazionale. Si rimanda per detta situazione vegetativa alla documentazione fotografica allegata al presente elaborato tecnico. Si presenta con un aspetto morfologico avente un andamento poco pianeggiante e con un graduale declivio. Alcune particelle del Lotto non sono contigue. La morfologia è di medio- bassa pendenza e la quota altimetrica è pari a circa 430 m.s.l.m. Gran parte dei terreni limitrofi sono coltivati a seminativo e si ritiene che anche i suddetti terreni erano stati coltivati nel medesimo modo.



STATO DI OCCUPAZIONE

In base alla documentazione in atti e per quanto riferito dagli Esecutati non vi sono contratti di locazione in essere.



PROVENIENZE VENTENNALI



Proprietà		Atti			
Dal 15/03/1996 al 31/08/2000 ***Omissis***		Atto di compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Notaio Massimo Paglierecci di Fabriano	15/03/1996	4256/913		
		Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Ancona	22/03/1996	3418		
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Fabriano	25/03/1996	220		
Dal 31/08/2000 ***Omissis***		Atto di compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Notaio Enrico Falsini di Fabriano	31/08/2000	89841	24553	
		Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Ancona	04/09/2000	16384	10903	
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Fabriano	7/09/2000	492		

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.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 03/03/'21, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di garanzia di mutuo immobili siti in Fabriano(AN)

Soggetto terzo datore d'ipoteca
Iscritto a Ancona il 30/06/2016
Reg.gen.12099 – Reg.Part. 2074
Importo: € 114.205,96
A favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A.
successivamente in data 02/02/2017 fusa mediante incorporazione
in UBI BANCA SPA. con sede a Bergamo
Contro:
Omissis

per quota di 1/2

Codice Fiscale

Omissis

Codice Fiscale

per quota di 1/2

Capitale: € 228.412,00

Rogante: Dott. Massimo Pagliarecci

Data:29/06/2016

N. repertorio n. 74805

N. raccolta n.17642

- **Atto Giudiziario -**
in data 05/03/2020
Tribunale di Ancona derivante Atto Esecutivo o Cautelare
Descrizione 726 Verbale di Pignoramento Immobili
Iscritto a Ancona il 15/07/2020
Reg. gen. 11919- Reg. part. 7635
Per la quota: 1/1
Importo: € 103.935,56 oltre interessi e spese
A favore di UBI BANCA SPA con sede di Bergamo
Relativamente a tutte le unità negoziali
Contro:
Omissis

Codice Fiscale

relativamente per la quota di 1/1 per il Lotto1

e per la quota di ½ per il Lotto 2 e il Lotto 3

Omissis

Codice Fiscale

per la quota di ½ per il Lotto 2 e il Lotto 3

Presentazione n.13 del 15/07/2020

N° repertorio: 994

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto tra vivi- compravendita**
Trascritto a Ancona il 04/09/2000
Reg. gen. 16384- Reg. part. 10903
Atto notarile pubblico ; Dott. Enrico Falsini
Repertorio 89841/24553 del 31/08/2000

A favore di ***Omissis***
Contro: ***Omissis***

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, contestualmente per la loro annotazione. Detti oneri consistono nella cancellazione delle ipoteche giudiziarie e del pignoramento. Dalle informazioni ricevute dall'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare- gli importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: ipoteca giudiziale € 96,00 per tassa ipotecaria e bollo più lo 0,50% del valore ipotecario. Salvo verifica per eventuali modifiche al momento della messa in vendita. I suddetti oneri sono aggiornati alla data del 29/07/2020. I costi sopra menzionati verranno presi in considerazione in sede di valutazione dell'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto al Comune di Fabriano il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica che classifica l'area in oggetto nel vigente P.R.G. in Zona territoriale omogenea E (agricola), in particolare nella sottozona Ea -Art. 29.1 delle N.T.A.

Si precisa inoltre che devono essere anche applicate le norme e le disposizioni esplicitate nella Legge Regionale n.13 del 1990.

In detta zona si applicano le norme e le disposizioni in esso contenute che si espongono in modo dettagliato come segue:

1) Particella 29

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fabriano la particella è sita in zona Ea - Art. 29.1- P.R.G. Sottozone: Aree con segnalazione ritrovamenti archeologici con articolo delle N.T.A.- Art.48. Zona VITARC. Vincolo del P:R.G. : Ambito tutela corsi acqua Art.41 Zona: VICA - Tipo zona: 70 - Vincolo Galasso per fiume . Area tutelata per Legge. Codice dei beni culturali e del paesaggio come normato dal D.Lgs del 22.01.2004 n.42 Art. 142.

2) Particella 44

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fabriano la particella è sita in zona Ea - Art. 29.1- P.R.G. Sottozone: Aree con segnalazione ritrovamenti archeologici con articolo delle N.T.A. 48. Zona VITARC. Vincolo del P:R.G. : Ambito tutela corsi acqua Art.41- Zona: VICA -Tipo: 70 - Vincolo Galasso per fiume . Area tutelata per Legge. Codice dei beni culturali e del paesaggio come normato dal D.Lgs del 22.01.2004 n.42 Art. 142.

3) Particella 158

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fabriano la particella è sita in zona Ea - Art.29.1 - P.R.G. Sottozone: Aree con segnalazione ritrovamenti archeologici con articolo delle N.T.A.29.1- 48. Zona VITARC. Vincolo Galasso per fiume . Area tutelata per Legge. Codice dei beni culturali e del paesaggio come normato dal D.Lgs del 22.01.2004 n.42 Art. 142.

4) Particella 159

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fabriano la particella è sita in zona Ea -Art.29.1 - P.R.G. Sottozone: Aree con segnalazione ritrovamenti archeologici con articolo delle

N.T.A.29.1- 48. Zona VITARC. Vincolo del P:R.G. : Ambito tutela corsi acqua Art.41- Zone VICA – Tipo: 70 – Vincolo Galasso per fiume . Area tutelata per Legge. Codice dei beni culturali e del paesaggio come normato dal D.Lgs del 22.01.2004 n.42 Art. 142.

5) Particella 195

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fabriano la particella è sita in zona Ea – Art.29.1 – Vincolo Galasso per fiume . Area tutelata per Legge. Codice dei beni culturali e del paesaggio come normato dal D.Lgs del 22.01.2004 n.42 Art. 142

6) Particella 197

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fabriano la particella è sita in zona Ea Art.29.1 – Vincolo Galasso per fiume . Area tutelata per Legge. Codice dei beni culturali e del paesaggio come normato dal D.Lgs del 22.01.2004 n.42 Art. 142

7) Particella 198

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fabriano la particella è sita in zona Ea Art.29.1 – Vincolo Galasso per fiume . Area tutelata per Legge. Codice dei beni culturali e del paesaggio come normato dal D.Lgs del 22.01.2004 n.42 Art. 142

8) Particella 200

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fabriano la particella è sita in zona Ea Art.29.1 – Vincolo Galasso per fiume . Area tutelata per Legge. Codice dei beni culturali e del paesaggio come normato dal D.Lgs del 22.01.2004 n.42 Art. 142

Si allega al presente elaborato tecnico estimativo il C.D.U. del Comune di Fabriano

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla documentazione agli atti e dal colloquio con i Tecnici dell'U.T.C. del Comune di Fabriano non si evidenziano pratiche edilizie depositate per il terreno in oggetto.

L'attuale uso delle particelle è coerente con quanto previsto dalle NTA del PRG del Comune di Fabriano

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile /APE. Non necessario. Per la natura degli immobili non occorre alcuna certificazione energetica
- Dichiarazione di conformità impianti. Non necessaria per la natura degli immobili, non occorre alcuna dichiarazione di conformità impianti

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** – Terreno a Fabriano(AN) – Località Sei Ponti - Particelle:
1)- 15; 2)-187 ; 3) – 189; 4)- 247; 5)-252 ; 6) –256; 7)- 272; 8) – 273;
9) – 274; 10) -275; 11) – 276; 12) – 277; 13) 278.



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)
Codice fiscale:

- *****Omissis***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

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

- *****Omissis***** (Proprietà ½)

- *****Omissis***** (Proprietà 1/2)

Come risulta dall'atto di proprietà e donazione, dall'atto di pignoramento, dalle visure catastali e dalla documentazione depositata agli atti, il terreno agricolo è di piena proprietà degli Esecutati, coniugi in regime di separazione di beni.

CONFINI

Strada di accesso vicinale, parte Torrente Rio Bono, parte Strada Pedemontana delle Marche da realizzarsi, Ferrovia Orte – Falconara sopraelevata rispetto al terreno ed altre proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
1) Part. 15	892.00 mq	892.00 mq	1,00	892.00 mq	0.00m	
2) Part. 187	107.18 mq	107.18 mq	1,00	107.18 mq	0,00m	
3) Part. 189	196,83 mq	196,83 mq	1,00	196,83 mq	0,00m	
4) Part. 247	1.313,51 mq	1.313,51 mq	1,00	1.313,51 mq	0,00 m	



5) Part. 252	491.73 mq	491.73 mq	1,00	491.73 mq	0,00 m
6) Part. 256	7.525.63 mq	7.525.63 mq	1,00	7.525.63 mq	0,00 m
7) Part. 272	3.359.45 mq	3.359.45 mq	1,00	3.359.45 mq	0,00 m
8) Part. 273	8.00 mq	8.00 mq	1,00	8.00 mq	0,00 m
9) Part. 274	7.566,27 mq	7.566,27 mq	1,00	7.566,27 mq	0,00 m
10) Part. 275	1.961,00 mq	1.961,00 mq	1,00	1.961,00 mq	0,00 m
11) Part. 276	4.356,29 mq	4.356,29 mq	1,00	4.356,29 mq	0,00 m
12) Part. 277	12,50 mq	12,50 mq	1,00	12,50 mq	0,00 m
13) Part. 278	3.71 mq	3.71 mq		3.71 mq	

Totale superficie convenzionale:

mq 27.794,10

Incidenza condominiale:

0,00 %

Superficie convenzionale complessiva:

mq 27.794,10

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/10/1976	***Omissis***	1) Catasto Terreni Fg. 85 Part. 15, Qualità Pascolo arb. Cl 4 Superficie(ha are 08 ca 92) Reddito dominicale € 0,28 Reddito agrario 0,18
Dal 06/10/1976		2) Catasto Terreni Fg. 85 Part. 187, Qualità Seminativo Cl 3 Superficie(ha are 01 ca 03) Reddito dominicale € 0,16 Reddito agrario 0,16
Dal 06/10/1976		3)Catasto Terreni Fg. 85 Part. 189, Qualità Seminativo Cl 3 Superficie(ha are 02 ca 04) Reddito dominicale € 0,32 Reddito agrario € 0,32
Dal 06/10/1976		4) Catasto Terreni Fg. 85 Part. 247, Qualità Seminativo Cl 2 Superficie(ha are 12 ca 79) Reddito dominicale € 3,63 Reddito agrario € 2,64
Dal 06/10/1976		5)Catasto Terreni Fg. 85 Part. 252, Qualità Seminativo Albor Cl 4 Superficie(ha are 04 ca 78) Reddito dominicale € 0,86 Reddito agrario € 0,74
Dal 06/10/1976		6) Catasto Terreni Fg. 85 Part. 256, Qualità Seminativo Albor Cl 6 Superficie(ha are 84 ca 80) Reddito dominicale € 8,76 Reddito agrario € 6,76

Dal 06/10/1976

7) Catasto **Terreni**

Fg. 85 Part. 272, Qualità Seminativo Albor CI 3
Superficie(ha are 32 ca 71)
Reddito dominicale € 5,91
Reddito agrario € 5,07

Dal 06/10/1976

8) Catasto **Terreni**

Fg. 85 Part. 273, Qualità Seminativo Arbor CI 2
Superficie(ha are ca 08)
Reddito dominicale € 0,01
Reddito agrario € 0,01

Dal 06/10/1976

9) Catasto **Terreni**

Fg. 85 Part. 274, Qualità Bosco Alto CI 4
Superficie(ha are 75 ca 97)
Reddito dominicale € 3,14
Reddito agrario € 0,78

Dal 06/10/1976

10) Catasto **Terreni**

Fg. 85 Part. 275, Qualità Bosco Alto CI 4
Superficie(ha are 19 ca 66)
Reddito dominicale € 0,81
Reddito agrario € 0,20

Dal 06/10/1976

11) Catasto **Terreni**

Fg. 85 Part. 276, Qualità Bosco Alto CI 4
Superficie(ha are 43 ca 73)
Reddito dominicale € 1,81
Reddito agrario € 0,45

Dal 06/10/1976

12) Catasto **Terreni**

Fg. 85 Part. 277, Qualità Bosco Alto CI 4
Superficie(ha are ca 12)
Reddito dominicale € 0,01
Reddito agrario € 0,01

Dal 06/10/1976

13) Catasto **Terreni**

Fg. 85 Part. 278, Qualità Bosco Alto CI 4
Superficie(ha are ca 03)
Reddito dominicale € 0,01
Reddito agrario € 0,01

Dal 28/10/1980

Omissis

1) Catasto **Terreni**

Fg. 85 Part. 15, Qualità Pascolo arb. CI 4
Superficie(ha are 08 ca 92)
Reddito dominicale € 0,28
Reddito agrario 0,18

Dal 28/10/1980

2) Catasto **Terreni**

Fg. 85 Part. 187, Qualità Seminativo CI 3
Superficie(ha are 01 ca 03)
Reddito dominicale € 0,16
Reddito agrario 0,16

Dal 28/10/1980

3) Catasto **Terreni**

Fg. 85 Part. 189, Qualità Seminativo CI 3
Superficie(ha are 02 ca 04)
Reddito dominicale € 0,32
Reddito agrario € 0,32

Dal 28/10/1980

4) Catasto **Terreni**

Fg. 85 Part. 247, Qualità Seminativo CI 2
Superficie(ha are 12 ca 79)
Reddito dominicale € 3,63
Reddito agrario € 2,64

Dal 28/10/1980

5) Catasto **Terreni**

Fg. 85 Part. 252, Qualità Seminativo Albor CI 4
Superficie(ha are 04 ca 78)
Reddito dominicale € 0,86
Reddito agrario € 0,74

Dal 28/10/1980		6) Catasto Terreni Fig. 85 Part. 256, Qualità Seminativo Albor Cl 6 Superficie(ha are 84 ca 80) Reddito dominicale € 8,76 Reddito agrario € 6,76
Dal 28/10/1980		7)Catasto Terreni Fig. 85 Part. 272, Qualità Seminativo Albor Cl 3 Superficie(ha are 32 ca 71) Reddito dominicale € 5,91 Reddito agrario € 5,07
Dal 28/10/1980		8) Catasto Terreni Fig. 85 Part. 273, Qualità Seminativo Arbor Cl 2 Superficie(ha are ca 08) Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 28/10/1980		9) Catasto Terreni Fig. 85 Part. 274, Qualità Bosco Alto Cl 4 Superficie(ha are 75 ca 97) Reddito dominicale € 3,14 Reddito agrario € 0,78
Dal 28/10/1980		10) Catasto Terreni Fig. 85 Part. 275, Qualità Bosco Alto Cl 4 Superficie(ha are 19 ca 66) Reddito dominicale € 0,81 Reddito agrario € 0,20
Dal 28/10/1980		11) Catasto Terreni Fig. 85 Part. 276, Qualità Bosco Alto Cl 4 Superficie(ha are 43 ca 73) Reddito dominicale € 1,81 Reddito agrario € 0,45
Dal 28/10/1980		12) Catasto Terreni Fig. 85 Part. 277, Qualità Bosco Alto Cl 4 Superficie(ha are ca 12) Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 28/10/1980		13) Catasto Terreni Fig. 85 Part. 278, Qualità Bosco Alto Cl 4 Superficie(ha are ca 03) Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 15/03/1996	***Omissis***	1) Catasto Terreni Fig. 85 Part. 15, Qualità Pascolo arb. Cl 4 Superficie(ha are 08 ca 92) Reddito dominicale € 0,28 Reddito agrario 0,18
Dal 15/03/1996		2) Catasto Terreni Fig. 85 Part. 187, Qualità Seminativo Cl 3 Superficie(ha are 01 ca 03) Reddito dominicale € 0,16 Reddito agrario 0,16
Dal 15/03/1996		3)Catasto Terreni Fig. 85 Part. 189, Qualità Seminativo Cl 3 Superficie(ha are 02 ca 04) Reddito dominicale € 0,32 Reddito agrario € 0,32
Dal 15/03/1996		4) Catasto Terreni Fig. 85 Part. 247, Qualità Seminativo Cl 2 Superficie(ha are 12 ca 79) Reddito dominicale € 3,63 Reddito agrario € 2,64

Dal 15/03/1996

5) Catasto **Terreni**

Fg. 85 Part. 252, Qualità Seminativo Albor Cl 4
Superficie(ha are04 ca 78)
Reddito dominicale € 0,86
Reddito agrario € 0,74

Dal 15/03/1996

6) Catasto **Terreni**

Fg. 85 Part. 256, Qualità Seminativo Albor Cl 6
Superficie(ha are 84 ca 80)
Reddito dominicale € 8,76
Reddito agrario € 6,76

Dal 15/03/1996

7) Catasto **Terreni**

Fg. 85 Part. 272, Qualità Seminativo Albor Cl 3
Superficie(ha are 32 ca 71)
Reddito dominicale € 5,91
Reddito agrario € 5,07

Dal 15/03/1996

8) Catasto **Terreni**

Fg. 85 Part. 273, Qualità Seminativo Arbor Cl 2
Superficie(ha are ca 08)
Reddito dominicale € 0,01
Reddito agrario € 0.01

Dal 15/03/1996

9) Catasto **Terreni**

Fg. 85 Part. 274, Qualità Bosco Alto Cl 4
Superficie(ha are 75 ca 97)
Reddito dominicale € 3,14
Reddito agrario € 0,78

Dal 15/03/1996

10) Catasto **Terreni**

Fg. 85 Part. 275, Qualità Bosco Alto Cl 4
Superficie(ha are 19 ca 66)
Reddito dominicale € 0,81
Reddito agrario € 0,20

Dal 15/03/1996

11) Catasto **Terreni**

Fg. 85 Part. 276, Qualità Bosco Alto Cl 4
Superficie(ha are 43 ca 73)
Reddito dominicale € 1,81
Reddito agrario € 0,45

Dal 15/03/1996

12) Catasto **Terreni**

Fg. 85 Part. 277, Qualità Bosco Alto Cl 4
Superficie(ha are ca 12)
Reddito dominicale € 0,01
Reddito agrario € 0,01

Dal 15/03/1996

13) Catasto **Terreni**

Fg. 85 Part. 278, Qualità Bosco Alto Cl 4
Superficie(ha are ca 03)
Reddito dominicale € 0,01
Reddito agrario € 0,01

Dal 31/08/2000

Omissis

1) Catasto **Terreni**

Fg. 85 Part. 15, Qualità Pascolo arb. Cl 4
Superficie(ha are 08 ca 92)
Reddito dominicale € 0,28
Reddito agrario 0,18

Dal 31/08/2000

2) Catasto **Terreni**

Fg. 85 Part. 187, Qualità Seminativo Cl 3
Superficie(ha are 01 ca 03)
Reddito dominicale € 0,16
Reddito agrario 0,16

Dal 31/08/2000

3) Catasto **Terreni**

Fg. 85 Part. 189, Qualità Seminativo Cl 3
Superficie(ha are 02 ca 04)
Reddito dominicale € 0,32
Reddito agrario € 0,32

Dal 31/08/2000

4) Catasto **Terreni**
Fig. 85 Part. 247, Qualità Seminativo Cl 2
Superficie(ha are 12 ca 79)
Reddito dominicale € 3,63
Reddito agrario € 2,64

Dal 31/08/2000

5)Catasto **Terreni**
Fig. 85 Part. 252, Qualità Seminativo Albor Cl 4
Superficie(ha are04 ca 78)
Reddito dominicale € 0,86
Reddito agrario € 0,74

Dal 31/08/2000

6) Catasto **Terreni**
Fig. 85 Part. 256, Qualità Seminativo Albor Cl 6
Superficie(ha are 84 ca 80)
Reddito dominicale € 8,76
Reddito agrario € 6,76

Dal 31/08/2000

7)Catasto **Terreni**
Fig. 85 Part. 272, Qualità Seminativo Albor Cl 3
Superficie(ha are 32 ca 71)
Reddito dominicale € 5,91
Reddito agrario € 5,07

Dal 31/08/2000

8) Catasto **Terreni**
Fig. 85 Part. 273, Qualità Seminativo Arbor Cl 2
Superficie(ha are ca 08)
Reddito dominicale € 0,01
Reddito agrario € 0.01

Dal 31/08/2000

9) Catasto **Terreni**
Fig. 85 Part. 274, Qualità Bosco Alto Cl 4
Superficie(ha are 75 ca 97)
Reddito dominicale € 3,14
Reddito agrario € 0,78

Dal 31/08/2000

10) Catasto **Terreni**
Fig. 85 Part. 275, Qualità Bosco Alto Cl 4
Superficie(ha are 19 ca 66)
Reddito dominicale € 0,81
Reddito agrario € 0,20

Dal 31/08/2000

11) Catasto **Terreni**
Fig. 85 Part. 276, Qualità Bosco Alto Cl 4
Superficie(ha are 43 ca 73)
Reddito dominicale € 1,81
Reddito agrario € 0,45

Dal 31/08/2000

12) Catasto **Terreni**
Fig. 85 Part. 277, Qualità Bosco Alto Cl 4
Superficie(ha are ca 12)
Reddito dominicale € 0,01
Reddito agrario € 0,01

Dal 31/08/2000

13) Catasto **Terreni**
Fig. 85 Part. 278, Qualità Bosco Alto Cl 4
Superficie(ha are ca 03)
Reddito dominicale € 0,01
Reddito agrario € 0,01

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Cla	Superficie	Reddito	Renditto	Graff

		Cens.	se	ha	ca	dominicale	agrario	ato
85	1) 15	Pascolo arb.	4	08	92	Euro 0,28	Euro 0,18	
85	2) 187	Seminativo	3	01	03	Euro 0,16	Euro 0,16	
85	3) 189	Seminativo	3	02	04	Euro 0,32	Euro 0,32	
85	4) 247	Seminativo	2	12	79	Euro 3,63	Euro 2,64	
85	5) 252	Semin.Arbor	4	04	78	Euro 0,86	Euro 0,74	
85	6) 256	Semin.Arbor	6	84	80	Euro 8,76	Euro 6,57	
85	7) 272	Semin.Arbor	3	32	71	Euro 5,91	Euro 5,07	
85	8) 273	Semin.Arbor.	2		08	Euro 0,01	Euro 0,01	
85	9) 274	Bosco alto	4	75	97	Euro 3,14	Euro 0,78	
85	10) 275	Bosco alto	4	19	66	Euro 0,81	Euro 0,20	
85	11) 276	Bosco alto	4	43	73	Euro 1,81	Euro 0,45	
85	12) 277	Bosco alto	4		12	Euro 0,01	Euro 0,01	
85	13) 278	Bosco alto	4		03	Euro 0,01	Euro 0,01	

Corrispondenza catastale

Sono stati eseguiti i sopralluoghi presso i terreni agricoli ed è stato eseguito il confronto della corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente presso l'Agenzia delle Entrate

Si evidenzia che le qualità accatastate e quanto riscontrato dai sopralluoghi effettuati circa le colture esistenti vi sono delle difformità. Si precisa che per quanto riguarda la compravendita di un terreno agricolo, essa è indipendente dalle classi colturali che insistono sulle particelle oggetto di compravendita. La classe colturale viene identificata dal Catasto su quanto dichiarato dall'Imprenditore agricolo all'Ente Statale dell'Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura (AGEA). Dette classi possono subire delle variazioni in base al piano aziendale di coltivazione. Pertanto si ribadisce che per la vendita di un terreno agricolo non è necessario aggiornare le classi colturali. Nella valutazione economica si dovrà tener conto, nel caso di evidente deprezzamento dovuto ad incuria o a coltivazioni non corrispondenti alla vocazione naturale del terreno agricolo, le eventuali colture che potranno essere praticate e i costi di lavorazione rispetto a quanto esistente. Nella valutazione della presente stima si terrà conto di quanto sopra specificato.

PATTI

Il possesso del terreno agricolo è esercitato dagli Esecutati. Inoltre sulla base di quanto dichiarato dagli stessi non sono in essere contratti di locazione e/o comodato d'uso sull'immobile.

STATO CONSERVATIVO

In sede dei sopralluoghi espletati il terreno agricolo si presentava incolto ed in stato di abbandono. Nessuna coltura era presente

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni. Alcune particelle del lotto non sono confinanti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Bene N:3, oggetto di esecuzione, si trova ubicato nel Comune di Fabriano in Località Sei Ponti, in area agricola.

Trattasi di terreno agricolo ubicato in un contesto di zona rurale del Comune di Fabriano (Area agricola). E' attualmente incolto delimitato da alcune particelle oggetto di esecuzione dalla Strada di accesso vicinale, altre nella prossimità del Torrente Rio Bono, parte dalla Strada Pedemontana delle Marche da realizzarsi, nella prossimità della linea Ferroviaria Orte -Falconara sopraelevata rispetto al terreno.

Accessi: è raggiungibile inizialmente dalla Via Achille Grandi , quindi si procede per una stradina vicinale in stato scadente in parte asfaltata e in parte imbrecciata, quindi si giunge in detta area.

Detto terreno costituisce un appezzamento di terreno che al momento dei sopralluoghi effettuati risultava incolto, in stato di abbandono, senza nessuna attività di coltivazione in corso. Si notava che risultava cresciuto un folto prato spontaneo autoctono vegetazionale. Si rimanda per detta situazione vegetativa alla documentazione fotografica allegata al presente elaborato tecnico. Si presenta con un aspetto morfologico avente un andamento poco pianeggiante. Alcune particelle del lotto non sono contigue. La morfologia è di medio- bassa pendenza e la quota altimetrica è pari a circa 430 m.s.l.m.

Gran parte dei terreni limitrofi sono coltivati a seminativo e si ritiene che anche i suddetti terreni erano stati coltivati nel medesimo modo.

STATO DI OCCUPAZIONE

In base alla documentazione in atti e per quanto riferito dagli Esecutati non vi sono contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Proprietà		Atti		
Dal 15/03/1996 al	***Omissis***	Atto di compravendita		
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	



31/08/2000

Notaio Massimo Paglierecci di Fabriano 15/03/1996 4256/913

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ancona	22/03/1996	3418	

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Fabriano	25/03/1996	220	

Dal 31/08/2000

Atto di compravendita

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Enrico Falsini di Fabriano	31/08/2000	89841	24553

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ancona	04/09/2000	16384	10903

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Fabriano	7/09/2000	492	

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.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 03/03/'21, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di garanzia di mutuo immobili siti in Fabriano (AN)
Soggetto terzo datore d'ipoteca
Iscritto a Ancona il 30/06/2016
Reg.gen.12099 – Reg.Part. 2074

Importo: € 114.205,96
A favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A.
successivamente in data 02/02/2017 fusa mediante incorporazione
in UBI BANCA SPA. con sede a Bergamo
Contro:
Omissis



per quota di 1/2
Codice Fiscale

Codice Fiscale
per quota di 1/2
Capitale: € 228.412,00
Rogante: Dott. Massimo Pagliarecci
Data: 29/06/2016
N. repertorio n. 74805
N. raccolta n. 17642

- **Atto Giudiziario -**
in data 05/03/2020
Tribunale di Ancona derivante Atto Esecutivo o Cautelare
Descrizione 726 Verbale di Pignoramento Immobili
Iscritto a Ancona il 15/07/2020
Reg. gen. 11919- Reg. part. 7635
Per la quota: 1/1
Importo: € 103.935,56 oltre interessi e spese
A favore di UBI BANCA SPA con sede di Bergamo
Relativamente a tutte le unità negoziali
Contro:
Omissis

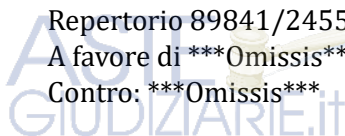


Codice Fiscale
relativamente per la quota di 1/1 per il Lotto 1
e per la quota di 1/2 per il Lotto 2 e il Lotto 3

Codice Fiscale
per la quota di 1/2 per il Lotto 2 e il Lotto 3
Presentazione n.13 del 15/07/2020
N° repertorio: 994
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto tra vivi- compravendita**
Trascritto a Ancona il 04/09/2000
Reg. gen. 16384- Reg. part. 10903
Atto notarile pubblico : Dott. Enrico Falsini
Repertorio 89841/24553 del 31/08/2000
A favore di ***Omissis***
Contro: ***Omissis***



Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, contestualmente per la loro annotazione. Detti oneri consistono nella cancellazione delle ipoteche giudiziarie e del pignoramento. Dalle informazioni ricevute dall'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare- gli importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: ipoteca giudiziale € 96,00 per tassa ipotecaria e bollo più lo 0,50% del valore ipotecario. Salvo verifica per eventuali modifiche al momento della messa in vendita. I suddetti oneri sono aggiornati alla data del 29/07/2020. I costi sopra menzionati verranno presi in considerazione in sede di valutazione dell'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto al Comune di Fabriano il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica che classifica l'area in oggetto nel vigente P.R.G. in Zona territoriale omogenea E (agricola), in particolare nella sottozona Ea -Art. 29.1 delle N.T.A.

Si precisa inoltre che devono essere anche applicate le norme e le disposizioni esplicitate nella Legge Regionale n.13 del 1990.

In detta zona si applicano le norme e le disposizioni in esso contenute che si espongono in modo dettagliato come segue:

1) Particella 15

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fabriano la particella è sita in zonaEa, Vincolo del P:R.G. : Ambito tutela corsi acqua Art.41 Zona : VICA - Tipo: 70 - Vincolo idrogeologico- RDL 3267 del 30 Dicembre 1923 Art. 7 - Vincolo Galasso per fiume . Area tutelata per Legge. Codice dei beni culturali e del paesaggio come normato dal D.Lgs del 22.01.2004 n.42 Art. 142.

2) Particella 187

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fabriano la particella è sita in zona Ea - Art.29.1, P.R.G. Sottozone: P:R.G. : Ambito tutela corsi acqua Art.41 Zona VICA -Tipo: 70 - Vincolo idrogeologico - RDL 3267 del 30 Dicembre 1923 Art. 7- Vincolo Galasso per fiume . Area tutelata per Legge. Codice dei beni culturali e del paesaggio come normato dal D.Lgs del 22.01.2004 n.42 Art. 142.

3) Particella 189

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fabriano la particella è sita in zona Ea - Art. 29.1, P.R.G. Sottozone: P:R.G. : Ambito tutela corsi acqua Art.41 Zona VICA -Tipo: 70 - Vincolo idrogeologico - RDL 3267 del 30 Dicembre 1923 Art. 7- Vincolo Galasso per fiume . Area tutelata per Legge. Codice dei beni culturali e del paesaggio come normato dal D.Lgs del 22.01.2004 n.42 Art. 142.

4) Particella 247

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fabriano la particella è sita in zona Ea - Art.29.1, P.R.G. Sottozone: Ambito tutela corsi acqua Art.41 - Zona VICA - Tipo 70 - Vincolo idrogeologico RDL 3267 del 30 Dicembre 1923 Art. 7 - Vincolo Galasso per fiume . Area tutelata per Legge. Codice dei beni culturali e del paesaggio come normato dal D.Lgs del 22.01.2004 n.42 Art. 142.

5) Particella 252

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fabriano la particella è sita in zona Ea - Art. 29.1, Vincolo del P:R.G. : Ambito tutela corsi acqua Art.41 - Zona VICA - Tipo 70 Vincolo

idrogeologico RDL 3267 del 30 Dicembre 1923 Art. 7 – Vincoli Galasso - Fiumi- Area tutelata per Legge. Codice dei beni culturali e del paesaggio come normato dal D.Lgs del 22.01.2004 n.42 Art. 142

6) Particella 256

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fabriano la particella è sita in zona Ea-Art. 29.1- Vincolo del P:R.G. : Ambito tutela corsi acqua Art.41 – Vincolo Galasso per fiume . Area tutelata per Legge. Codice dei beni culturali e del paesaggio come normato dal D.Lgs del 22.01.2004 n.42 Art. 142

7) Particella 272

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fabriano la particella è sita in zona Ea-Art. 29.1- Vincolo del P:R.G. : Ambito tutela corsi acqua Art.41 – Vincolo Galasso per fiume . Area tutelata per Legge. Codice dei beni culturali e del paesaggio come normato dal D.Lgs del 22.01.2004 n.42 Art. 142

8) Particella 273

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fabriano la particella è sita in zona Ea-Art. 29.1- Vincolo del P:R.G. : Ambito tutela corsi acqua Art.41 – Vincolo Galasso per fiume . Area tutelata per Legge. Codice dei beni culturali e del paesaggio come normato dal D.Lgs del 22.01.2004 n.42 Art. 142

9) Particella 274

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fabriano la particella è sita in zona Ea-Art. 29.1- Porz. Versanti potenzialmente instabili Art. 39.2 – Zona ViVPI - Vincolo idrogeologico - RDL 3267 del 30 Dicembre 1923 Art. 7 - Vincolo Galasso per fiume . Area tutelata per Legge. Codice dei beni culturali e del paesaggio come normato dal D.Lgs del 22.01.2004 n.42 Art. 142

10) Particella 275

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fabriano la particella è sita in zona Ea-Art. 29.1- Porz. Versanti potenzialmente instabili Art. 39.2 – Zona ViVPI - Vincolo idrogeologico - RDL 3267 del 30 Dicembre 1923 Art. 7 - Vincolo Galasso per fiume . Area tutelata per Legge. Codice dei beni culturali e del paesaggio come normato dal D.Lgs del 22.01.2004 n.42 Art. 142

11) Particella 276

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fabriano la particella è sita in zona Ea-Art. 29.1- Porz. Versanti potenzialmente instabili Art. 39.2 – Zona ViVPI - Vincolo idrogeologico - RDL 3267 del 30 Dicembre 1923 Art. 7 -

12) Particella 277

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fabriano la particella è sita in zona Ea-Art. 29.1- Vincolo idrogeologico RDL 3267 del 30 Dicembre 1923 Art. 7 - – Vincolo Galasso per fiume . Area tutelata per Legge. Codice dei beni culturali e del paesaggio come normato dal D.Lgs del 22.01.2004 n.42 Art. 142

13) Particella 278

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fabriano la particella è sita in zona Ea-Art. 29.1- Vincolo idrogeologico RDL 3267 del 30 Dicembre 1923 Art. 7 - – Vincolo Galasso per fiume . Area tutelata per Legge. Codice dei beni culturali e del paesaggio come normato dal D.Lgs del 22.01.2004 n.42 Art. 142

Si allega al presente elaborato tecnico estimativo il C.D.U. del Comune di Fabriano

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla documentazione agli atti e dal colloquio con i Tecnici dell'U.T.C. del Comune di Fabriano non si evidenziano di pratiche edilizie depositate per il terreno in oggetto.

L'attuale uso delle particelle è coerente con quanto previsto dalle NTA del PRG del Comune di Fabriano

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile /APE. Non necessaria. Per la natura degli immobili non occorre alcuna certificazione energetica
- Dichiarazione di conformità impianti. Non necessaria. Per la natura degli immobili non occorre alcuna dichiarazione di conformità impianti

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, 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 Beni oggetto della procedura esecutiva sono stati stimati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano alla data del sopralluogo, con criteri sottoespressi. Il valore unitario di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili secondo la metodologia espressa nel presente paragrafo. Si precisa che la vendita sarà effettuata a corpo e non a misura e le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento anche se espressi con un'analisi approfondita e rigorosa, avranno un significato indicativo, poichè il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complesse e compensative di tutto quanto si è osservato e rilevato, anche eventualmente non riportato in perizia. Inoltre non vi è nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere per le loro caratteristiche tipologiche alla formazione di n.3 lotti così costituiti:

- 1. Lotto 1 : Bene N° 1 - Magazzino e locale di deposito - Località Cortina San Nicolò, identificato al Foglio 120 - Particella 1 -**
- 2. Lotto 2 : Bene N° 2 - Terreno agricolo - Località Sei Ponti , identificato al Foglio 85 - Particelle :1) 29; 2)44; 3) 158; 4)159; 5)195; 6) 197; 7) 198; 8) 200.**



3. Lotto 3 : Bene N° 3 – Terreno agricolo - Località Sei Ponti , identificato al Foglio 85 – Particelle: 1) 15; 2) 187; 3) 189 4) 247; 5) 252; 6) 256; 7) 272; 8) 273; 9) 274; 10) 275; 11) 276; 12) 277; 13) 278.

LOTTO1



• Bene N° 1 – Magazzino e locale di deposito - Località Cortina San Nicolò, identificato al Foglio 120 - Particella 1

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è ubicata in Località Cortina San Nicolò del Comune di Fabriano (AN) ad uso magazzino e locale di deposito.

L'immobile è costituito dal solo piano terra, con circostante corte - piazzale di pertinenza annessa all'edificio, su un'area distinta al Catasto terreni al foglio 120, particella 1, categoria C2, Classe 8, rendita catastale euro 745,76.

Il Bene, in ambito urbanistico, si trova all'inizio della strada comunale che da Fabriano conduce alla frazione Candia. Pertanto è ubicato ai margini di un quartiere urbanizzato, in una zona semi-centrale della città, con una sufficiente dotazione di servizi, infrastrutture e negozi di vicinato. Il quartiere risulta servito dalle linee di autobus per il servizio urbano. Nell'ambito di una valutazione urbanistica, il fabbricato è possibile equipararlo in una zonizzazione semi-centrale residenziale di ampliamento urbanistico degli anni dello sviluppo edilizio successivo al nucleo storico della Città di Fabriano.

Accessi: dalla strada pubblica in Località Cortina San Nicolò si accede nella corte- piazzale tramite un cancello di ingresso; quindi si giunge al Bene tramite strada interna imbrecciata in precarie condizioni.

Il fabbricato sia in base alle indagini effettuate e sia per le caratteristiche costruttive, è stato ultimato nel 1970. Il fabbricato è stato realizzato con specifiche tipologie costruttive caratteristiche degli anni '70. Detto anno di costruzione è ulteriormente confermato dalla Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui l'Esecutato dichiara, ai fini del rilascio della Concessione in sanatoria, che la realizzazione della costruzione abusiva è stata commessa precisamente nell'anno 1970.

Si precisa che in detta corte, che di fatto costituisce un piazzale, è presente, ubicato su altro mappale, un modesto edificio, non oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare. Detto edificio, di proprietà dell'Esecutato, attualmente usufruisce dell'accesso tramite il piazzale del Bene N.1. Pertanto al momento del trasferimento della proprietà anche del piazzale al futuro avente titolo, detto immobile, rimarrebbe intercluso. Si ritiene, quindi, che debba essere costituita nel piazzale una servitù di passaggio. Si rimanda al paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici" per ulteriori informazioni in merito.

L'edificio ha pianta rettangolare e si sviluppa al piano terra ad eccezione di un prospetto che è interrato. La struttura portante è costituita da setti in cemento armato solo per la parte interrata. Il solaio è in laterocemento e i pilastri e travi in c.a. I muri esterni sui tre lati sono stati realizzati in muratura di tufo, con uno spessore di circa 30 cm. La copertura è stata realizzata con elementi in lamiera ammortati su una intelaiatura in ferro che appoggia sul solaio piano. Il pavimento è costituito nella quasi totalità in terra battuta, le pareti sono prive di intonaco sia all'interno che all'esterno. Le finestre in metallo si presentano gravemente ammalorate, in condizioni scadenti e in precario stato di fissaggio. Le due aperture di accesso sono sprovviste di chiusura.

Per quanto attiene la corte-piazzale questa è in maggior parte realizzata in imbrecciata e necessita di un intervento manutentivo con particolare riferimento al percorso stradale ove è necessario una manutenzione integrale per il suo rifacimento. Detto piazzale è delimitato da una recinzione in rete metallica, in cattivo stato di manutenzione e l'accesso è fornito di cancello.



Si precisa che detto magazzino è in uno stato di conservazione scadente , in stato di abbandono, è presente l'impianto elettrico, non utilizzabile e di fatto inesistente, sono presenti evidenti infiltrazioni di umidità, non è presente l'impianto idrico, non sono presenti servizi igienico-sanitari

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

Il valore commerciale viene ricavato moltiplicando la superficie commerciale per un prezzo unitario. La consistenza dei beni viene stimata secondo la superficie commerciale lorda, cioè comprensiva sia del 100% dei muri perimetrali e interni in piena proprietà, nonché con i coefficienti correttivi della superficie convenzionale, come esposti nella consistenza della Tabella.

Si ritiene che il valore unitario sia il più attendibile in quanto è riferito al mercato reale. Il prezzo unitario si determina tenendo conto di immobili simili aventi le stesse caratteristiche costruttive e di rifinitura di quello periziato e ricadenti nella stessa zona o in zone vicine, ai valori attuali di mercato. I valori dei prezzi unitari vengono immessi in base alla conoscenza professionale dell'Esperto, a indagini di mercato svolte presso Agenzie immobiliari nonché si estrapolano dai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio. Inoltre si è tenuto conto con i valori espressi con l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) i cui dati costituiscono un importante riferimento di rilevazione dei prezzi correnti. I valori finali tengono conto pertanto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni. Tutti questi elementi con la metodologia suddetta e sottoesposta determinano l'attuale valore di mercato complessivo e quindi l'ottenimento del più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

In ambito operativo, inoltre, per una migliore comprensione si elencano sinteticamente, non in modo esaustivo, le principali analisi effettuate: 1) Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari che avevano in vendita dei magazzini nella medesima zona; 2) Controllo di tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio: Osservatorio del Mercato Immobiliare; 3) Controllo e analisi di detti dati con una terza valutazione sui Beni (magazzini e locali di deposito) sulla base dei canoni di locazione presenti nella zona d'indagine; 4) Pubblicazioni di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica di quanto esposto dall'Agenzia del Territorio; 5) Confronto di tutti i dati con la conoscenza e l'esperienza professionale dell'Esperto.

Si precisa che con riferimento ai soprascritti primi tre punti si sono seguiti i seguenti criteri estimativi che si esprimono in modo sintentico :

- a) Stima sintetica per comparazione che consente di determinare il più probabile valore di mercato confrontando con il rapporto prezzo-qualità di altri fabbricati e/o appartamenti;
- b) Stima sintetica utilizzando i parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (valori unitari)
- c) Stima analitica per comparazione indiretta basandosi sul criterio di capitalizzazione dei redditi sulla base dei canoni di locazione di beni analoghi da ricerche effettuate dall'Esperto.

La metodologia prevede per ciascuno dei tre criteri di stima di procedere alle dovute aggiunte e detrazioni al valore e determinare il più probabile valore di mercato, nella condizione in cui realmente si trova al momento in cui si riferisce la stima.

Valore di stima del bene € 96.535,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino e locale di deposito - Località	Mq 449,00	€/mq 215,00	€ 96.535,00	100,00	96.535,00€

Cortina San Nicolò,
identificato al Foglio
120 - Particella 1 -
Graffata..Fabriano
(AN)

Valore di stima: 96.535,00€
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 96.535,00

Deprezzamento dell' 11,00 %

Dal valore della stima., che ha tenuto conto dell'attuale stato e condizione del Bene, viene detratta un' ulteriore percentuale complessiva dell'11,00% per le seguenti motivazioni: deprezzamento per l'attuale stato di inagibilità. Per il deprezzamento applicato per il periodo trascorso rispetto all'anno di costruzione, dei costi di cancellazione delle ipoteche giudiziarie e del pignoramento e degli altri costi menzionati nel presente elaborato tecnico. Per il costo dell'eventuale redazione della certificazione sismica di oneri, di vizi occulti e per il rischio assunto per mancata garanzia.

Valore finale di stima: € 85.916,00

LOTTO2

- **Bene N° 2 – Terreno agricolo - Località Sei Ponti , identificato al Foglio 85 - Particelle :1) 29; 2)44; 3) 158; 4)159; 5)195; 6) 197; 7) 198; 8) 200.**

Il Bene N.2 costituente il Lotto n. 2, oggetto di esecuzione, si trova ubicato nel Comune di Fabriano in Località Sei Ponti.

Trattasi di terreno agricolo, ubicato in un contesto di zona rurale del Comune di Fabriano (Area agricola). E' attualmente incolto delimitato da alcune particelle oggetto di esecuzione dalla Strada di accesso vicinale, altre, da parte lambite dal Torrente Rio Bono, parte dalla Strada Pedemontana delle Marche da realizzarsi, nella prossimità della linea Ferroviaria Orte- Falconare sopraelevata rispetto al terreno.

Accessi: è raggiungibile inizialmente dalla Via Achille Grandi , quindi si procede per una stradina vicinale in stato scadente in parte asfaltata e in parte imbrecciata, quindi si giunge in detta area.

Detto Bene N.2 costituisce un appezzamento di terreno che al momento dei sopralluoghi effettuati, come suddetto, risultava incolto, in stato di abbandono, senza nessuna attività di coltivazione in corso. Si notava che risultava cresciuto un folto prato spontaneo autoctono vegetazionale. Si rimanda per detta situazione vegetativa alla documentazione fotografica allegata al presente elaborato tecnico.

Si presenta con un aspetto morfologico avente un andamento poco pianeggiante e con un graduale declivio. Alcune particelle del Lotto non sono contigue

La morfologia è di medio- bassa pendenza e la quota altimetrica è pari a circa 430 m.s.l.m.

Gran parte dei terreni limitrofi sono coltivati a seminativo e si ritiene che anche i suddetti terreni erano stati coltivati nel medesimo modo.

Al fine di stimare il più probabile prezzo di vendita dei terreni costituenti il lotto si è fatto riferimento all'andamento del mercato attraverso una stima per comparazione con qualità di coltura aventi caratteristiche simili

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

Il valore commerciale viene ricavato moltiplicando la superficie commerciale per un prezzo unitario.

Si ritiene che il valore unitario sia il più attendibile in quanto è riferito al mercato reale. Il prezzo unitario si determina tenendo conto di terreni agricoli aventi le stesse caratteristiche morfologiche di quello periziato e ricadenti nella stessa zona o in zone vicine, ai valori attuali di mercato. I valori dei prezzi unitari vengono immessi in base alla conoscenza professionale dell'Esperto, a indagini di mercato svolte presso Agenzie immobiliari nonché si estrapolano dai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio. Inoltre si è tenuto conto con i valori espressi con l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) i cui dati costituiscono un importante riferimento di rilevazione dei prezzi correnti. I valori finali tengono conto pertanto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni. Tutti questi elementi con la metodologia suddetta e sottoesposta determinano l'attuale valore di mercato complessivo e quindi l'ottenimento del più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Nel calcolo del reddito netto non sono stati presi in considerazione i relativi Titoli PAC cioè i contributi dati a sostegno dalla Comunità Europea in sede alla Politica Agricola Comunitaria in quanto attualmente detti Titoli sono oggetto di revisione al ribasso che non è possibile quantificare.

Al fine di stimare il più probabile prezzo di vendita dei terreni costituenti il lotto si è fatto riferimento all'andamento del mercato attraverso una stima per comparazione con qualità di coltura aventi caratteristiche simili.

Si specifica che allo stato attuale detti terreni agricoli non sono coltivati e pertanto non produttivi e la conseguente analisi della stima si deve tener conto.

In ambito operativo, inoltre, per una migliore comprensione si elencano sinteticamente, non in modo esaustivo, le principali analisi effettuate:

- 1) Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette di terreni agricoli stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari che avevano in vendita dei terreni agricoli nella medesima zona;
- 2) Controllo di tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio: Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- 3) Controllo e analisi di detti dati con una terza valutazione sui Beni sulla base dei canoni di locazione presenti nella zona d'indagine ;
- 4) Pubblicazioni di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica di quanto esposto dall'Agenzia del Territorio;
- 5) Confronto di tutti i dati con la conoscenza e l'esperienza professionale dell'Esperto.

Si precisa che con riferimento ai soprascritti primi tre punti si sono seguiti i seguenti criteri estimativi che si esprimono in modo sintentico :

- a) Stima sintetica per comparazione che consente di determinare il più probabile valore di mercato confrontando con il rapporto prezzo-qualità di altri terreni agricoli;
- b) Stima sintetica utilizzando i parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (valori unitari)
- c) Stima sintetica per comparazione indiretta basandosi sul criterio di capitalizzazione dei redditi sulla base dei canoni di locazione di beni analoghi da ricerche effettuate dall'Esperto.



La metodologia prevede per ciascuno dei tre criteri di stima di procedere alle dovute aggiunte e detrazioni al valore e determinare il più probabile valore di mercato, nella condizione in cui realmente si trova al momento in cui si riferisce la stima.

Valore di stima del bene: € 160.113,20



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno agricolo - Località Sei Ponti , identificato al Foglio 85 Particelle :- 1) 29; -2)44; - 3) 158; -4)159;- 5)195;- 6) 197; -7) 198;-8) 200..Località Sei Ponti.Fabriano (AN)	64.045,28 mq	2.50 €/mq	€ 160. 113,20	100,00	€ 160.113,20

Valore di stima: € 160.113,20

Valore di stima: € 160.113,20

Valore finale di stima: € 160.113,20

LOTTO3

- **Bene N° 3 - Terreno agricolo - Località Sei Ponti , identificato al Foglio 85 - Particelle: 1) 15; 2) 187; 3) 189 4) 247; 5) 252; 6) 256; 7) 272; 8) 273; 9) 274; 10) 275; 11) 276; 12) 277; 13) 278.**

Il Bene N.3 costituente il Lotto n. 3, oggetto di esecuzione, si trova ubicato nel Comune di Fabriano in Località Sei Ponti.

Trattasi di terreno agricolo, ubicato in un contesto di zona rurale del Comune di Fabriano (Area agricola). E' attualmente incolto delimitato da alcune particelle oggetto di esecuzione dalla Strada di accesso vicinale, altre, da parte in prossimità del Torrente Rio Bono, parte dalla Strada Pedemontana delle Marche da realizzarsi, nella prossimità della linea Ferroviaria Orte- Falconare sopraelevata rispetto al terreno.

Accessi: è raggiungibile inizialmente dalla Via Achille Grandi , quindi si procede per una stradina vicinale in stato scadente in parte asfaltata e in parte imbrecciata, quindi si giunge in detta area.

Detto Bene N.3 costituisce un appezzamento di terreno che al momento dei sopralluoghi effettuati, come suddetto, risultava incolto, in stato di abbandono, senza nessuna attività di coltivazione in corso. Si notava che risultava cresciuto un folto prato spontaneo autoctono vegetazionale.

Si rimanda per detta situazione vegetativa alla documentazione fotografica allegata al presente elaborato tecnico. Si presenta con un aspetto morfologico avente un andamento poco pianeggiante e con un graduale declivio.

Alcune particelle del Lotto non sono contigue.

La morfologia è di medio- bassa pendenza e la quota altimetrica è pari a circa 430 m.s.l.m.



Gran parte dei terreni limitrofi sono coltivati a seminativo e si ritiene che anche i suddetti terreni erano stati coltivati nel medesimo modo.

Al fine di stimare il più probabile prezzo di vendita dei terreni costituenti il lotto si è fatto riferimento all'andamento del mercato attraverso una stima per comparazione con qualità di coltura aventi caratteristiche simili

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

Il valore commerciale viene ricavato moltiplicando la superficie commerciale per un prezzo unitario.

Si ritiene che il valore unitario sia il più attendibile in quanto è riferito al mercato reale. Il prezzo unitario si determina tenendo conto di terreni agricoli aventi le stesse caratteristiche morfologiche di quello periziato e ricadenti nella stessa zona o in zone vicine, ai valori attuali di mercato. I valori dei prezzi unitari vengono immessi in base alla conoscenza professionale dell'Esperto, a indagini di mercato svolte presso Agenzie immobiliari nonché si estrapolano dai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio. Inoltre si è tenuto conto con i valori espressi con l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) i cui dati costituiscono un importante riferimento di rilevazione dei prezzi correnti. I valori finali tengono conto pertanto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni. Tutti questi elementi con la metodologia suddetta e sottoesposta determinano l'attuale valore di mercato complessivo e quindi l'ottenimento del più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Nel calcolo del reddito netto non sono stati presi in considerazione i relativi Titoli PAC cioè i contributi dati a sostegno dalla Comunità Europea in sede alla Politica Agricola Comunitaria in quanto attualmente detti Titoli sono oggetto di revisione al ribasso che non è possibile quantificare.

Al fine di stimare il più probabile prezzo di vendita dei terreni costituenti il lotto si è fatto riferimento all'andamento del mercato attraverso una stima per comparazione con qualità di coltura aventi caratteristiche simili.

Si specifica che allo stato attuale detti terreni agricoli non sono coltivati e pertanto non produttivi e la conseguente analisi della stima si deve tener conto.

In ambito operativo, inoltre, per una migliore comprensione si elencano sinteticamente, non in modo esaustivo, le principali analisi effettuate:

- 1) Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette di terreni agricoli stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari che avevano in vendita dei terreni nella medesima zona;
- 2) Controllo di tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio: Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- 3) Controllo e analisi di detti dati con una terza valutazione sui Beni sulla base dei canoni di locazione presenti nella zona d'indagine ;
- 4) Pubblicazioni di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica di quanto esposto dall'Agenzia del Territorio;
- 5) Confronto di tutti i dati con la conoscenza e l'esperienza professionale dell'Esperto.

Si precisa che con riferimento ai soprascritti primi tre punti si sono seguiti i seguenti criteri estimativi che si esprimono in modo sintentico :

- a) Stima sintetica per comparazione che consente di determinare il più probabile valore di mercato confrontando con il rapporto prezzo-qualità di altri terreni agricoli;

b) Stima sintetica utilizzando i parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (valori unitari)

c) Stima analitica per comparazione indiretta basandosi sul criterio di capitalizzazione dei redditi sulla base dei canoni di locazione di beni analoghi da ricerche effettuate dall'Esperto.

La metodologia prevede per ciascuno dei tre criteri di stima di procedere alle dovute aggiunte e detrazioni al valore e determinare il più probabile valore di mercato, nella condizione in cui realmente si trova al momento in cui si riferisce la stima.

Valore di stima del bene: € 72.264,66

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 Terreno agricolo - Località Sei Ponti, identificato al Foglio 85 Particelle : 1) 15; 2) 187; - 3) 189 - 4) 247; - 5) 252; - 6) 256; - 7) 272; - 8) 273; - 9) 274; - 10) 275; - 11) 276; - 12) 277; - 13) 278. Località Sei Ponti.Fabriano (AN).	27.794,10 mq	2.60 €/mq	€ 72.264,66	100,00	€ 72.264,66
				Valore di stima:	€ 72.264,66

Valore di stima: € 72.264,66

Valore finale di stima: € 72.264,66

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.

Trecastelli, li 15/03/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pantò Riccardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Nomina del Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ancona- Verbale di accettazione dell'incarico. Autorizzazione del sig.Giudice di concedere una proroga di 90 giorni viste le imprescindibili motivazioni per cause estrane all'impegno professionale dello scrivente;
- ✓ Avvisi di inizio operazioni peritali e di ricevimento delle raccomandate -pec ;
- ✓ Agenzia delle Entrate- Territorio Servizi Catastali-Visure per immobile, Visure per soggetto,Visure storiche per immobile , Elaborati planimetrici , Planimetrie catastali;estratto di mappa ;
- ✓ Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare-Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 09.03.2021) Elenco sintetico delle formalità, Atto Giudiziario - Atto Esecutivo- Verbale di Pignoramento Immobili Nota di trascrizione -Atto di ompravendita del 04/09/200- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo- Soggetto terzo datore d'ipoteca;

- ✓ Atto di Compravendita terreni agricoli siti in Località Sei Ponti -Fabriano- Notaio Enrico Falsini in data 31 Agosto 2000
- ✓ Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Dirigente del Settore Assetto e Tutela del Territorio Servizio Pianificazione-Città di Fabriano in data 11 Dicembre 2020 relativo ai terreni agricoli : Lotto n.2 e Lotto n.3;
- ✓ Concessione Edilizia in Sanatoria N.8883,4 del 26/06/99 – Sanatoria di opere edilizie abusive L.47/85 – Comune di Fabriano;
- ✓ Elaborati progettuali allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria comprensivi di pianta, prospetti, sezione e fotografie;
- ✓ Relazione Tecnica di Idoneità Statica allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria;
- ✓ Dichiarazione sostitutiva dell'Atto di Notorietà allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria
- ✓ Certificazione anagrafica della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Ancona – Ufficio di Fabriano allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria;
- ✓ Perizia Giurata allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria;
- ✓ Stralcio delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano;
- ✓ Stralcio del Regolamento Edilizio Comunale del Comune di Fabriano;
- ✓ ; Documentazione fotografica del Lotto 1: magazzino e locale di deposito
- ✓ Documentazione fotografica del Lotto 2: terreno agricolo
- ✓ Documentazione fotografica del Lotto 3: terreno agricolo
- ✓ Ricevuta dell'invio della perizia al creditore procedente ed al debitore ;



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1



Prezzo base d'asta: € 85.916,00

- **Bene N° 1** – Magazzino e locale di deposito - Località Cortina San Nicolò, identificato al Foglio 120 - Particella 1

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è ubicata in Località Cortina San Nicolò del Comune di Fabriano (AN) ad uso magazzino e locale di deposito.

L'immobile è costituito dal solo piano terra, con circostante corte - piazzale di pertinenza annessa all'edificio, su un'area distinta al Catasto terreni al foglio 120, particella 1, categoria C2, Classe 8, rendita catastale euro 745,76.

Il Bene N.1, in ambito urbanistico, si trova all'inizio della strada comunale che da Fabriano conduce alla frazione Candia. Pertanto è ubicato ai margini di un quartiere urbanizzato, in una zona semi-centrale della città, con una sufficiente dotazione di servizi, infrastrutture e negozi di vicinato. Il quartiere risulta servito dalle linee di autobus per il servizio urbano. Nell'ambito di una valutazione urbanistica, il fabbricato è possibile equipararlo in una zonizzazione semi-centrale residenziale di ampliamento urbanistico degli anni dello sviluppo edilizio successivo al nucleo storico della Città di Fabriano

Accessi: dalla strada pubblica in Località Cortina San Nicolò si accede nella corte- piazzale tramite un cancello di ingresso; quindi si giunge al Bene tramite strada interna imbrecciata in precarie condizioni .

Il fabbricato sia in base alle indagini effettuate e sia per le caratteristiche costruttive, è stato ultimato nel 1970. Il fabbricato è stato realizzato con specifiche tipologie costruttive caratteristiche degli anni '70. Detto anno di costruzione è ulteriormente confermato dalla Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui l'Esecutato dichiara, ai fini del rilascio della Concessione in sanatoria, che la realizzazione della costruzione abusiva è stata commessa precisamente nell'anno 1970.

Si precisa che in detta corte, che di fatto costituisce un piazzale, è presente, ubicato su altro mappale, un modesto edificio, non oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare. Detto edificio, di proprietà dell'Esecutato, attualmente usufruisce dell'accesso tramite il piazzale del Bene N.1. Pertanto al momento del trasferimento della proprietà anche del piazzale al futuro avente titolo, detto immobile, rimarrebbe intercluso. Si ritiene, quindi, che debba essere costituita nel piazzale una servitù di passaggio. Si rimanda al paragrafo " Servitù, censo, livello, usi civici" per ulteriori informazioni in merito.

L'edificio ha pianta rettangolare e si sviluppa al piano terra ad eccezione di un prospetto che è interrato. La struttura portante è costituita da setti in cemento armato solo per la parte interrata. Il solaio è in laterocemento e i pilastri e travi in c.a. I muri esterni sui tre lati sono stati realizzati in muratura di tufo, con uno spessore di circa 30 cm. La copertura è stata realizzata con elementi in lamiera ammortati su una intelaiatura in ferro che appoggia sul solaio piano . Il pavimento è costituito nella quasi totalità in terra battuta, le pareti sono prive di intonaco sia all'interno che all'esterno. Le finestre in metallo si presentano gravemente ammalorate, in condizioni scadenti e in precario stato di fissaggio. Le due aperture di accesso sono sprovviste di chiusura.

Per quanto attiene la corte-piazzale questa è in maggior parte realizzata in imbrecciata e necessita di un intervento manutentivo con particolare riferimento al percorso stradale ove è necessario una



manutenzione integrale per il suo rifacimento. Detto piazzale è delimitato da una recinzione in rete metallica, in cattivo stato di manutenzione e l'accesso è fornito di cancello.

Si precisa che detto magazzino è in uno stato di conservazione scadente, in stato di abbandono, è presente l'impianto elettrico, non utilizzabile e di fatto inesistente, sono presenti evidenti infiltrazioni di umidità, non è presente l'impianto idrico, non sono presenti servizi igienico-sanitari

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

Il valore commerciale viene ricavato moltiplicando la superficie commerciale per un prezzo unitario. La consistenza dei beni viene stimata secondo la superficie commerciale lorda, cioè comprensiva sia del 100% dei muri perimetrali e interni in piena proprietà, nonché con i coefficienti correttivi della superficie convenzionale, come esposti nella consistenza della Tabella.

Si ritiene che il valore unitario sia il più attendibile in quanto è riferito al mercato reale. Il prezzo unitario si determina tenendo conto di immobili simili aventi le stesse caratteristiche costruttive e di rifinitura di quello periziato e ricadenti nella stessa zona o in zone vicine, ai valori attuali di mercato. I valori dei prezzi unitari vengono immessi in base alla conoscenza professionale dell'Esperto, a indagini di mercato svolte presso Agenzie immobiliari nonché si estrapolano dai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio. Inoltre si è tenuto conto con i valori espressi con l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) i cui dati costituiscono un importante riferimento di rilevazione dei prezzi correnti. I valori finali tengono conto pertanto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni. Tutti questi elementi con la metodologia suddetta e sottoesposta determinano l'attuale valore di mercato complessivo e quindi l'ottenimento del più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

In ambito operativo, inoltre, per una migliore comprensione si elencano sinteticamente, non in modo esaustivo, le principali analisi effettuate: 1) Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari che avevano in vendita dei magazzini nella medesima zona; 2) Controllo di tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio: Osservatorio del Mercato Immobiliare; 3) Controllo e analisi di detti dati con una terza valutazione sui Beni (magazzini e locali di deposito) sulla base dei canoni di locazione presenti nella zona d'indagine; 4) Pubblicazioni di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica di quanto esposto dall'Agenzia del Territorio; 5) Confronto di tutti i dati con la conoscenza e l'esperienza professionale dell'Esperto.

Si precisa che con riferimento ai soprascritti primi tre punti si sono seguiti i seguenti criteri estimativi che si esprimono in modo sintentico:

- a) Stima sintetica per comparazione che consente di determinare il più probabile valore di mercato confrontando con il rapporto prezzo-qualità di altri fabbricati e/o appartamenti;
- b) Stima sintetica utilizzando i parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (valori unitari)
- c) Stima analitica per comparazione indiretta basandosi sul criterio di capitalizzazione dei redditi sulla base dei canoni di locazione di beni analoghi da ricerche effettuate dall'Esperto.

La metodologia prevede per ciascuno dei tre criteri di stima di procedere alle dovute aggiunte e detrazioni al valore e determinare il più probabile valore di mercato, nella condizione in cui realmente si trova al momento in cui si riferisce la stima.

Valore di stima del bene € 96.535,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino e locale di deposito - Località Cortina San Nicolò, identificato al Foglio 120 - Particella 1 - Graffata..Fabriano (AN)	Mq 449,00	€/mq 215,00	€ 96.535,00	100,00	96.535,00€



Valore di stima: 96.535,00€

Valore di stima: € 96.535,00

Deprezzamento dell' 11,00 %

Dal valore della stima, che ha tenuto conto dell'attuale stato e condizione del Bene, viene detratta un'ulteriore percentuale complessiva dell'11,00% per le seguenti motivazioni: deprezzamento per l'attuale stato di inagibilità. Per il deprezzamento applicato per il periodo trascorso rispetto all'anno di costruzione, dei costi di cancellazione delle ipoteche giudiziarie e del pignoramento e degli altri costi menzionati nel presente elaborato tecnico. Per il costo dell'eventuale redazione della certificazione sismica di oneri, di vizi occulti e per il rischio assunto per mancata garanzia.

Valore di stima del bene: € 85.916,00

LOTTO 2

Prezzo base d'asta: € 160.113,20

Bene N° 2 - Terreno agricolo a Fabriano(AN) - Località Sei Ponti - Particelle:
1)-29; 2)- 44; 3) - 158; 4)-159; 5)-195 ; 6) -197; 7)- 198; 8) -200.

Il Bene N.2 costituente il Lotto n. 2, oggetto di esecuzione, si trova ubicato nel Comune di Fabriano in Località Sei Ponti.

Trattasi di terreno agricolo, ubicato in un contesto di zona rurale del Comune di Fabriano (Area agricola). E' attualmente incolto delimitato da alcune particelle oggetto di esecuzione dalla Strada di accesso vicinale, altre, da parte lambite dal Torrente Rio Bono, parte dalla Strada Pedemontana delle Marche da realizzarsi, nella prossimità della linea Ferroviaria Orte- Falconare sopraelevata rispetto al terreno.

Accessi: è raggiungibile inizialmente dalla Via Achille Grandi , quindi si procede per una stradina vicinale in stato scadente in parte asfaltata e in parte imbrecciata, quindi si giunge in detta area.

Detto Bene N.2 costituisce un appezzamento di terreno che al momento dei sopralluoghi effettuati, come suddetto, risultava incolto, in stato di abbandono, senza nessuna attività di coltivazione in corso. Si notava che risultava cresciuto un folto prato spontaneo autoctono vegetazionale. Si rimanda per detta situazione vegetativa alla documentazione fotografica allegata al presente elaborato tecnico.

Si presenta con un aspetto morfologico avente un andamento poco pianeggiante e con un graduale declivio. Alcune particelle del Lotto non sono contigue

La morfologia è di medio- bassa pendenza e la quota altimetrica è pari a circa 430 m.s.l.m.



Gran parte dei terreni limitrofi sono coltivati a seminativo e si ritiene che anche i suddetti terreni erano stati coltivati nel medesimo modo.

Al fine di stimare il più probabile prezzo di vendita dei terreni costituenti il lotto si è fatto riferimento all'andamento del mercato attraverso una stima per comparazione con qualità di coltura aventi caratteristiche simili

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

Il valore commerciale viene ricavato moltiplicando la superficie commerciale per un prezzo unitario.

Si ritiene che il valore unitario sia il più attendibile in quanto è riferito al mercato reale. Il prezzo unitario si determina tenendo conto di terreni agricoli aventi le stesse caratteristiche morfologiche di quello periziato e ricadenti nella stessa zona o in zone vicine, ai valori attuali di mercato. I valori dei prezzi unitari vengono immessi in base alla conoscenza professionale dell'Esperto, a indagini di mercato svolte presso Agenzie immobiliari nonché si estrapolano dai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio. Inoltre si è tenuto conto con i valori espressi con l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) i cui dati costituiscono un importante riferimento di rilevazione dei prezzi correnti. I valori finali tengono conto pertanto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni. Tutti questi elementi con la metodologia suddetta e sottoesposta determinano l'attuale valore di mercato complessivo e quindi l'ottenimento del più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Nel calcolo del reddito netto non sono stati presi in considerazione i relativi Titoli PAC cioè i contributi dati a sostegno dalla Comunità Europea in sede alla Politica Agricola Comunitaria in quanto attualmente detti Titoli sono oggetto di revisione al ribasso che non è possibile quantificare.

Al fine di stimare il più probabile prezzo di vendita dei terreni costituenti il lotto si è fatto riferimento all'andamento del mercato attraverso una stima per comparazione con qualità di coltura aventi caratteristiche simili.

Si specifica che allo stato attuale detti terreni agricoli non sono coltivati e pertanto non produttivi e la conseguente analisi della stima si deve tener conto.

In ambito operativo, inoltre, per una migliore comprensione si elencano sinteticamente, non in modo esaustivo, le principali analisi effettuate: 1) Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette di terreni agricoli stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari che avevano in vendita dei terreni nella medesima zona; 2) Controllo di tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio: Osservatorio del Mercato Immobiliare; 3) Controllo e analisi di detti dati con una terza valutazione sui Beni sulla base dei canoni di locazione presenti nella zona d'indagine ; 4) Pubblicazioni di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica di quanto esposto dall'Agenzia del Territorio; 5) Confronto di tutti i dati con la conoscenza e l'esperienza professionale dell'Esperto.

Si precisa che con riferimento ai soprascritti primi tre punti si sono seguiti i seguenti criteri estimativi che si esprimono in modo sintentico :

- a) Stima sintetica per comparazione che consente di determinare il più probabile valore di mercato confrontando con il rapporto prezzo-qualità degli altri terreni agricoli;
- b) Stima sintetica utilizzando i parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (valori unitari)
- c) Stima analitica per comparazione indiretta basandosi sul criterio di capitalizzazione dei redditi sulla base dei canoni di locazione di beni analoghi da ricerche effettuate dall'Esperto.

La metodologia prevede per ciascuno dei tre criteri di stima di procedere alle dovute aggiunte e detrazioni al valore e determinare il più probabile valore di mercato, nella condizione in cui realmente si trova al momento in cui si riferisce la stima.

Valore di stima del bene: € **160.113,20**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno agricolo - Località Sei Ponti , identificato al Foglio 85 Particelle :- 1) 29; -2)44; - 3) 158; -4)159;- 5)195;- 6) 197; -7) 198;-8) 200.. Località Sei Ponti.Fabriano (AN)	64.045,28 mq	2.50 €/mq	€ 160.113,20	100,00	€ 160.113,20
				Valore di stima:	€ 160.113,20

Valore finale di stima: € 160.113,20

LOTTO3

Prezzo base d'asta: € 72.264,66

- **Bene N° 3** - Terreno agricolo - Località Sei Ponti , identificato al Foglio 85 - Particelle: 1) 15; 2) 187; 3) 189 4) 247; 5) 252; 6) 256; 7) 272; 8) 273; 9) 274; 10) 275; 11) 276; 12) 277; 13) 278.

Il Bene N.3 costituente il Lotto n. 3, oggetto di esecuzione, si trova ubicato nel Comune di Fabriano in Località Sei Ponti.

Trattasi di terreno agricolo, ubicato in un contesto di zona rurale del Comune di Fabriano (Area agricola). E' attualmente incolto delimitato da alcune particelle oggetto di esecuzione dalla Strada di accesso vicinale, altre, da parte in prossimità del Torrente Rio Bono, parte dalla Strada Pedemontana delle Marche da realizzarsi, nella prossimità della linea Ferroviaria Orte- Falconare sopraelevata rispetto al terreno.

Accessi: è raggiungibile inizialmente dalla Via Achille Grandi , quindi si procede per una stradina vicinale in stato scadente in parte asfaltata e in parte imbrecciata, quindi si giunge in detta area.

Detto Bene N.3 costituisce un appezzamento di terreno che al momento dei sopralluoghi effettuati, come suddetto, risultava incolto, in stato di abbandono, senza nessuna attività di coltivazione in corso. Si notava che risultava cresciuto un folto prato spontaneo autoctono vegetazionale. Si rimanda per detta situazione vegetativa alla documentazione fotografica allegata al presente elaborato tecnico.

Si presenta con un aspetto morfologico avente un andamento poco pianeggiante. Alcune particelle del Lotto non sono contigue

La morfologia è di medio- bassa pendenza e la quota altimetrica è pari a circa 430 m.s.l.m.

Gran parte dei terreni limitrofi sono coltivati a seminativo e si ritiene che anche i suddetti terreni erano stati coltivati nel medesimo modo.

Al fine di stimare il più probabile prezzo di vendita dei terreni costituenti il lotto si è fatto riferimento all'andamento del mercato attraverso una stima per comparazione con qualità di coltura aventi caratteristiche simili

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

Il valore commerciale viene ricavato moltiplicando la superficie commerciale per un prezzo unitario.

Si ritiene che il valore unitario sia il più attendibile in quanto è riferito al mercato reale. Il prezzo unitario si determina tenendo conto di terreni agricoli aventi le stesse caratteristiche morfologiche di quello periziato e ricadenti nella stessa zona o in zone vicine, ai valori attuali di mercato. I valori dei prezzi unitari vengono immessi in base alla conoscenza professionale dell'Esperto, a indagini di mercato svolte presso Agenzie immobiliari nonché si estrapolano dai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio. Inoltre si è tenuto conto con i valori espressi con l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) i cui dati costituiscono un importante riferimento di rilevazione dei prezzi correnti. I valori finali tengono conto pertanto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni. Tutti questi elementi con la metodologia suddetta e sottoesposta determinano l'attuale valore di mercato complessivo e quindi l'ottenimento del più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Nel calcolo del reddito netto non sono stati presi in considerazione i relativi Titoli PAC cioè i contributi dati a sostegno dalla Comunità Europea in sede alla Politica Agricola Comunitaria in quanto attualmente detti Titoli sono oggetto di revisione al ribasso che non è possibile quantificare.

Al fine di stimare il più probabile prezzo di vendita dei terreni costituenti il lotto si è fatto riferimento all'andamento del mercato attraverso una stima per comparazione con qualità di coltura aventi caratteristiche simili.

Si specifica che allo stato attuale detti terreni agricoli non sono coltivati e pertanto non produttivi e la conseguente analisi della stima si deve tener conto.

Il valore commerciale viene ricavato moltiplicando la superficie commerciale per un prezzo unitario.

Si specifica che allo stato attuale detti terreni agricoli non sono coltivati e pertanto non produttivi e la conseguente analisi della stima si deve tener conto.

In ambito operativo, inoltre, per una migliore comprensione si elencano sinteticamente, non in modo esaustivo, le principali analisi effettuate: 1) Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette di terreni agricoli stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari che avevano in vendita dei terreni nella medesima zona; 2) Controllo di tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio: Osservatorio del Mercato Immobiliare; 3) Controllo e analisi di detti dati con una terza valutazione sui Beni sulla base dei canoni di locazione presenti nella zona d'indagine ; 4) Pubblicazioni di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica di quanto esposto dall'Agenzia del Territorio; 5) Confronto di tutti i dati con la conoscenza e l'esperienza professionale dell'Esperto.

Si precisa che con riferimento ai soprascritti primi tre punti si sono seguiti i seguenti criteri estimativi che si esprimono in modo sintentico :

a) Stima sintetica per comparazione che consente di determinare il più probabile valore di mercato confrontando con il rapporto prezzo-qualità degli altri terreni agricoli;

b) Stima sintetica utilizzando i parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (valori unitari)

c) Stima analitica per comparazione indiretta basandosi sul criterio di capitalizzazione dei redditi sulla base dei canoni di locazione di beni analoghi da ricerche effettuate dall'Esperto.

La metodologia prevede per ciascuno dei tre criteri di stima di procedere alle dovute aggiunte e detrazioni al valore e determinare il più probabile valore di mercato, nella condizione in cui realmente si trova al momento in cui si riferisce la stima.

Valore di stima del bene: € 72.264,66

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 Terreno agricolo - Località Sei Ponti , identificato al Foglio 85 Particelle : 1) 15; 2) 187; - 3) 189 - 4) 247; - 5) 252; - 6) 256; - 7) 272; - 8) 273; - 9) 274; - 10) 275; - 11) 276; - 12) 277; - 13) 278. Località Sei Ponti.Fabriano (AN).	27.794,10 mq	2,60 €/mq	72.264,66€	100,00	72.264,66€
				Valore di stima:	72.264,66€

Valore di stima: € 72.264,66

Valore finale di stima: € 72.264,66

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 85/2020 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.916,00

Bene N° 1 -Magazzino e locale di deposito

Ubicazione:	Fabriano - Località Cortina San Nicolò		
Diritto reale:	Proprietà: ***Omissis***.	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino e locale di deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 120 Part. 1, Categoria C/2 Classe 8 .Rendita catastale euro 745,76	Superficie	Mq 449,45
Stato conservativo:	Scadente		
Descrizione:	<p>L'edificio ha pianta rettangolare e si sviluppa al piano terra ad eccezione di un prospetto che è interrato. La struttura portante è costituita da setti in cemento armato solo per la parte interrata. Il solaio è in laterocemento e i pilastri e travi in c.a. I muri esterni sui tre lati sono stati realizzati in muratura di tufo, con uno spessore di circa 30 cm. La copertura è stata realizzata con elementi in lamiera ammorsati su una intelaiatura in ferro che appoggia sul solaio piano. Il pavimento è costituito nella quasi totalità in terra battuta, le pareti sono prive di intonaco sia all'interno che all'esterno . Le finestre in metallo si presentano gravemente ammalorate, in condizioni scadenti e in precario stato di fissaggio. Le due aperture di accesso sono sprovviste di chiusura.</p> <p>Accessi:dalla strada pubblica in Località Cortina San Nicolò si accede nella corte- piazzale tramite un cancello di ingresso; quindi si giunge al Bene tramite strada interna imbrecciata in precarie condizioni.</p> <p>L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Per quanto dichiarato dall'Esecutato non vi sono contratti in essere. Al momento dei sopralluoghi non era utilizzato e si trovava in stato di abbandono.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 160.113,20

Bene N° 2 - - Terreno agricolo

Particelle: 1)-29; 2)- 44; 3) - 158; 4)-159; 5)-195 ; 6) -197; 7)- 198; 8) -200.

Ubicazione:	Fabriano - Località Sei Ponti -		
Diritto reale:	Proprietà: ***Omissis***	Quota	1/2 1/2
Tipologia immobile:	Terreno agricolo a Fabriano (AN) - Località Sei Ponti - Particelle: 1)-29; 2)- 44; 3) - 158; 4)-159; 5)-195 ; 6) -197; 7)- 198; 8) -200.	Superficie	Mq 64.045,28
Stato conservativo:	Trattasi di terreno agricolo attualmente incolto.		



Descrizione:

Terreno agricolo ubicato in un contesto di zona rurale del Comune di Fabriano in Località Sei Ponti. Attualmente risulta incolto, in stato di abbandono, senza nessuna attività di coltivazione in corso. Risultava cresciuto un folto prato spontaneo autoctono vegetazionale. Si presenta con un aspetto morfologico poco pianeggiante. Gran parte di terreni limitrofi sono coltivati a seminativo e si ritiene che anche i suddetti terreni erano stati coltivati nel medesimo modo. La morfologia è di medio- bassa pendenza e la quota altimetrica è pari a circa 430 m.s.l.m.

Identificato al catasto Terreni- Foglio 85 Particelle: 1)-29; 2)- 44; 3) - 158; 4)-159; 5)-195 ; 6) -197; 7)-198; 8) -200.

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

Accessi: Il Lotto è raggiungibile inizialmente dalla Via Achille Grandi , quindi si procede per una stradina in pessimo stato con una parte asfaltata e una parte imbrecciata, si giunge in detta area

Vendita soggetta a IVA:

NO

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:

SI

Stato di occupazione:

In base alla documentazione in atti e per quanto riferito dagli Esecutati non vi sono contratti di locazione in essere.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.264,66**Bene N° 3 - Terreno agricolo**

Particelle: 1) 15 ; 2) 187 ; 3) 189 ; 4) 247 ; 5) 252 ; 6) 256; 7) 272; 8) 273; 9) 274 ; 10) 275; 11) 276; 12) 277 ; 13) 278 .

Ubicazione:

Fabriano - Località Sei Ponti -

Diritto reale:

Proprietà: ***Omissis***

Quota

1/2

1/2

Tipologia immobile:

Terreno agricolo a Fabriano (AN) - Località Sei Ponti - Particelle: 1) 15; 2) 187; 3) 189 4) 247; 5) 252; 6) 256; 7) 272; 8) 273; 9) 274; 10) 275; 11) 276; 12) 277; 13) 278.

Superficie

Mq 27.794,10

Stato conservativo:

Trattasi di terreno agricolo attualmente incolto.

Descrizione:

Terreno agricolo ubicato in un contesto di zona rurale del Comune di Fabriano in Località Sei Ponti. Attualmente risulta incolto, in stato di abbandono, senza nessuna attività di coltivazione in corso. Risultava cresciuto un folto prato spontaneo autoctono vegetazionale. Si presenta con un aspetto morfologico poco pianeggiante. Gran parte di terreni limitrofi sono coltivati a seminativo e si ritiene che anche i suddetti terreni erano stati coltivati nel medesimo modo. La morfologia è di medio- bassa pendenza e la quota altimetrica è pari a circa 430 m.s.l.m.

Identificato al catasto Terreni- Foglio 85 Particelle: 1) 15; 2) 187; 3) 189 4) 247; 5) 252; 6) 256; 7) 272; 8) 273; 9) 274; 10) 275; 11) 276; 12) 277; 13) 278.

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

Accessi: Il Lotto è raggiungibile inizialmente dalla Via Achille Grandi , quindi si procede per una stradina in pessimo stato con una parte asfaltata e una parte imbrecciata, si giunge in detta area

Vendita soggetta a IVA:

NO

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:

SI

Stato di occupazione:

In base alla documentazione in atti e per quanto riferito dagli Esecutati non vi sono contratti di locazione in

essere.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

LOTTO 1 - BENE N° 1 - MAGAZZINO E LOCALE DI DEPOSITO - LOCALITÀ CORTINA SAN NICOLO'

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 03 /03/'21, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di garanzia di mutuo immobili siti in Fabriano (AN)

Soggetto terzo datore d'ipoteca
Iscritto a Ancona il 30/06/2016
Reg.gen.12099 - Reg.Part. 2074
Importo: € 114.205,96

A favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A.
successivamente in data 02/02/2017 fusa mediante incorporazione
in UBI BANCA SPA. con sede a Bergamo

Contro:
Omissis

per quota di 1/2

Codice Fiscale

Omissis

Codice Fiscale

per quota di 1/2

Capitale: € 228.412,00

Rogante: Dott. Massimo Pagliarecci

Data: 29/06/2016

N. repertorio n. 74805

N. raccolta n.17642

- **Atto Giudiziario** -
in data 05/03/2020

Tribunale di Ancona derivante Atto Esecutivo o Cautelare

Descrizione 726 Verbale di Pignoramento Immobili

Iscritto a Ancona il 15/07/2020

Reg. gen. 11919- Reg. part. 7635

Per la quota: 1/1

Importo: € 103.935,56 oltre interessi e spese

A favore di UBI BANCA SPA con sede di Bergamo

Relativamente a tutte le unità negoziali

Contro:

Omissis

Codice Fiscale

relativamente per la quota di 1/1 per il Lotto1

e per la quota di 1/2 per il Lotto 2 e il Lotto 3

Omissis

Codice Fiscale

per la quota di ½ per il Lotto 2 e il Lotto 3
Presentazione n.13 del 15/07/2020
N° repertorio: 994
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **Atto tra vivi- compravendita**
Trascritto a Ancona il 04/09/2000
Reg. gen. 16384- Reg. part. 10903
Atto notarile pubblico : Dott. Enrico Falsini
Repertorio 89841/24553 del 31/08/2000
A favore di ***Omissis***
Contro: ***Omissis***

LOTTO 2 -BENE N° 2 - TERRENO AGRICOLO UBICATO A FABRIANO (AN) - LOCALITA' SEI PONTI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 03/03/'21, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizioni**
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di garanzia di mutuo immobili siti in Fabriano (AN)
Soggetto terzo datore d'ipoteca
Iscritto a Ancona il 30/06/2016
Reg.gen.12099 – Reg.Part. 2074
Importo: € 114.205,96
A favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A.
successivamente in data 02/02/2017 fusa mediante incorporazione in UBI BANCA SPA. con sede a Bergamo
Contro:
Omissis
per quota di 1/2
Codice Fiscale
Omissis
Codice Fiscale
per quota di 1/2
Capitale: € 228.412,00
Rogante: Dott. Massimo Pagliarecci
Data:29/06/2016
N. repertorio n. 74805
N. raccolta n.17642
- **Atto Giudiziario -**
in data 05/03/2020
Tribunale di Ancona derivante Atto Esecutivo o Cautelare
Descrizione 726 Verbale di Pignoramento Immobili
Iscritto a Ancona il 15/07/2020
Reg. gen. 11919- Reg. part. 7635
Per la quota: 1/1
Importo: € 103.935,56 oltre interessi e spese
A favore di UBI BANCA SPA con sede di Bergamo



Relativamente a tutte le unità negoziali
Contro:
Omissis
Codice Fiscale
relativamente per la quota di 1/1 per il Lotto1
e per la quota di 1/2 per il Lotto 2 e il Lotto 3
Omissis
per la quota di 1/2 per il Lotto 2 e il Lotto 3
Presentazione n.13 del 15/07/2020
N° repertorio: 994
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **Atto tra vivi- compravendita**
Trascritto a Ancona il 04/09/2000
Reg. gen. 16384- Reg. part. 10903
Atto notarile pubblico : Dott. Enrico Falsini
Repertorio 89841/24553 del 31/08/2000
A favore di ***Omissis***
Contro: ***Omissis***

LOTTO 3 -BENE N° 3 – TERRENO AGRICOLO UBIcato A FABRIANO (AN) – LOCALITA' SEI PONTI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 03/03/'21,
sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di garanzia di mutuo immobili
siti in Fabriano (AN)
Soggetto terzo datore d'ipoteca
Iscritto a Ancona il 30/06/2016
Reg.gen.12099 – Reg.Part. 2074
Importo: € 114.205,96
A favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A.
successivamente in data 02/02/2017 fusa mediante incorporazione
in UBI BANCA SPA. con sede a Bergamo
Contro:
Omissis

per quota di 1/2
Codice Fiscale
Omissis
Codice Fiscale
per quota di 1/2
Capitale: € 228.412,00
Rogante: Dott. Massimo Pagliarecci
Data:29/06/2016
N. repertorio n. 74805
N. raccolta n.17642

- **Atto Giudiziario** –
in data 05/03/2020
Tribunale di Ancona derivante Atto Esecutivo o Cautelare



Descrizione 726 Verbale di Pignoramento Immobili
Iscritto a Ancona il 15/07/2020
Reg. gen. 11919- Reg. part. 7635
Per la quota: 1/1
Importo: € 103.935,56 oltre interessi e spese
A favore di UBI BANCA SPA con sede di Bergamo
Relativamente a tutte le unità negoziali
Contro:
Omissis
Codice Fiscale
relativamente per la quota di 1/1 per il Lotto1
e per la quota di ½ per il Lotto 2 e il Lotto 3
Omissis
Codice Fiscale
per quota di ½ per il Lotto 2 e il Lotto 3
Presentazione n.13 del 15/07/2020
N° repertorio: 994
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **Atto tra vivi- compravendita**
Trascritto a Ancona il 04/09/2000
Reg. gen. 16384- Reg. part. 10903
Atto notarile pubblico : Dott. Enrico Falsini
Repertorio 89841/24553 del 31/08/2000
A favore di ***Omissis***
Contro: ***Omissis***

