

TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Negromonti Tini Loris, nell'Esecuzione Immobiliare 396/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



LOTTO 3



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Lotto 3.....	8
Bene N° 6 - Fabbricato industriale ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica , piano T - S1	10
Descrizione.....	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini.....	10
Consistenza.....	11
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	11
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Bene N° ° 7 - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica	16
Descrizione.....	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità	16
Confini.....	16
Consistenza	17
Dati Catastali	17
Precisazioni.....	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19

Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali	20
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica.....	21
Descrizione.....	21
Completezza documentazione ex art. 567	21
Titolarità	21
Confini	21
Consistenza	22
Dati Catastali	22
Precisazioni.....	22
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali	25
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica.....	26
Descrizione.....	26
Completezza documentazione ex art. 567	26
Titolarità	26
Confini	26
Consistenza	27
Dati Catastali	27
Precisazioni.....	27
Stato conservativo.....	27
Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	29
Regolarità edilizia.....	30

Vincoli od oneri condominiali	30
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica Descrizione	31
Completezza documentazione ex art. 567	31
Titolarità	31
Confini	31
Consistenza	32
Dati Catastali	32
Precisazioni.....	32
Stato conservativo.....	33
Parti Comuni.....	33
Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione	33
Provenienze Ventennali.....	33
Formalità pregiudizievoli.....	34
Normativa urbanistica.....	34
Regolarità edilizia.....	35
Vincoli od oneri condominiali	36
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Salvo d'Acquisto.....	37
Descrizione.....	37
Completezza documentazione ex art. 567	37
Titolarità	37
Confini	37
Consistenza	38
Dati Catastali	38
Precisazioni.....	38
Stato conservativo.....	38
Parti Comuni.....	39
Servitù, censo, livello, usi civici.....	39
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39
Stato di occupazione	39
Provenienze Ventennali.....	39
Formalità pregiudizievoli.....	40
Normativa urbanistica.....	40
Regolarità edilizia.....	41
Vincoli od oneri condominiali	41
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica	42
Descrizione.....	42

Completezza documentazione ex art. 567	42
Titolarità	42
Confini	42
Consistenza	43
Dati Catastali	43
Precisazioni.....	43
Stato conservativo.....	43
Parti Comuni.....	44
Servitù, censo, livello, usi civici.....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
Stato di occupazione	44
Provenienze Ventennali.....	44
Formalità pregiudizievoli.....	45
Normativa urbanistica.....	45
Regolarità edilizia.....	46
Vincoli od oneri condominiali	46
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica	47
Descrizione.....	47
Completezza documentazione ex art. 567	47
Titolarità	47
Confini	47
Consistenza	48
Dati Catastali	48
Precisazioni.....	48
Stato conservativo.....	48
Parti Comuni.....	48
Servitù, censo, livello, usi civici.....	49
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	49
Stato di occupazione	49
Provenienze Ventennali.....	49
Formalità pregiudizievoli.....	50
Normativa urbanistica.....	50
Regolarità edilizia.....	51
Vincoli od oneri condominiali	51
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica	52
Descrizione.....	52
Completezza documentazione ex art. 567	52
Titolarità	52

Confini.....	52
Consistenza	53
Dati Catastali	53
Precisazioni.....	53
Stato conservativo.....	53
Parti Comuni.....	54
Servitù, censo, livello, usi civici.....	54
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	54
Stato di occupazione	54
Provenienze Ventennali.....	54
Formalità pregiudizievoli.....	55
Normativa urbanistica.....	55
Regolarità edilizia.....	56
Vincoli od oneri condominiali	56
Stima / Formazione lotti	57
Lotto 3	57
Riepilogo bando d'asta.....	65
Lotto 1	65
Lotto 2	66
Lotto 3	66
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 396/2017 del R.G.E.....	70
Lotto 1	70
Lotto 2	71
Lotto 3	72

INCARICO

All'udienza del 02/03/2018, il sottoscritto Ing. Negromonti Tini Loris, con studio in Via Dante Alighieri - 60021 - Camerano (AN), email loris.negromonti@gmail.com, PEC loris.negromontitini@ingpec.eu, Tel. 338 4431120, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/03/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Cesare Beccaria n. 6, piano Terra
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Senigallia (AN) - via Cesare Beccaria n. 6, piano S 1
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Senigallia (AN) - via Cesare Beccaria n. 6, piano Terra
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - via Cesare Beccaria n. 6
- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Ancona (AN) - via Terenzio Mamiani n. 50, piano Terra
- **Bene N° 6** - Fabbricato industriale ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica , piano T - S1
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Salvo d'Acquisto
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica

LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Fabbricato industriale ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica , piano T - S1
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Salvo d'Acquisto
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 6 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA BERTAMORICA , PIANO T - S1

DESCRIZIONE



F9 part 585
Trattasi di fabbricato industriale in disuso (ex lanificio).



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si è verificata la presenza in atti della relazione notarile, redatta dal Notaio Biondi di Senigallia in data 23/01/2018.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:



- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)



CONFINI

L'edificio confina a nord-ovest e a nord-est con un terrapieno che lo divide dalle corti di altri edifici vicini; confina a sud-est e a sud-ovest con altri terreni della stessa proprietà (part 1685).



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	398,00 mq	446,00 mq	1,00	446,00 mq	5,23 m	T
Magazzino	199,00 mq	255,00 mq	1,00	255,00 mq	2,85 m	S1
Cortile	105,00 mq	105,00 mq	0,10	10,50 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				711,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				711,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	585			D1				1238	S1-T		

Corrispondenza catastale

Il bene in oggetto risulta conforme tra la planimetria catastale e quanto riscontrato sui luoghi.

PRECISAZIONI

Si precisa che per l'immobile in oggetto si fa riferimento alla sola quota di diritti di proprietà pari ad 1/6 spettanti al Sig. **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta non utilizzato e in stato di conservazione normale; all'interno sono presenti i vecchi macchinari utilizzati per la lavorazione.



PARTI COMUNI

Sulla base della documentazione in mio possesso e delle informazioni reperite in sede di sopralluogo non risultano parti comuni.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base della documentazione in mio possesso non risultano servitù né ulteriori gravami.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il manufatto, realizzato nei primi del 900, presenta esternamente pareti in mattoni a vista e tetto con manto di copertura in tegole. L'edificio ha forma planimetrica rettangolare ed è incassato nel pendio: la parte retrostante del piano seminterrato è controterra. L'accesso all'interno avviene tramite una porta posta al piano terra e una al piano seminterrato.

Al primo piano è presente un grande locale con pavimento in piastrelle e pareti intonacate di colore chiaro; il tetto è retto da una serie di capriate in legno a vista. L'altezza media interna è di 5,23 m. Lo stato conservativo è normale, sono presenti i vecchi macchinari utilizzati per la lavorazione.

Il locale è collegato internamente al piano seminterrato da una scala interna: anche qui sono presenti dei vecchi macchinari e il piano ha un'altezza di 2,85 m.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/08/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro di Senigallia	24/08/2011	424	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	07/11/2012	20141	13972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/08/2011	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ancona sez. Senigallia	13/07/2012	226	1012
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	03/08/2012	14636	10472
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 14/11/2017

Reg. gen. 20925 - Reg. part. 14521

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

Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

In data 28/04/2018 è stato richiesto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Santa Maria Nuova, rilasciato in data 15/05/2018 che classifica l'area in oggetto come segue:

- zona omogenea C Residenziale di Espansione - Ambito IPC14

Ambiti delle zone territoriali omogenee C - norme di carattere generale

Intervento edilizio indiretto con eventuale delocalizzazione di edifici o diritti edificatori insistenti su aree in dissesti idrogeologico individuate dal PAI.

Ambito IPC14 - Normativa specifica

Nell'area "b" il fabbricato dell'ex lanificio potrà essere oggetto di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo con destinazione pubblica per usi sociali e culturali e dovrà essere ceduto gratuitamente, con l'intera area di pertinenza "b", all'Amministrazione Comunale.

SUL massima (esclusa quella esistente): UT=0,25 mq/mq

Vincoli:

- PAI R2/P2
- norme sistema geomorfologico art 14.1b NTA
- tutela paesistico ambientale TAV P2 PRG

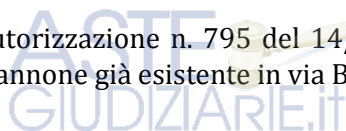
REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.



Dall'accesso agli atti svolto presso l'UTC in data 19/04/2018 è stato possibile reperire solo la seguente pratica edilizia:

- Autorizzazione n. 795 del 14/03/1957 per la costruzione di uno scantinato ad uso industriale nel capannone già esistente in via Bertamorica.



Dal sopralluogo effettuato, il bene risulta conforme allo stato di progetto rappresentato nell'ultima pratica edilizia presentata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sulla base della documentazione in mio possesso e delle informazioni reperite in sede di sopralluogo l'immobile non risulta far parte di alcuna gestione condominiale.



DESCRIZIONE



F 9 part 334

Trattasi di terreno non edificabile (zona F).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si è verificata la presenza in atti della relazione notarile, redatta dal Notaio Biondi di Senigallia in data 23/01/2018.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)



CONFINI

Il terreno in oggetto confina a nord con altri terreni dello stesso lotto (particelle 901 e 1685); sugli altri tre lati con terreni di altri proprietari.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3420,00 mq	3420,00 mq	1,00	3420,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				3420,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3420,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	334				Seminativo arborato	4	3420	10,6	13,25	

Corrispondenza catastale

Non è presente planimetria catastale per il bene in oggetto.

PRECISAZIONI

Si precisa che per il terreno in oggetto si fa riferimento alla sola quota di diritti di proprietà pari ad 1/6 spettanti al Sig. **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Il bene risulta ad oggi in uno stato conservativo normale, in relazione alla sua destinazione d'uso.

PARTI COMUNI

Sulla base della documentazione in mio possesso, trattandosi di terreno non sussistono parti comuni.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base della documentazione in mio possesso non risultano servitù né ulteriori gravami.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno agricolo sul versante collinare non delimitato dalle particelle adiacenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/08/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro di Senigallia	24/08/2011	424	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	07/11/2012	20141	13972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/08/2011	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ancona sez. Senigallia	13/07/2012	226	1012

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio del Registro	03/08/2012	14636	10472
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 14/11/2017
Reg. gen. 20925 - Reg. part. 14521
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

In data 28/04/2018 è stato richiesto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Santa Maria Nuova, rilasciato in data 15/05/2018 che classifica l'area in oggetto come segue:

- zona omogenea F Destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale - ambito IF1 (Bosco Urbano)

Normativa specifica

Non sono consentite strutture in elevazione ad esclusione di piccoli accessori per il tempo libero e la sosta, opportunamente inseriti nel paesaggio mediante una progettazione integrata [...]. L'attuazione può avvenire su iniziativa del proprietario privato [...] o dall'Amministrazione Comunale [...], previa

acquisizione del terreno agricolo secondo le modalità previste dalla legge.

Vincoli:

- PAI R2/P2
- norme sistema geomorfologico art 14.1b NTA
- tutela paesistico ambientale TAV P2 PRG



REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla documentazione in mio possesso e da colloquio con i tecnici dell'UTC, non si ha evidenza di pratiche edilizie depositate per il terreno oggetto di pignoramento.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



DESCRIZIONE

F 9 part 900
Trattasi di terreno edificabile (zona C, Ambito IPC14).



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si è verificata la presenza in atti della relazione notarile, redatta dal Notaio Biondi di Senigallia in data 23/01/2018.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)



CONFINI

Il terreno in oggetto confina su tre lati con altri terreni dello stesso lotto (particelle 901 e 1685); ad ovest con un terreno di altro proprietario e con la corte di un edificio.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	726,00 mq	726,00 mq	1,00	726,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				726,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				726,00 mq		



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	900				Seminativo arborato	3	0726	2,62	3,19	



Corrispondenza catastale

Non è presente planimetria catastale per il bene in oggetto.

PRECISAZIONI

Si precisa che per il terreno in oggetto si fa riferimento alla sola quota di diritti di proprietà pari ad 1/6 spettanti al Sig. **** Omissis ****.



STATO CONSERVATIVO

Il bene risulta ad oggi in uno stato conservativo normale, in relazione alla sua destinazione d'uso.



PARTI COMUNI

Sulla base della documentazione in mio possesso, trattandosi di terreno non sussistono parti comuni.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base della documentazione in mio possesso non risultano servitù né ulteriori gravami.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno agricolo sul versante collinare non delimitato dalle particelle adiacenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/08/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro di Senigallia	24/08/2011	424	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	07/11/2012	20141	13972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/08/2011	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ancona sez. Senigallia	13/07/2012	226	1012

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio del Registro	03/08/2012	14636	10472
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 14/11/2017
Reg. gen. 20925 - Reg. part. 14521
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
-

NORMATIVA URBANISTICA

In data 28/04/2018 è stato richiesto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Santa Maria Nuova, rilasciato in data 15/05/2018 che classifica l'area in oggetto come segue:

- zona omogenea C Residenziale di Espansione - Ambito IPC14

Ambiti delle zone territoriali omogenee C - norme di carattere generale

Intervento edilizio indiretto con eventuale delocalizzazione di edifici o diritti edificatori insistenti su aree in dissesti idrogeologico individuate dal PAI.

Ambito IPC14 - Normativa specifica

Nell'area "a" il piano attuativo dovrà concentrare le superfici destinate a verde e parcheggi nonché prevedere il collegamento viario carrabile tra via Bertamorica e via Papa Giovanni XXIII salvaguardando l'esemplare di roverella esistente.

SUL massima (esclusa quella esistente): $UT=0,25 \text{ mq/mq}$

Vincoli:

- PAI R2/P2
- norme sistema geomorfologico art 14.1b NTA
- tutela paesistico ambientale TAV P2 PRG



REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla documentazione in mio possesso e da colloquio con i tecnici dell'UTC, non si ha evidenza di pratiche edilizie depositate per il terreno oggetto di pignoramento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



DESCRIZIONE

F 9 part 901

Trattasi di terreno prevalentemente non edificabile (zona F) ed in parte edificabile (zona C, Ambito IPC14).



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si è verificata la presenza in atti della relazione notarile, redatta dal Notaio Biondi di Senigallia in data 23/01/2018.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)



CONFINI

Il terreno in oggetto confina su tre lati con altri terreni dello stesso lotto (particelle 900, 1685 e 334); ad ovest con un terreno di altro proprietario.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2155,00 mq	2155,00 mq	1,00	2155,00 mq	0,00 m	T
Terreno edificabile	245,00 mq	245,00 mq	1,00	245,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2400,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2400,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	901				Seminativo arborato	3	2400	8,68	10,54	

Corrispondenza catastale

Non è presente planimetria catastale per il bene in oggetto.

PRECISAZIONI

Si precisa che per il terreno in oggetto si fa riferimento alla sola quota di diritti di proprietà pari ad 1/6 spettanti al Sig. **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Il bene risulta ad oggi in uno stato conservativo normale, in relazione alla sua destinazione d'uso..

PARTI COMUNI

Sulla base della documentazione in mio possesso, trattandosi di terreno non sussistono parti comuni.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base della documentazione in mio possesso non risultano servitù né ulteriori gravami.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno agricolo sul versante collinare non delimitato dalle particelle adiacenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/08/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro di Senigallia	24/08/2011	424	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	07/11/2012	20141	13972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/08/2011	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ancona sez.	13/07/2012	226	1012

		Senigallia			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	03/08/2012	14636	10472
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 14/11/2017

Reg. gen. 20925 - Reg. part. 14521

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

In data 28/04/2018 è stato richiesto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Santa Maria Nuova, rilasciato in data 15/05/2018 che classifica l'area in oggetto come segue:

PARTE DI 2155 MQ - zona omogenea F Destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale - ambito IF1 (Bosco Urbano)

Normativa specifica

Non sono consentite strutture in elevazione ad esclusione di piccoli accessori per il tempo libero e la sosta, opportunamente inseriti nel paesaggio mediante una progettazione integrata [...]. L'attuazione può avvenire su iniziativa del proprietario privato [...] o dall'Amministrazione Comunale [...], previa

acquisizione del terreno agricolo secondo le modalità previste dalla legge.

PARTE DI 245 MQ - zona omogenea C Residenziale di Espansione - Ambito IPC14

Ambiti delle zone territoriali omogenee C - norme di carattere generale

Intervento edilizio indiretto con eventuale delocalizzazione di edifici o diritti edificatori insistenti su aree in dissesti idrogeologico individuate dal PAI.

Ambito IPC14 - Normativa specifica

Nell'area "a" il piano attuativo dovrà concentrare le superfici destinate a verde e parcheggi nonché prevedere il collegamento viario carrabile tra via Bertamora e via Papa Giovanni XXIII salvaguardando l'esemplare di roverella esistente.

SUL massima (esclusa quella esistente): UT=0,25 mq/mq

Vincoli:

- PAI R2/P2
- norme sistema geomorfologico art 14.1b NTA
- tutela paesistico ambientale TAV P2 PRG

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla documentazione in mio possesso e da colloquio con i tecnici dell'UTC, non si ha evidenza di pratiche edilizie depositate per il terreno oggetto di pignoramento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA BERTAMORICA
DESCRIZIONE

F 9 part 1685

Trattasi di terreno in parte edificabile (zona C, Ambito IPC14 - zona B, Ambito IB1A) ed in parte non edificabile (zona F).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si è verificata la presenza in atti della relazione notarile, redatta dal Notaio Biondi di Senigallia in data 23/01/2018.

TITOLARITÀ

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

CONFINI

Il terreno in oggetto confina con alcuni beni dello stesso lotto (particella 585 a nord, particella 334 a sud, particelle 900 e 901 a ovest); con terreni di altro proprietario e con la corte di alcuni edifici.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo (zona F)	3563,00 mq	3563,00 mq	1,00	3563,00 mq	0,00 m	T
Terreno edificabile (zona C)	3800,00 mq	3800,00 mq	1,00	3800,00 mq	0,00 m	T
Terreno edificabile (zona B)	1386,00 mq	1386,00 mq	1,00	1386,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				8749,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8749,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	1685				Seminativo	2	8749	38,41	40,67	

Corrispondenza catastale

Non è presente planimetria catastale per il bene in oggetto.

PRECISAZIONI

Si precisa che per il terreno in oggetto si fa riferimento alla sola quota di diritti di proprietà pari ad 1/6 spettanti al Sig. **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Il bene risulta ad oggi in uno stato conservativo normale, in relazione alla sua destinazione d'uso.



PARTI COMUNI

Sulla base della documentazione in mio possesso, trattandosi di terreno non sussistono parti comuni.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base della documentazione in mio possesso non risultano servitù né ulteriori gravami.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno agricolo sul versante collinare non delimitato dalle particelle adiacenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/08/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro di Senigallia	24/08/2011	424	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	07/11/2012	20141	13972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 24/08/2011	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ancona sez. Senigallia	13/07/2012	226	1012
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	03/08/2012	14636	10472
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 14/11/2017
Reg. gen. 20925 - Reg. part. 14521
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

In data 28/04/2018 è stato richiesto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Santa Maria Nuova, rilasciato in data 15/05/2018 che classifica l'area in oggetto come segue:

PARTE DI 3800 MQ - zona omogenea C Residenziale di Espansione - Ambito IPC14

Ambiti delle zone territoriali omogenee C - norme di carattere generale

Intervento edilizio indiretto con eventuale delocalizzazione di edifici o diritti edificatori insistenti su aree in dissesti idrogeologico individuate dal PAI.

Ambito IPC14 - Normativa specifica

Nell'area "a" il piano attuativo dovrà concentrare le superfici destinate a verde e parcheggi nonché prevedere il collegamento viario carrabile tra via Bertamorica e via Papa Giovanni XXIII salvaguardando l'esemplare di roverella esistente.

Nell'area "b" il fabbricato dell'ex lanificio potrà essere oggetto di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo con destinazione pubblica per usi sociali e culturali e dovrà essere ceduto gratuitamente, con l'intera area di pertinenza "b", all'Amministrazione Comunale. Lo spazio antistante al fabbricato dovrà essere utilizzato per parcheggi pubblici prevalentemente permeabili e opportunamente alberati con idonee essenze ombreggianti e ad alto fusto (art. 17 NTA)

SUL massima (esclusa quella esistente): $UT=0,25 \text{ mq/mq}$

PARTE DI 3563 MQ - zona omogenea F Destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale - ambito IF1 (Bosco Urbano)

Normativa specifica

Non sono consentite strutture in elevazione ad esclusione di piccoli accessori per il tempo libero e la sosta, opportunamente inseriti nel paesaggio mediante una progettazione integrata [...]. L'attuazione può avvenire su iniziativa del proprietario privato [...] o dall'Amministrazione Comunale [...], previa acquisizione del terreno agricolo secondo le modalità previste dalla legge.

PARTE DI 1386 MQ - zona territoriale omogenea B residenziale di completamento - Ambito IB1A

Norme di carattere generale

Intervento edilizio diretto con possibilità di trasferire la volumetria in lotti appositamente individuati all'interno delle nuove aree di espansione. Qualora alla presentazione della domanda di delocalizzazione il Comune non disponga di aree prontamente idonee all'edificazione di volumi da delocalizzare, il privato richiedente può presentare la richiesta di intervento edilizio nel lotto di proprietà, senza dover delocalizzare, attuando la procedura prevista dal P.A.I. applicata all'intero lotto di proprietà, con la possibilità di utilizzare anche la capacità edificatoria assicurata dal precedente PRG e non ancora realizzata. $U_f= 0,80 \text{ mq/mq}$

Vincoli:

- PAI R2/P2
- norme sistema geomorfologico art 14.1b NTA
- tutela paesistico ambientale TAV P2 PRG

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla documentazione in mio possesso e da colloquio con i tecnici dell'UTC, non si ha evidenza di pratiche edilizie depositate per il terreno oggetto di pignoramento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



DESCRIZIONE



F 10 part 607

Trattasi di porzione della sede stradale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si è verificata la presenza in atti della relazione notarile, redatta dal Notaio Biondi di Senigallia in data 23/01/2018.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

CONFINI

Il terreno in oggetto confina su due lati con le corti di alcuni edifici e sugli altri due con la prosecuzione delle sede stradale.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	95,00 mq	95,00 mq	1,00	95,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				95,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,00 mq		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	607				Incolto sterile		0095			

Corrispondenza catastale

Non è presente planimetria catastale per il bene in oggetto.

La particella si presenta asfaltata in quanto costituisce porzione della sede stradale.

PRECISAZIONI

Si precisa che per il terreno in oggetto si fa riferimento alla sola quota di diritti di proprietà pari ad 1/3 spettanti al Sig. **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Il bene risulta ad oggi in uno stato conservativo normale, in relazione alla sua destinazione d'uso.

PARTI COMUNI

Sulla base della documentazione in mio possesso, trattandosi di terreno non sussistono parti comuni.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base della documentazione in mio possesso non risultano servitù né ulteriori gravami.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La particella si presenta asfaltata in quanto costituisce porzione della sede stradale di via Salvo D'Acquisto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/08/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro di Senigallia	24/08/2011	424	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	07/11/2012	20141	13972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/08/2011	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ancona sez.	13/07/2012	226	1012

		Senigallia			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	03/08/2012	14636	10472
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 14/11/2017
Reg. gen. 20925 - Reg. part. 14521
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

In data 28/04/2018 è stato richiesto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Santa Maria Nuova, rilasciato in data 15/05/2018 che classifica l'area in oggetto come segue:

- sede stradale di via Salvo d'Acquisto.

Vincoli:

- tutela paesistico ambientale TAV P2 PRG

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla documentazione in mio possesso e da colloquio con i tecnici dell'UTC, non si ha evidenza di pratiche edilizie depositate per il terreno oggetto di pignoramento.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



DESCRIZIONE



F 10 part 608
Trattasi di terreno edificabile (zona C, Ambito IPC14).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si è verificata la presenza in atti della relazione notarile, redatta dal Notaio Biondi di Senigallia in data 23/01/2018.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

CONFINI

Il terreno in oggetto confina su due lati con altri terreni dello stesso lotto (particelle 790 e 792); a sud con un terreno di altro proprietario e a nord con la corte di un edificio.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	356,00 mq	356,00 mq	1,00	356,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				356,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				356,00 mq		



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	608				Seminativo	3	0356	1,2	1,47	

Corrispondenza catastale



Non è presente planimetria per il bene in oggetto.

PRECISAZIONI

Si precisa che per il terreno in oggetto si fa riferimento alla sola quota di diritti di proprietà pari ad 1/3 spettanti al Sig. **** Omissis ****.



STATO CONSERVATIVO

Il bene risulta ad oggi in uno stato conservativo normale, in relazione alla sua destinazione d'uso.



PARTI COMUNI

Sulla base della documentazione in mio possesso, trattandosi di terreno non sussistono parti comuni.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base della documentazione in mio possesso non risultano servitù né ulteriori gravami.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno agricolo sul versante collinare non delimitato dalle particelle adiacenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/08/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro di Senigallia	24/08/2011	424	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	07/11/2012	20141	13972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/08/2011	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ancona sez.	13/07/2012	226	1012

		Senigallia			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	03/08/2012	14636	10472
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 14/11/2017

Reg. gen. 20925 - Reg. part. 14521

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

In data 28/04/2018 è stato richiesto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Santa Maria Nuova, rilasciato in data 15/05/2018 che classifica l'area in oggetto come segue:

- zona omogenea C Residenziale di Espansione - Ambito IPC14

Ambiti delle zone territoriali omogenee C - norme di carattere generale

Intervento edilizio indiretto con eventuale delocalizzazione di edifici o diritti edificatori insistenti su aree in dissesti idrogeologico individuate dal PAI.

Ambito IPC14 - Normativa specifica

SUL massima (esclusa quella esistente): UT=0,25 mq/mq

Vincoli:

- tutela paesistico ambientale TAV P2 PRG



REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla documentazione in mio possesso e da colloquio con i tecnici del'UTC, non si ha evidenza di pratiche edilizie depositate per il terreno oggetto di pignoramento.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



DESCRIZIONE

F 10 part 790
Trattasi di terreno edificabile (zona C, Ambito IPC14).



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si è verificata la presenza in atti della relazione notarile, redatta dal Notaio Biondi di Senigallia in data 23/01/2018.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

CONFINI

Il terreno in oggetto confina su due lati con altri terreni dello stesso lotto (particelle 792 e 608); a sud e ad est con terreni di altro proprietario.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	870,00 mq	870,00 mq	1,00	870,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				870,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				870,00 mq		



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	790				Seminativo	3	0870	2,92	3,59	

Corrispondenza catastale

Non è presente planimetria catastale per il bene in oggetto.

PRECISAZIONI

Si precisa che per il terreno in oggetto si fa riferimento alla sola quota di diritti di proprietà pari ad 1/3 spettanti al Sig. **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Il bene risulta ad oggi in uno stato conservativo normale, in relazione alla sua destinazione d'uso.

PARTI COMUNI

Sulla base della documentazione in mio possesso, trattandosi di terreno non sussistono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base della documentazione in mio possesso non risultano servitù né ulteriori gravami.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno agricolo sul versante collinare non delimitato dalle particelle adiacenti.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/08/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro di Senigallia	24/08/2011	424	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	07/11/2012	20141	13972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/08/2011	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ancona sez. Senigallia	13/07/2012	226	1012
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	03/08/2012	14636	10472

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 14/11/2017
Reg. gen. 20925 - Reg. part. 14521
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

In data 28/04/2018 è stato richiesto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Santa Maria Nuova, rilasciato in data 15/05/2018 che classifica l'area in oggetto come segue:

- zona omogenea C Residenziale di Espansione - Ambito IPC14

Ambiti delle zone territoriali omogenee C - norme di carattere generale

Intervento edilizio indiretto con eventuale delocalizzazione di edifici o diritti edificatori insistenti su aree in dissesti idrogeologico individuate dal PAI.

Ambito IPC14 - Normativa specifica

SUL massima (esclusa quella esistente): UT=0,25 mq/mq



Vincoli:

- tutela paesistico ambientale TAV P2 PRG



REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla documentazione in mio possesso e da colloquio con i tecnici del'UTC, non si ha evidenza di pratiche edilizie depositate per il terreno oggetto di pignoramento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE



F 10 part 792
Trattasi di terreno edificabile (zona C, Ambito IPC14).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si è verificata la presenza in atti della relazione notarile, redatta dal Notaio Biondi di Senigallia in data 23/01/2018.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

CONFINI

Il terreno in oggetto confina su un lato con altri terreni dello stesso lotto (particelle 608 e 790); ad ovest con la corte di un edificio, ad est con terreni di altro proprietario.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1126,00 mq	1126,00 mq	1,00	1126,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1126,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1126,00 mq		



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	792				Seminativo arborato	5	1126	2,91	3,78	

Corrispondenza catastale

Non è presente la planimetria catastale per il bene in oggetto.

PRECISAZIONI

Si precisa che per il terreno in oggetto si fa riferimento alla sola quota di diritti di proprietà pari ad 1/3 spettanti al Sig. **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Il bene risulta ad oggi in uno stato conservativo normale, in relazione alla sua destinazione d'uso.



PARTI COMUNI

Sulla base della documentazione in mio possesso, trattandosi di terreno non sussistono parti comuni.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base della documentazione in mio possesso non risultano servitù né ulteriori gravami.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno agricolo sul versante collinare non delimitato dalle particelle adiacenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/08/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro di Senigallia	24/08/2011	424	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	07/11/2012	20141	13972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/08/2011	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ancona sez. Senigallia	13/07/2012	226	1012

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio del Registro	03/08/2012	14636	10472
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 14/11/2017
Reg. gen. 20925 - Reg. part. 14521
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

In data 28/04/2018 è stato richiesto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Santa Maria Nuova, rilasciato in data 15/05/2018 che classifica l'area in oggetto come segue:

- zona omogenea C Residenziale di Espansione - Ambito IPC14

Ambiti delle zone territoriali omogenee C - norme di carattere generale

Intervento edilizio indiretto con eventuale delocalizzazione di edifici o diritti edificatori insistenti su aree in dissesti idrogeologico individuate dal PAI.

Ambito IPC14 - Normativa specifica

SUL massima (esclusa quella esistente): UT=0,25 mq/mq

Vincoli:

- tutela paesistico ambientale TAV P2 PRG



REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla documentazione in mio possesso e da colloquio con i tecnici del'UTC, non si ha evidenza di pratiche edilizie depositate per il terreno oggetto di pignoramento.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI



LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Fabbricato industriale ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica , piano T - S1
F9 part 585 Trattasi di fabbricato industriale in disuso (ex lanificio).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 585, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica
F 9 part 334 Trattasi di terreno non edificabile (zona F).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 334, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica
F 9 part 900 Trattasi di terreno edificabile (zona C, Ambito IPC14).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 900, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica
F 9 part 901 Trattasi di terreno prevalentemente non edificabile (zona F) ed in parte edificabile (zona C, Ambito IPC14).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 901, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica
F 9 part 1685 Trattasi di terreno in parte edificabile (zona C, Ambito IPC14 - zona B, Ambito IB1A) ed in parte non edificabile (zona F).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 1685, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Salvo d'Acquisto
F 10 part 607 Trattasi di porzione della sede stradale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 607, Qualità Incolto sterile
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica
F 10 part 608 Trattasi di terreno edificabile (zona C, Ambito IPC14).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 608, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)



- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica
F 10 part 790 Trattasi di terreno edificabile (zona C, Ambito IPC14).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 790, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica
F 10 part 792 Trattasi di terreno edificabile (zona C, Ambito IPC14).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 792, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

	Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
	TERRENI AGRICOLI					
Gruppo1	Bene N° 7	9138,00 mq	2,00 €/mq	€ 18.276,00	16,67	€ 3.046,00
	Bene N° 9 - PARTE					
	Bene N° 10 - PARTE					
Gruppo2	Bene N° 11	95,00 mq	2,00 €/mq	€ 190,00	33,33	€ 63,33
	TERRENI EDIFICABILI COMPARTO Zona C					
Gruppo3	Bene N° 6	5342,60 mq	23,00 €/mq	€ 122.879,80	16,67	€ 20.479,97
	Bene N° 8					
	Bene N° 9 - PARTE					
	Bene N° 10 - PARTE					
Gruppo4	Bene N° 12	2352,00 mq	23,00 €/mq	€ 54.096,00	33,33	€ 18.032,00
	Bene N° 13					
	Bene N° 14					
	TERRENO EDIFICABILE Zona B					
Gruppo5	Bene N° 10 - PARTE	1386,00 mq	82,00 €/mq	€ 113.652,00	16,67	€ 18.942,00
	Valore di stima:					€ 60.563,30

Valore di stima: € 60.563,30

Valore finale di stima: € 60.500,00

La stima del lotto in esame è stata eseguita differenziando le superfici di terreno in funzione delle differenti destinazioni d'uso ammesse. Ritenendo non praticabile l'ipotesi di divisibilità dei vari immobili in base alle quote di proprietà, si è proceduto alla determinazione del valore della quota per ogni gruppo.

I beni oggetto del presente lotto sono vincolati economicamente dall'appartenenza al comparto edificatorio, inoltre tale comparto è vincolato alla cessione gratuita all'amministrazione comunale dello stabile Ex-Lanificio, che pertanto non viene valutato come immobile bensì proporzionalmente alla superficie edificabile del lotto su cui insiste secondo le specifiche del comparto edificatorio.

- per le superfici di terreno agricolo la stima è stata eseguita attraverso il metodo della comparazione con i prezzi di mercato, mediando i valori di mercato di terreni agricoli con i Valori Agricoli Medi della provincia, differenziati per regione agraria, come riportati nell'ultimo aggiornamento dell'Agenzia delle Entrate.

Nel primo caso il sottoscritto ha svolto una ricerca di mercato, constatando che il prezzo medio di terreni agricoli cui far riferimento è di circa 2,00 €/mq.

Per ciò che concerne invece i Valori Agricoli Medi della provincia, relativamente all'annualità 2018, si sono impostati i seguenti criteri di ricerca: Regione Agraria n. 5 - Colline Litoranee di Falconara - Comuni di: Camerata Picena, Chiaravalle, Falconara Marittima, Jesi, Monsano, Monte San Vito, San Marcello, Santa Maria Nuova. Nel presente caso, sulla base delle caratteristiche riportate sulla documentazione catastale appare corretto far riferimento alla tipologia Seminativo, considerando il valore agricolo di 21.703,00 €/Ha (vedi allegato 8). Riferendo tale valore al metro quadro si ottiene: Valore agricolo= 2,17 €/mq

Nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche specifiche dei beni in oggetto, si ritiene idoneo considerare il valore di 2,00 euro/mq.

Si ottengono pertanto i seguenti valori di terreni:

- Valore Complessivo gruppo1 (Bene N° 7; Bene N° 9 - PARTE; Bene N° 10 - PARTE)= € 18.276,00

Quota di proprietà gruppo1: 1/6

Valore quota gruppo1: € 3.046,00

- Valore Complessivo gruppo2 (Bene N° 11)= € 190,00

Quota di proprietà gruppo2: 1/3

Valore quota gruppo2: € 63,33

- per le superfici di terreno edificabile comprese nel comparto IPC14 la stima è stata eseguita attraverso la comparazione tra il valore di mercato ed il valore ricavato dal procedimento del valore di trasformazione, per differenza dal ricavo totale una volta sottratti gli ulteriori costi di trasformazione ed il guadagno (utile d'impresa):

RICAVO TOTALE =	COSTI TRASFORMAZIONE	+ GUADAGNO
	Costo terreno Costo costruzione Spese tecniche (% costo costruzione) Oneri comunali (% costo costruzione) Imprevisti (% costo costruzione) Spese di commercializzazione e marketing (% ricavo totale)	Utile d'impresa (% ricavo totale) 

In primo luogo si è stimato il potere edificatorio dell'intero comparto, sulla base dell'indice di fabbricabilità territoriale dello stesso:

$$\text{SUL TOTcomparto} = \text{ST} \times \text{UT} = 11.278,60 \text{ mq} \times 0,25 \text{ mq/mq} = 2819,65 \text{ mq}$$

Si specifica che anche il lotto su cui sorge il lanificio, soggetto a cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, contribuisce alla determinazione del potere edificatorio, in base alla superficie.

Dal confronto con i valori di mercato delle nuove costruzioni, si è stimato il ricavo totale considerando di vendere il 75% della SUL al prezzo di 1.600€/mq ed un 25% di SUL (garage ed accessori) al prezzo ridotto di 800 €/mq:

$$\text{Ricavo tot} = 75\% (\text{SUL TOTcomparto}) \times 1.600\text{€/mq} + 25\% (\text{SUL TOTcomparto}) \times 800\text{€/mq} = 3.947.510 \text{ €}$$

Dal ricavo totale si sono determinati l'utile d'impresa e le spese di commercializzazione e marketing, stimabili rispettivamente come 25% e 1% dello stesso:

$$\text{Utile d'impresa} = 25\% \text{ Ricavo tot} = \text{€ } 986.877,50$$

$$\text{Spese di commercializzazione e marketing} = 1\% \text{ Ricavo tot} = \text{€ } 39.475,10$$

Si è quindi proceduto alla stima del costo totale di costruzione, stimando di impiegare circa 900€/mq per la costruzione dei locali che verranno venduti a prezzo pieno e circa 500 €/mq per la costruzione di garage ed accessori:

$$\text{Costo costruzione} = 75\% (\text{SUL TOTcomparto}) \times 900\text{€/mq} + 25\% (\text{SUL TOTcomparto}) \times 500\text{€/mq} = \text{€ } 2.255.720,00$$

Dal costo di costruzione si determinano quindi le spese tecniche, gli oneri comunali e gli imprevisti, stimabili in relazione alla tipologia di intervento specifico, rispettivamente come 9%, 8% e 2% dello stesso:

$$\text{Spese tecniche} = 9\% \text{ Costo costruzione} = \text{€ } 203.014,80$$

$$\text{Oneri comunali} = 8\% \text{ Costo costruzione} = \text{€ } 180.457,60$$

$$\text{Imprevisti} = 2\% \text{ Costo costruzione} = \text{€ } 45.114,40$$

Sottraendo dal ricavo totale tutti gli importi precedentemente stimati si ottiene il costo totale del terreno:

$$\text{Costo totale terreno} = \text{€ } 236.850,60$$

Dividendo il costo totale del terreno per la superficie territoriale del comparto si ottiene il costo unitario del terreno edificabile al mq:

Costo unitario terreno= Costo totale terreno/ ST= 21,00 €/mq

La ricerca di mercato svolta dal sottoscritto ha confermato che il prezzo medio di terreni edificabili soggetti a comparto edificatorio in zone urbane comparabili è di circa 25,00 €/mq.

Mediando i due valori si ottiene un valore unitario del terreno edificabile pari a 23,00 euro/mq.

Si ottengono pertanto i seguenti valori di terreni edificabili:

- Valore Complessivo gruppo3 (Bene N° 6; Bene N° 8; Bene N° 9 – PARTE; Bene N° 10 – PARTE)= Superficie lotti x valore unitario terreno = € 122.879,80

Quota di proprietà gruppo3: 1/6

Valore quota gruppo3: € 20.479,97

- Valore Complessivo gruppo4 (Bene N° 12; Bene N° 13; Bene N° 14)= Superficie lotti x valore unitario terreno € 54.096,00

Quota di proprietà gruppo4: 1/3

Valore quota gruppo4: € 18.032,00

- per la superficie di terreno edificabile compresa nella zona B la stima è stata eseguita con metodo analogo, tenendo presente le caratteristiche specifiche del bene, non soggetto a comparto edificatorio: il piano regolatore, vista la natura dei terreni appartenenti alle perimetrazioni del PAI con vincoli di edificabilità prevede che il potere edificatorio del lotto venga delocalizzato in altre aree appositamente individuate dall'amministrazione comunale; qualora al momento della richiesta di costruzione da parte della proprietà non fossero reperibili aree disponibili sarà possibile edificare nel lotto di proprietà con gli indici del precedente piano regolatore.

Da colloquio con l'amministrazione comunale al momento non sono disponibili tali aree pertanto il potere edificatorio è determinato dall'indice di utilizzazione fondiaria previsto dal precedente PRG:

$SUL = Sf \times Uf = 1386,00mq \times 0,8 mq/mq = 1108,80 mq$

Dal confronto con i valori di mercato delle nuove costruzioni, si è stimato il ricavo totale considerando di vendere il 75% della SUL al prezzo di 1.600€/mq ed un 25% di SUL (garage ed accessori) al prezzo ridotto di 800 €/mq:

Ricavo tot= 75% SUL x 1.600€/mq + 25% SUL x 800€/mq= € 1.552.320,00

Dal ricavo totale si sono determinati l'utile d'impresa e le spese di commercializzazione e marketing, stimabili rispettivamente come 25% e 1% dello stesso:

Utile d'impresa = 25% Ricavo tot = € 388.080,00

Spese di commercializzazione e marketing = 1% Ricavo tot = € 15.523,20

Si è quindi proceduto alla stima del costo totale di costruzione, stimando di impiegare circa 900€/mq per la costruzione dei locali che verranno venduti a prezzo pieno e circa 500 €/mq per la costruzione di garage ed accessori:

Costo costruzione = 75% SUL x 900€/mq + 25% SUL x 500€/mq= € 887.040,00

Dal costo di costruzione si determinano quindi le spese tecniche, gli oneri comunali e gli imprevisti, stimabili in relazione alla tipologia di intervento specifico, rispettivamente come 8%, 8% e 2% dello stesso:

Spese tecniche = 8% Costo costruzione = € 70.963,20

Oneri comunali = 8% Costo costruzione = € 70.963,20

Imprevisti = 2% Costo costruzione = € 17.740,80

Sottraendo dal ricavo totale tutti gli importi precedentemente stimati si ottiene il costo totale del terreno:

Costo totale terreno= € 102.009,60

Dividendo il costo totale del terreno per la superficie fondiaria si ottiene il costo unitario del terreno edificabile al mq:

Costo unitario terreno= Costo totale terreno/ Sf= 73,60€/mq

La ricerca di mercato svolta dal sottoscritto ha confermato che il prezzo medio di terreni edificabili non soggetti a comparto edificatorio in zone urbane comparabili è di circa 90,00 €/mq.

Mediando i due valori si ottiene un valore unitario del terreno edificabile pari a 81,80 euro/mq, arrotondati a 82,00 euro/mq.

Si ottiene pertanto il seguente valore di terreno edificabile:

- Valore Complessivo gruppo5 (Bene N° 10 - PARTE)= € 113.652,00

Quota di proprietà gruppo5: 1/6

Valore quota gruppo5: € 18.942,00

Sommando i valori di stima dei vari gruppi di beni si ottiene:

Valore finale del lotto = € 60.563,30

Valore finale del lotto arrotondato: € 60.500,00

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.

Camerano, li 29/03/2019



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Negromonti Tini Loris



ELENCO ALLEGATI:

- 1) Documentazione fotografica interna ed esterna
- 2) Documentazione catastale: visura, planimetria, estratto di mappa, visure storiche
- 3) Documentazione Conservatoria Immobiliare
- 4) Documentazione Comune di Santa Maria Nuova
- 5) Copia atto di provenienza dei beni
- 6) Attestato di prestazione energetica
- 7) Documentazione primo sopralluogo
- 8) Valori agricoli medi
- 9) Ricevute attestanti l'invio di copia della perizia priva degli allegati ai creditori, al custode e al debitore



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Cesare Beccaria n. 6, piano Terra F29 part 1590 sub 3 graffato 4 Trattasi di appartamento con corte esclusiva posto al piano terra di una palazzina. Dall'ingresso comune si accede all'ingresso-soggiorno con adiacente la cucina ed un ripostiglio. Un corridoio conduce a due camere da letto e due bagni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1590, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In data 3/05/2018 è stato richiesto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Senigallia, rilasciato in data 14/05/2018 che classifica l'area in oggetto come segue: - zona territoriale omogenea B - zona urbanistica BR1 di completamento Art 16/a delle NTA - zona urbanistica BR4V* aree pertinenziali destinate alla conservazione del verde privato denominate Art 16 d delle NTA (parte) Vincoli sovracomunali e prescrizioni urbanistiche PRG: - Art 13 delle NTA: fascia di rispetto dell'Autostrada A14 - Art 32/ter delle NTA: misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico Prevenzione del rischio idrogeologico edifesa del suolo: - Misure di salvaguardia in attesa della definitiva approvazione del Piano di assetto idrogeologico aggiornamento 2016: rischio R4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Senigallia (AN) - via Cesare Beccaria n. 6, piano S 1 F29 part 1590 sub 11 Trattasi del garage corrispondente all'appartamento posto al piano terra della palazzina. Il garage si trova al piano seminterrato della palazzina ed è accessibile dall'ingresso carrabile comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1590, Sub. 11, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In data 3/05/2018 è stato richiesto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Senigallia, rilasciato in data 14/05/2018 che classifica l'area in oggetto come segue: - zona territoriale omogenea B - zona urbanistica BR1 di completamento Art 16/a delle NTA - zona urbanistica BR4V* aree pertinenziali destinate alla conservazione del verde privato denominate Art 16 d delle NTA (parte) Vincoli sovracomunali e prescrizioni urbanistiche PRG: - Art 13 delle NTA: fascia di rispetto dell'Autostrada A14 - Art 32/ter delle NTA: misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico Prevenzione del rischio idrogeologico edifesa del suolo: - Misure di salvaguardia in attesa della definitiva approvazione del Piano di assetto idrogeologico aggiornamento 2016: rischio R4
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Senigallia (AN) - via Cesare Beccaria n. 6, piano Terra F29 part 1590 sub 21 Trattasi di porzione di corte esclusiva dell'appartamento posto al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1590, Sub. 21, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In data 3/05/2018 è stato richiesto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Senigallia, rilasciato in data 14/05/2018 che classifica l'area in oggetto come segue: - zona territoriale omogenea B - zona urbanistica BR1 di completamento Art 16/a delle NTA - zona urbanistica BR4V* aree pertinenziali destinate alla conservazione del verde privato denominate Art 16 d delle NTA (parte) Vincoli sovracomunali e prescrizioni urbanistiche PRG: - Art 13 delle NTA: fascia di rispetto dell'Autostrada A14 - Art 32/ter delle NTA: misure integrative per la mitigazione del rischio

idro-geologico Prevenzione del rischio idrogeologico edifesa del suolo: - Misure di salvaguardia in attesa della definitiva approvazione del Piano di assetto idrogeologico aggiornamento 2016: rischio R4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - via Cesare Beccaria n. 6
F29 part 1638 Trattasi di terreno retrostante, adiacente e non delimitato dalla corte esclusiva dell'appartamento posto al piano terra della palazzina.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 1638, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In data 3/05/2018 è stato richiesto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Senigallia, rilasciato in data 14/05/2018 che classifica l'area in oggetto come segue: - zona territoriale omogenea B - zona urbanistica BR4V* aree pertinenziali destinate alla conservazione del verde privato denominate Art 16 d delle NTA Vincoli sovracomunali e prescrizioni urbanistiche PRG: - Art 13 delle NTA: fascia di rispetto dell'Autostrada A14 - Art 32/ter delle NTA: misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico Prevenzione del rischio idrogeologico edifesa del suolo: - Misure di salvaguardia in attesa della definitiva approvazione del Piano di assetto idrogeologico aggiornamento 2016: rischio R4

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Ancona (AN) - via Terenzio Mamiani n. 50, piano Terra
F14 part 159 sub 2 Trattasi di negozio posto al piano terra di una palazzina, con accesso diretto dalla via pubblica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 159, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: In data 28/04/2018 è stato richiesto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Ancona, rilasciato in data 5/06/2018 che classifica l'area in oggetto come segue: - zona omogenea B (art. 32,33,34,46 delle NTA) - sull'area non sono presenti vincoli

LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Fabbricato industriale ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica , piano T - S1
F9 part 585 Trattasi di fabbricato industriale in disuso (ex lanificio).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 585, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
Destinazione urbanistica: In data 28/04/2018 è stato richiesto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Santa Maria Nuova, rilasciato in data 15/05/2018 che classifica l'area in oggetto come segue: - zona omogenea C Residenziale di Espansione - Ambito IPC14 Ambiti delle zone territoriali omogenee C - norme di carattere generale Intervento edilizio indiretto con eventuale delocalizzazione di edifici o diritti edificatori insistenti su aree in dissesti idrogeologico individuate dal PAI. Ambito IPC14 - Normativa specifica Nell'area "b" il fabbricato dell'ex lanificio potrà essere oggetto di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo con destinazione pubblica per usi sociali e culturali e dovrà essere ceduto gratuitamente, con l'intera area di pertinenza "b", all'Amministrazione Comunale. Vincoli: - PAI R2/P2 - norme sistema geomorfologico art 14.1b NTA - tutela paesistico ambientale TAV P2 PRG

- Bene N° 7** - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica
 F 9 part 334 Trattasi di terreno non edificabile (zona F).
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 334, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
 Destinazione urbanistica: In data 28/04/2018 è stato richiesto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Santa Maria Nuova, rilasciato in data 15/05/2018 che classifica l'area in oggetto come segue: - zona omogenea F Destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale - ambito IF1 (Bosco Urbano) Normativa specifica Non sono consentite strutture in elevazione ad esclusione di piccoli accessori per il tempo libero e la sosta, opportunamente inseriti nel paesaggio mediante una progettazione integrata [...]. L'attuazione può avvenire su iniziativa del proprietario privato [...] o dall'Amministrazione Comunale [...], previa acquisizione del terreno agricolo secondo le modalità previste dalla legge. Vincoli: - PAI R2/P2 - norme sistema geomorfologico art 14.1b NTA - tutela paesistico ambientale TAV P2 PRG
- Bene N° 8** - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica
 F 9 part 900 Trattasi di terreno edificabile (zona C, Ambito IPC14).
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 900, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
 Destinazione urbanistica: In data 28/04/2018 è stato richiesto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Santa Maria Nuova, rilasciato in data 15/05/2018 che classifica l'area in oggetto come segue: - zona omogenea C Residenziale di Espansione - Ambito IPC14 Ambiti delle zone territoriali omogenee C - norme di carattere generale Intervento edilizio indiretto con eventuale delocalizzazione di edifici o diritti edificatori insistenti su aree in dissesti idrogeologico individuate dal PAI. Ambito IPC14 - Normativa specifica Nell'area "a" il piano attuativo dovrà concentrare le superfici destinate a verde e parcheggi nonché prevedere il collegamento viario carrabile tra via Bertamorica e via Papa Giovanni XXIII salvaguardando l'esemplare di roverella esistente. Vincoli: - PAI R2/P2 - norme sistema geomorfologico art 14.1b NTA - tutela paesistico ambientale TAV P2 PRG
- Bene N° 9** - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica
 F 9 part 901 Trattasi di terreno prevalentemente non edificabile (zona F) ed in parte edificabile (zona C, Ambito IPC14).
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 901, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
 Destinazione urbanistica: In data 28/04/2018 è stato richiesto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Santa Maria Nuova, rilasciato in data 15/05/2018 che classifica l'area in oggetto come segue: PARTE DI 2155 MQ - zona omogenea F Destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale - ambito IF1 (Bosco Urbano) Normativa specifica Non sono consentite strutture in elevazione ad esclusione di piccoli accessori per il tempo libero e la sosta, opportunamente inseriti nel paesaggio mediante una progettazione integrata [...]. L'attuazione può avvenire su iniziativa del proprietario privato [...] o dall'Amministrazione Comunale [...], previa acquisizione del terreno agricolo secondo le modalità previste dalla legge. PARTE DI 245 MQ - zona omogenea C Residenziale di Espansione - Ambito IPC14 Ambiti delle zone territoriali omogenee C - norme di carattere generale Intervento edilizio indiretto con eventuale delocalizzazione di edifici o diritti edificatori insistenti su aree in dissesti idrogeologico individuate dal PAI. Ambito IPC14 - Normativa specifica Nell'area "a" il piano attuativo dovrà concentrare le superfici destinate a verde e parcheggi nonché prevedere il collegamento viario carrabile tra via Bertamorica e via Papa Giovanni XXIII salvaguardando l'esemplare di roverella esistente. Vincoli: - PAI R2/P2 - norme sistema geomorfologico art 14.1b NTA - tutela paesistico ambientale TAV P2 PRG

- Bene N° 10** - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica
 F 9 part 1685 Trattasi di terreno in parte edificabile (zona C, Ambito IPC14 - zona B, Ambito IB1A) ed in parte non edificabile (zona F).
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 1685, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
 Destinazione urbanistica: In data 28/04/2018 è stato richiesto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Santa Maria Nuova, rilasciato in data 15/05/2018 che classifica l'area in oggetto come segue: PARTE DI 3800 MQ - zona omogenea C Residenziale di Espansione - Ambito IPC14 Ambiti delle zone territoriali omogenee C - norme di carattere generale Intervento edilizio indiretto con eventuale delocalizzazione di edifici o diritti edificatori insistenti su aree in dissesti idrogeologico individuate dal PAI. Ambito IPC14 - Normativa specifica Nell'area "a" il piano attuativo dovrà concentrare le superfici destinate a verde e parcheggi nonché prevedere il collegamento viario carrabile tra via Bertamorica e via Papa Giovanni XXIII salvaguardando l'esemplare di roverella esistente. Nell'area "b" il fabbricato dell'ex lanificio potrà essere oggetto di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo con destinazione pubblica per usi sociali e culturali e dovrà essere ceduto gratuitamente, con l'intera area di pertinenza "b", all'Amministrazione Comunale. Lo spazio antistante al fabbricato dovrà essere utilizzato per parcheggi pubblici prevalentemente permeabili e opportunamente alberati con idonee essenze ombreggianti e ad alto fusto (art. 17 NTA) PARTE DI 3563 MQ - zona omogenea F Destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale - ambito IF1 (Bosco Urbano) Normativa specifica Non sono consentite strutture in elevazione ad esclusione di piccoli accessori per il tempo libero e la sosta, opportunamente inseriti nel paesaggio mediante una progettazione integrata [...]. L'attuazione può avvenire su iniziativa del proprietario privato [...] o dall'Amministrazione Comunale [...], previa acquisizione del terreno agricolo secondo le modalità previste dalla legge. PARTE DI 1386 MQ - zona territoriale omogenea B residenziale di completamento - Ambito IB1A Norme di carattere generale Intervento edilizio diretto con possibilità di trasferire la volumetria in lotti appositamente individuati all'interno delle nuove aree di espansione. Qualora alla presentazione della domanda di delocalizzazione il Comune non disponga di aree prontamente idonee all'edificazione di volumi da delocalizzare, il privato richiedente può presentare la richiesta di intervento edilizio nel lotto di proprietà, senza dover delocalizzare, attuando la procedura prevista dal P.A.I. applicata all'intero lotto di proprietà, con la possibilità di utilizzare anche la capacità edificatoria assicurata dal precedente PRG e non ancora realizzata. Vincoli: - PAI R2/P2 - norme sistema geomorfologico art 14.1b NTA - tutela paesistico ambientale TAV P2 PRG
- Bene N° 11** - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Salvo d'Acquisto
 F 10 part 607 Trattasi di porzione della sede stradale.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 607, Qualità Incolto sterile
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
 Destinazione urbanistica: In data 28/04/2018 è stato richiesto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Santa Maria Nuova, rilasciato in data 15/05/2018 che classifica l'area in oggetto come segue: - sede stradale di via Salvo d'Acquisto. Vincoli: - tutela paesistico ambientale TAV P2 PRG
- Bene N° 12** - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica
 F 10 part 608 Trattasi di terreno edificabile (zona C, Ambito IPC14).
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 608, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
 Destinazione urbanistica: In data 28/04/2018 è stato richiesto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Santa Maria Nuova, rilasciato in data 15/05/2018 che classifica l'area in oggetto come segue: - zona omogenea C Residenziale di Espansione -

Ambito IPC14 Ambiti delle zone territoriali omogenee C - norme di carattere generale
Intervento edilizio indiretto con eventuale delocalizzazione di edifici o diritti edificatori
insistenti su aree in dissesti idrogeologico individuate dal PAI. Ambito IPC14 - Normativa
specifica UT= 0.25 Vincoli: - tutela paesistico ambientale TAV P2 PRG

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica
F 10 part 790 Trattasi di terreno edificabile (zona C, Ambito IPC14).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 790, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Destinazione urbanistica: In data 28/04/2018 è stato richiesto il rilascio del Certificato di
Destinazione Urbanistica al Comune di Santa Maria Nuova, rilasciato in data 15/05/2018 che
classifica l'area in oggetto come segue: - zona omogenea C Residenziale di Espansione -
Ambito IPC14 Ambiti delle zone territoriali omogenee C - norme di carattere generale
Intervento edilizio indiretto con eventuale delocalizzazione di edifici o diritti edificatori
insistenti su aree in dissesti idrogeologico individuate dal PAI. Ambito IPC14 - Normativa
specifica UT= 0.25 Vincoli: - tutela paesistico ambientale TAV P2 PRG
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica
F 10 part 792 Trattasi di terreno edificabile (zona C, Ambito IPC14).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 792, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Destinazione urbanistica: In data 28/04/2018 è stato richiesto il rilascio del Certificato di
Destinazione Urbanistica al Comune di Santa Maria Nuova, rilasciato in data 15/05/2018 che
classifica l'area in oggetto come segue: - zona omogenea C Residenziale di Espansione -
Ambito IPC14 Ambiti delle zone territoriali omogenee C - norme di carattere generale
Intervento edilizio indiretto con eventuale delocalizzazione di edifici o diritti edificatori
insistenti su aree in dissesti idrogeologico individuate dal PAI. Ambito IPC14 - Normativa
specifica UT= 0.25 Vincoli: - tutela paesistico ambientale TAV P2 PRG

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 396/2017 DEL R.G.E.**



LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - via Cesare Beccaria n. 6, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1590, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 4	Superficie	122,76 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta non abitato e in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	F29 part 1590 sub 3 graffato 4 Trattasi di appartamento con corte esclusiva posto al piano terra di una palazzina. Dall'ingresso comune si accede all'ingresso-soggiorno con adiacente la cucina ed un ripostiglio. Un corridoio conduce a due camere da letto e due bagni.		
Vendita soggetta a IVA:			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - via Cesare Beccaria n. 6, piano S 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1590, Sub. 11, Categoria C6	Superficie	5,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta non utilizzato e in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	F29 part 1590 sub 11 Trattasi del garage corrispondente all'appartamento posto al piano terra della palazzina. Il garage si trova al piano seminterrato della palazzina ed è accessibile dall'ingresso carrabile comune.		
Vendita soggetta a IVA:			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Area urbana			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - via Cesare Beccaria n. 6, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1590, Sub. 21, Categoria F1	Superficie	0,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	F29 part 1590 sub 21 Trattasi di porzione di corte esclusiva dell'appartamento posto al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - via Cesare Beccaria n. 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 1638, Qualità Seminativo	Superficie	403,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta non abitato e in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	F29 part 1638 Trattasi di terreno retrostante, adiacente e non delimitato dalla corte esclusiva dell'appartamento posto al piano terra della palazzina.		
Vendita soggetta a IVA:			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 5 - Negozio			
Ubicazione:	Ancona (AN) - via Terenzio Mamiani n. 50, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 159, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	90,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta non utilizzato e in stato di conservazione normale; si evidenziano alcune porzioni di controsoffitto in cartongesso da riprendere. All'interno sono presenti alcuni macchinari ed arredi riferibili a precedenti locatari (forno/panetteria).		
Descrizione:	F14 part 159 sub 2 Trattasi di negozio posto al piano terra di una palazzina, con accesso diretto dalla via pubblica.		
Vendita soggetta a IVA:			
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3

Bene N° 6 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica , piano T - S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/6
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 585, Categoria D1	Superficie	711,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta non utilizzato e in stato di conservazione normale; all'interno sono presenti i vecchi macchinari utilizzati per la lavorazione.		
Descrizione:	F9 part 585 Trattasi di fabbricato industriale in disuso (ex lanificio).		
Vendita soggetta a IVA:			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/6
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 334, Qualità Seminativo arborato	Superficie	3420,00 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta ad oggi in uno stato conservativo normale, in relazione alla sua destinazione d'uso.		
Descrizione:	F 9 part 334 Trattasi di terreno non edificabile (zona F).		
Vendita soggetta a IVA:			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/6
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 900, Qualità Seminativo arborato	Superficie	726,00 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta ad oggi in uno stato conservativo normale, in relazione alla sua destinazione d'uso.		

Descrizione:	F 9 part 900 Trattasi di terreno edificabile (zona C, Ambito IPC14).
Vendita soggetta a IVA:	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/6
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 901, Qualità Seminativo arborato	Superficie	2400,00 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta ad oggi in uno stato conservativo normale, in relazione alla sua destinazione d'uso.		
Descrizione:	F 9 part 901 Trattasi di terreno prevalentemente non edificabile (zona F) ed in parte edificabile (zona C, Ambito IPC14).		
Vendita soggetta a IVA:			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 10 - Terreno			
Ubicazione:	Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/6
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 1685, Qualità Seminativo	Superficie	8749,00 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta ad oggi in uno stato conservativo normale, in relazione alla sua destinazione d'uso.		
Descrizione:	F 9 part 1685 Trattasi di terreno in parte edificabile (zona C, Ambito IPC14 - zona B, Ambito IB1A) ed in parte non edificabile (zona F).		
Vendita soggetta a IVA:			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 11 - Terreno			
Ubicazione:	Santa Maria Nuova (AN) - via Salvo d'Acquisto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3

Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 607, Qualità Incolto sterile	Superficie	95,00 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta ad oggi in uno stato conservativo normale, in relazione alla sua destinazione d'uso.		
Descrizione:	F 10 part 607 Trattasi di porzione della sede stradale.		
Vendita soggetta a IVA:			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 12 - Terreno			
Ubicazione:	Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 608, Qualità Seminativo	Superficie	356,00 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta ad oggi in uno stato conservativo normale, in relazione alla sua destinazione d'uso.		
Descrizione:	F 10 part 608 Trattasi di terreno edificabile (zona C, Ambito IPC14).		
Vendita soggetta a IVA:			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 13 - Terreno			
Ubicazione:	Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 790, Qualità Seminativo	Superficie	870,00 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta ad oggi in uno stato conservativo normale, in relazione alla sua destinazione d'uso.		
Descrizione:	F 10 part 790 Trattasi di terreno edificabile (zona C, Ambito IPC14).		
Vendita soggetta a IVA:			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 14 - Terreno			
Ubicazione:	Santa Maria Nuova (AN) - via Bertamorica		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 792, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1126,00 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta ad oggi in uno stato conservativo normale, in relazione alla sua destinazione d'uso.		
Descrizione:	F 10 part 792 Trattasi di terreno edificabile (zona C, Ambito IPC14).		
Vendita soggetta a IVA:			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it