

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giombini Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	6
Premessa .....	6
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Casa colonica ubicata a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano .....	7
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano .....	7
Lotto Unico .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Casa colonica ubicata a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano.....	8
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano.....	8
Titolarità.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Casa colonica ubicata a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano.....	8
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano.....	9
Confini.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Casa colonica ubicata a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano.....	9
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano.....	9
Consistenza.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Casa colonica ubicata a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano .....	10
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Casa colonica ubicata a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato .....	11



<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano .....	11
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano .....	12
Dati Catastali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Casa colonica ubicata a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano .....	13
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano .....	13
Precisazioni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Casa colonica ubicata a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano .....	14
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano .....	14
Patti .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Casa colonica ubicata a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano .....	14
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano .....	14
Stato conservativo .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Casa colonica ubicata a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano .....	15
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano .....	15
Parti Comuni.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Casa colonica ubicata a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano .....	16
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano .....	16
Servitù, censo, livello, usi civici .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Casa colonica ubicata a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano .....	16



<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano .....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Casa colonica ubicata a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano .....	17
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano .....	17
Stato di occupazione .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Casa colonica ubicata a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano.....	18
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano.....	18
Provenienze Ventennali .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Casa colonica ubicata a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano .....	21
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano .....	21
Formalità pregiudizievoli .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Casa colonica ubicata a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano .....	24
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano .....	25
Normativa urbanistica .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Casa colonica ubicata a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano .....	27
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano .....	28
Regolarità edilizia .....	30
<b>Bene N° 1</b> - Casa colonica ubicata a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato.....	30
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato .....	30
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano .....	31
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano .....	31



Vincoli od oneri condominiali.....	31
<b>Bene N° 1</b> - Casa colonica ubicata a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato.....	31
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato .....	32
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano .....	32
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano .....	32
Stima / Formazione lotti.....	32
Riserve e particolarità da segnalare .....	35
Riepilogo bando d'asta.....	36
<b>Lotto Unico</b> .....	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 88/2024 del R.G.E.....	40
<b>Lotto Unico</b> .....	40



All'udienza del 29/05/2024, il sottoscritto Ing. Giombini Carlo, con studio in Via Roma, 2 - 60035 - Jesi (AN), email carlo.giombini@tin.it, PEC carlo.giombini@ingpec.eu, Tel. 335 8214250, Fax 0731 206455, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato (Coord. Geografiche: 43°33'13"N 13°25'54"E)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato (Coord. Geografiche: 43°33'13"N 13°25'54"E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano (Coord. Geografiche: 43.553474, 13.431892)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano (Coord. Geografiche: 43.553696, 13.432145)

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
DESCRIZIONE**BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO**

Si tratta di una casa colonica con corte annessa e in parte recintata all'interno della quale è ubicato un volume accessorio, che ospita una legnaia ad est del fabbricato principale; un'altro poco più distante e in posizione rialzata in direzione N/E, in origine un pollaio o comunque un manufatto per ospitare animali da cortile, sebbene funzionalmente legato alla casa è descritto come particella a se stante e trattato in separata sede. Si tratta di fabbricati in muratura portante. Quello principale è articolato su due livelli con spazi giorno e magazzino al piano terra e reparto notte a quello superiore. Discrete sono le condizioni di conservazione e manutenzione. Non particolarmente agevole l'accessibilità attraverso una lunga strada scoscesa che ha il pregio di avvalersi di un fondo abbastanza compatto.

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

L'accesso è stato effettuato alla presenza dell'esecutato e del soggetto in locazione, oltre che del custode e degli avvocati delle parti

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO**

Si tratta di un magazzino adibito alla custodia degli animali domestici o da cortile, accessorio comunque funzionale alla casa colonica con corte annessa recintata all'interno della quale si trova il manufatto organizzato

con diversi ingressi indipendenti e piccola corte recintata antistante. Si tratta di un fabbricato in muratura di blocchi portante, articolato al livello terreno. Pessime sono le condizioni di conservazione e manutenzione.

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

L'accesso è stato effettuato alla presenza dell'esecutato e del soggetto in locazione, oltre che del custode e degli avvocati delle parti

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO**

Si tratta di un appezzamento di terreno a ridosso della corte di pertinenza dell'abitazione principale immediatamente a valle e a sud

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

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO**

Si tratta di un appezzamento di terreno a ridosso della corte di pertinenza dell'abitazione principale immediatamente con impianto planimetrico a C che ricomprende al suo interno i mappal 208 a 209 a Ovest dil 427 al suo interno

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

## **LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

**BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO**

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

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO**

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

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO**

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

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO**

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

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO**

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

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

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

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

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO**

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

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

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

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

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/3)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

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

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/3)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

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

**CONFINI**

**BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO**

I cespiti costituiti dai quattro mappali del Fgl 16 del NCT del Comune di Ancona, 208, 209, 370 e 427 confinano a sud con i mappali 221 e 211, ad Est con il mapp. 211, a Nord con il 363 e ad Ovest con il 366

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO**

Il corpo di fabbrica è censito a con il mappale 427 del Fgl 106 del NCEU del Comune di Ancona: confina sui quattro lati con il mappale descritto al NCT al Fgl 106 con il n 370

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO**

Confina a Nord con il Mappale 208, ad Est e Sud con il 370 e ad Ovest con il 366. Il tutto all'interno del Fgl 106 del NCT del Comune di Ancona

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO**

Con impianto planimetrico assimilabile ad una C rovesciata comprende al suo interno i mappai 208 e 209. Esternamente confina a Nord con il Mappale 363, ad Est e Sud con il 211. Nella parte a nord completamente al suo interno il mappale 427. Il tutto all'interno del Fgl 106 del NCT del Comune di Ancona

**CONSISTENZA**



**BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	135,00 mq	155,00 mq	1	155,00 mq	2,70 m	T - 1
Cantina	54,00 mq	75,00 mq	0,40	30,00 mq	2,40 m	T
Legnaia	6,50 mq	8,00 mq	0,20	1,60 mq	1,60 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>186,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>186,60 mq</b>		

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	18,00 mq	24,00 mq	0,40	9,60 mq	1,80 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>9,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>9,60 mq</b>		

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Agricolo	4380,00 mq	4380,00 mq	1	4380,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4380,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4380,00 mq</b>		

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Terreno Agricolo	4327,00 mq	4327,00 mq	1	4327,00 mq	0,00 m
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4327,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4327,00 mq</b>	

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 106, Part. 208, Zc. 3 Categoria A3 Cl.6, Cons. 10,5 Rendita € 1,24
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 106, Part. 208 Categoria A3 Cl.6, Cons. 10,5 Superficie catastale 205 mq Rendita € 976,10
Dal 09/11/2015 al 07/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 106, Part. 208, Zc. 3 Categoria A3 Cl.6, Cons. 10,5 Superficie catastale 205 mq Rendita € 976,10 Piano T - 1

### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/07/2009 al 21/02/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 106, Part. 427, Zc. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 18 Superficie catastale 22 mq Rendita € 105,05
Dal 21/02/2020 al 08/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 106, Part. 427 Categoria C2 Cl.2, Cons. 18 Superficie catastale 22 mq Rendita € 105,05

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/1971 al 17/05/1972	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 106, Part. 209 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.43.80
Dal 17/05/1972 al 15/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 106, Part. 209 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.43.80
Dal 15/02/2008 al 13/11/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 106, Part. 209 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.43.80
Dal 13/11/2020 al 08/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 106, Part. 209 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 0043.80

#### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/1971 al 17/05/1972	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 106, Part. 427 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00.43.27
Dal 17/05/1972 al 15/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 106, Part. 427 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00.43.27
Dal 15/02/2008 al 13/11/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 106, Part. 427 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00.43.27
Dal 13/11/2020 al 08/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 106, Part. 427 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 0043.27

#### DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	106	208		3	A3	6	10,5	169 mq	976,1 €	T - 1	

ESISTONO ALCUNE INCONGRUENZE NELLA DISTRIBUZIONE INTERNA DELL'ABITAZIONE, vedi spazio cucina e vano scala interno .VA AGGIORNATA LA PLANIMETRIA E REDATTO PRELIMINARMENTE UN TITOLO EDILIZIO. SPESE PREVISTE PER SANATORIA DIRITTI E SANZIONI € 7.500,00 comprensiva di parte urbanistica e strutturale. Al catasto l'esecutato risulta proprietario per 2/3..

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	106	427			C2	2	18	22 mq	105,5 €		

**Corrispondenza catastale**

Esiste una sostanziale corrispondenza nell'impianto planimetrico anche se alcune misure non coincidono con quanto riscontrato in situ

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie areca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
106	209				Seminativo arborato	3	00.43.80 mq	16,97 €	20,36 €	

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO**

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

				Cens.		ha are ca	le	agrario		
106	370				Seminativo	3	00.43.27 mq	15,64 €	20,11 €	

## PRECISAZIONI

### **BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO**

Alla casa colonica è annessa una corte ove si trova una volumetria adibita a legnaia di c.a. 18 mq  
All'importo finale di stima vanno sottratti oltre agli oneri di cancellazione delle iscrizioni pregiudizievoli quelle di sanatoria dell'immobile (c.a.€ 7.500,00)

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO**

Condizioni al limite della praticabilità

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO**

Non ci sono precisazioni da fare

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO**

Non ci sono precisazioni da fare

## PATTI

### **BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO**

Non si ha notizia di patti in merito all'immobile

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO**

Non si ha notizia di patti in merito all'immobile

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO**

Non si è a conoscenza di patti.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO**

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO**

La casa colonica : è una struttura in muratura portante con solai di piano e copertura in latero cemento, manto in laterizio. E' articolata su due livelli collegati internamente da una scala di ridotte dimensioni. Gli spazi abitativi sono ricavati in parte del piano terreno, dove si trovano gli spazi di soggiorno e la cucina, e nell'intero impianto planimetrico del primo livello ove è ricavato il reparto notte con 4 camere, un bagno e un ampio disimpegno. Gli infissi esterni sono in legno dotati di sistemi di oscuramento con sportelloni di analogo materiale. Le pavimentazioni sono in materiale ceramico tipo Klincker in tutti gli ambienti con eccezione del bagno dove alla ceramica del pavimento si accompagna quella del rivestimento. Le finiture delle pareti sono finite ad intonaco , quelle interne anche a tintecciatura civile. L'impianto elettrico è sottostraccia, quello termico si avvale di centrale ricavata nel sottoscala esterno e terminali radiatori in metallo a colonna. In generale la casa è in uno stato conservativo discreto e manutentivo scadente.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO**

Il volume edilizio con struttura in muratura portante copertura in lastre ondulate di fibra cemento articolata al solo livello terreno e priva di qualsiasi impianto. Le pareti sono finite ad intonaco grezzo. Le condizioni generali di manutenzione conservazione sono pessime con evidenti dissesti statici

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO**

Si tratta di un appezzamento di terreno al momento del sopralluogo incolto.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO**

Si tratta di un appezzamento di terreno al momento del sopralluogo incolto.

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO**

Come anticipato l'immobile costituisce parte integrante di un complesso costituito insieme al volume accessorio destinato a magazzino, anche se l'utilizzo appare essere stato quello per la custodia di animali di piccola taglia, e piccoli appezzamenti di terreno che per collocamento e posizione costituiscono corte e parte integrante di un'unica unità abitativa

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO**

Come anticipato l'immobile costituisce appendice funzionale della casa colonica, anche se l'utilizzo appare essere stato quello per la custodia di animali di piccola taglia, che oggi non sembra più aver ragione di essere. Tuttavia la volumetria può essere utilizzata e trasformata per varie esigenze

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO**

Non risultano parti comuni.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO**

Non risultano parti comuni.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

### **BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO**

Non si hanno informazioni in merito a servitù censo, livello ed usi civici. anche se la strada esclusiva che collega l'immobile alla pubblica via non risulta con un mappale autonomo, circostanza che fa presupporre una servitù in essere.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO**

Non si hanno informazioni in merito a servitù censo, livello ed usi civici. anche se la strada esclusiva che collega l'abitazione quindi lo stesso accessorio alla pubblica via non risulta con un mappale autonomo, circostanza che fa presupporre una servitù in essere.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO**

Non si è a conoscenza di servitù, censo, livello, usi civici.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO**

Non si è a conoscenza di servitù, censo, livello, usi civici.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO**

L'edificio colonico situato su un versante esposto a sud a poca distanza dall'abitato della frazione di Gallignano. Si tratta di un fabbricato isolato caratterizzato da strutture portanti in muratura, solai in latero cemento; quello di copertura a due falde con manto in laterizio in buone condizioni. Il corpo di fabbrica deriva dall'aggregazione di diverse volumetrie realizzate in aderenza nel corso del tempo. Un volume a parte e isolato è rappresentato dalla legnaia collocata ad est del fabbricato principale. Il tutto si colloca all'interno di una corte privata recintata in parte tra l'altro confinante con buona parte dei beni della stessa proprietà con i quale

costituisce parte del lotto unico oggetto di stima. Le superfici utilizzabili si articolano su due livelli : quello terreno con altezze variabili da i ml 2,25 ai ml 2,6 dell'ambiente di maggiore dimensioni adibito a soggiorno; la volumetria ridosso del lato ovest con copertura ad unico spiovente, ha l'altezza minima di ml 1,80. Diversa la situazione al pino superiore, dove è stato ricavato il reparto notte, dove le altezze all'interno della copertura a doppia falda variano dai metri ml 2,4 ai ml 2,90 sotto al colmo. Le pareti sia interne che esterne si avvalgono di finitura ad intonaco, quelle interne anche di tinteggiatura civile. Gli infissi esteri sono in legno dotati di sistemi di oscuramento a sportellone. In legno anche le porte interne. L'impianto elettrico sotto traccia, Quello termico con centrale nel sottoscala ed elementi radianti a colonna negli ambienti. Il primo piano è raggiungibile si da scala esterna che da piccola scala interna che collega l'ambiente principale del piano terreno all'ampio disimpegno/soggiorno del primo . Le pavimentazioni sono in materiale ceramico nella tipologia del cotto. L'unico bagno al piano primo è dotato di rivestimento ceramico alle pareti perimetrali.

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO**

Il corpo di fabbrica si presenta come una volumetria realizzata in maniera improvvisata, apparentemente priva di fondazioni, di solaio di copertura, la cui funzione è affidata a tegoli ondulati di fibro cemento poggiati sulle murature perimetrali e su profili metallici intermedi. La pavimentazione è in battuto di cemento. Gli infissi (sostanzialmente Ele porte in acciaio verniciato.

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO**

Il terreno è libero da manufatti

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO**

Il terreno è libero da manufatti

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO**

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile era locato . Successivamente è stato liberato.

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO**

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile era locato . Successivamente è stato liberato e così si presenta attualmente.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO**

L'immobile risulta libero

Il terreno si presenta libero

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO**

L'immobile risulta libero

Il terreno si presenta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 10/12/2006	**** Omissis ****	<b>Impianto meccanografico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			30/06/1987		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/10/2006 al 10/06/2008	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE EX LEGE di SILENZI SAURO del 10/12/2019</b>			
		SedeANCONA(AN)Registrazione Volume 88888 n. 379479 registrato in data 28/10/2020 - Trascrizione n. 13674.1/2020 Reparto PI di ANCONA in atti dal 13/11/2020			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			10/12/2029		
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		



		Reparto Pi Ancona	13/11/2020	13674.12020	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Reparto PI Ancona	28/10/2020	379479	88888
Dal 10/06/2008 al 10/12/2019	**** Omissis ****	<b>DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) SUCC Bagaloni Giuseppa</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			10/06/2008		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			16/04/2009		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR Ancona	03/04/2009		
Dal 10/12/2019 al 30/10/2024	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE EX LEGE di SILENZI SAURO del 10/12/2019</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			10/12/2019		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trascrizione n. 13674.1/2020 Reparto PI di ANCONA in atti dal 13/11/2020			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Sede ANCONA(AN)	28/10/2020	88888 n. 379479	

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 10/12/2006	**** Omissis ****	<b>Impianto meccanografico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			30/06/1987		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2006 al 10/06/2008	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE EX LEGE di SILENZI SAURO del 10/12/2019</b> Sede ANCONA(AN) Registrazione Volume 88888 n. 379479 registrato in data 28/10/2020 - Trascrizione n. 13674.1/2020 Reparto PI di ANCONA in atti dal 13/11/2020			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/12/2029		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto Pi Ancona	13/11/2020	13674.12020	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Reparto PI Ancona	28/10/2020	379479	88888
Dal 10/06/2008 al 10/12/2019	**** Omissis ****	<b>DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) SUCC Bagaloni Giuseppa</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/06/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/04/2009		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Ancona	03/04/2009		
Dal 10/12/2019 al 30/10/2024	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE EX LEGE di SILENZI SAURO del 10/12/2019</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/12/2019		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trascrizione n. 13674.1/2020 Reparto PI di ANCONA in atti dal 13/11/2020			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sede ANCONA(AN)	28/10/2020	88888 n. 379479	



**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/05/1972 al 15/02/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bucci	17/05/1972	4109	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 15/02/2008 al 24/06/2009	**** Omissis ****	<b>Successione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	15/02/2008			2548	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/06/2009 al 13/11/2020	**** Omissis ****			<b>Successione</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/11/2020	13674	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/05/1972 al	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			

15/02/2008		<b>Rogante</b>				<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bucci				17/05/1972	4109	
		<b>Trascrizione</b>						
		<b>Presso</b>		<b>Data</b>		<b>Reg. gen.</b>		<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>						
		<b>Presso</b>		<b>Data</b>		<b>Reg. N°</b>		<b>Vol. N°</b>
Dal 15/02/2008 al 24/06/2009	**** Omissis ****	<b>Successione</b>						
		<b>Rogante</b>				<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
						15/02/2008	2548	
		<b>Trascrizione</b>						
		<b>Presso</b>		<b>Data</b>		<b>Reg. gen.</b>		<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>						
<b>Presso</b>		<b>Data</b>		<b>Reg. N°</b>		<b>Vol. N°</b>		
Dal 24/06/2009 al 13/11/2020	**** Omissis ****	<b>Successione</b>						
		<b>Rogante</b>				<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
						13/11/2020	13674	
		<b>Trascrizione</b>						
		<b>Presso</b>		<b>Data</b>		<b>Reg. gen.</b>		<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>						
<b>Presso</b>		<b>Data</b>		<b>Reg. N°</b>		<b>Vol. N°</b>		

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO**

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Macerata il 26/10/2016  
Reg. gen. 20132 - Reg. part. 3279  
Quota: 1/3  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 140.761,65

#### Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 10/05/2024  
Reg. gen. 9747 - Reg. part. 7035  
Quota: 2/3  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Oneri di cancellazione

Oneri di cancellazione di :

- iscrizioni ipotecaria di tipo giudiziale: imposta ipotecaria dello 0,5% dell'importo di iscrizione dell'ipoteca (con minimo di € 200,00) oltre a € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di imposta di bollo, e pertanto € 150000,00 \*0,5%= €750,00 + € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di imposta di bollo per un totale di € 844,00.
- Trascrizione pignoramento tassa fissa di € 200,00 oltre imposta ipotecaria e di bollo rispettivamente € 35,00 e € 59,00 per un totale di = € 294,00

Totale oneri di cancellazione formalità pregiudizievoli € 1.138,00  
Gli oneri riguardano l'intero lotto costituito dai quattro beni

### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO

#### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Macerata il 26/10/2016  
Reg. gen. 20132 - Reg. part. 3279  
Quota: 1/3  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 140.761,65

#### Trascrizioni



- **Verbale Pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 10/05/2024  
Reg. gen. 9747 - Reg. part. 7035  
Quota: 2/3  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Oneri di cancellazione**

Oneri di cancellazione di :

- iscrizioni ipotecaria di tipo giudiziale: imposta ipotecaria dello 0,5% dell'importo di iscrizione dell'ipoteca (con minimo di € 200,00) oltre a € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di imposta di bollo, e pertanto € 150000,00 \*0,5%= €750,00 + € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di imposta di bollo per un totale di € 844,00.
- Trascrizione pignoramento tassa fissa di € 200,00 oltre imposta ipotecaria e di bollo rispettivamente € 35,00 e € 59,00 per un totale di = € 294,00

Totale oneri di cancellazione formalità pregiudizievoli € 1.138,00

Gli oneri riguardano l'intero lotto costituito dai quattro beni

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO****Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Macerata il 26/10/2016  
Reg. gen. 20132 - Reg. part. 3279  
Quota: 1/3  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 140.761,65

**Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 10/05/2024  
Reg. gen. 9747 - Reg. part. 7035  
Quota: 2/3  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Oneri di cancellazione**

Oneri di cancellazione di :

- iscrizioni ipotecaria di tipo giudiziale: imposta ipotecaria dello 0,5% dell'importo di iscrizione dell'ipoteca



(con minimo di € 200,00) oltre a € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di imposta di bollo, e pertanto € 150000,00 \*0,5%= €750,00 + € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di imposta di bollo per un totale di € 844,00.

- Trascrizione pignoramento tassa fissa di € 200,00 oltre imposta ipotecaria e di bollo rispettivamente € 35,00 e € 59,00 per un totale di = € 294,00

Totale oneri di cancellazione formalità pregiudizievoli € 1.138,00

Gli oneri riguardano l'intero lotto costituito dai quattro beni

## **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO**

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Macerata il 26/10/2016

Reg. gen. 20132 - Reg. part. 3279

Quota: 1/3

Importo: € 150.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 140.761,65

### **Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 10/05/2024

Reg. gen. 9747 - Reg. part. 7035

Quota: 2/3

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

### **Oneri di cancellazione**

Oneri di cancellazione di :

- iscrizioni ipotecaria di tipo giudiziale: imposta ipotecaria dello 0,5% dell'importo di iscrizione dell'ipoteca (con minimo di € 200,00) oltre a € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di imposta di bollo, e pertanto € 150000,00 \*0,5%= €750,00 + € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di imposta di bollo per un totale di € 844,00.

- Trascrizione pignoramento tassa fissa di € 200,00 oltre imposta ipotecaria e di bollo rispettivamente € 35,00 e € 59,00 per un totale di = € 294,00

Totale oneri di cancellazione formalità pregiudizievoli € 1.138,00

Gli oneri riguardano l'intero lotto costituito dai quattro beni

**BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO**

L'immobile ricade in zona omogenea di cui all' Art. 75 - ZTAE3 "Area dei versanti collinari di valore panoramico-ambientale" delle NTA del PRG Vigente. si tratta di

Zona a Tessuto Omogeneo Ambientale di valore ambientale di insieme in quanto riguardante le aree agricole con valore panoramico ambientale, la cui tutela concorre, pur nel rispetto del mantenimento dell'attività produttiva esistente, alla organizzazione morfologica del sistema naturalistico salvaguardato dal P.R.G. In particolare dovranno essere evitati sbancamenti e riporti che alterino gli equilibri naturali del versante, garantendo invece il naturale deflusso delle acque superficiali. Nei versanti in cui siano presenti infrastrutture od insediamenti, sono vietati interventi e/o trasformazioni che alterino il regolare deflusso delle acque.

In questa zona non è consentita nessuna nuova edificazione, ma solo il recupero degli edifici esistenti; è ammesso per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/90 un ampliamento "una tantum" della Su residenziale (Uso U2/1) esistente pari al 15% purché l'edificio ampliato non superi i 1.000 mc. E' ammesso l'ampliamento delle attrezzature esistenti (Uso U2/4) fino ad un incremento pari al 50% della Su esistente. Sono comunque consentite le serre stagionali e a tunnel così come previste all'art.10 della L.R. 13/90.

È consentita la realizzazione di un annesso rustico (Usi U2/2) fino a un massimo di mq 50 complessivi entro e fuori terra ed Hmax = 4,50 ml per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/90.

Sulle aree di versante aventi pendenza assoluta superiore al 30%, sono vietati gli interventi edilizi di qualsiasi tipologia nonché qualsiasi intervento che possa essere di impedimento al deflusso delle acque; i riporti e i movimenti del terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'art. 57 del P.P.A.R.

La presente zona è definita zona a tutela orientata.

Usi previsti: U1/1 limitato ai soli immobili esistenti, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5.

Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto.

Tutti gli interventi dovranno comunque essere conformi alle norme e alle disposizioni di cui alla L.R. 13/90.

**INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:**

Edifici classificati A1, B1, A3 - CPI 12 Edifici classificati A2, B2 - CPI 13 e CPI 16 Edifici classificati B3 - CPI 15 - CPI 14 - CPI 16 e CPI17 Edifici classificati C Edifici non censito secondo quanto previsto all'art.72, punto 15

**Prescrizioni Specifiche:**

1) Per l'immobile distinto al foglio 139 mappale 56 a seguito della procedura di cui all'art.8 del DPR 160/2010 è consentita la realizzazione di un ampliamento della cantina esistente di superficie interrata fino ad un massimo di mq. 39,50 con altezza di mt. 3,20 da adibire ad attività legate alla Azienda Agricola esistente e la realizzazione di n.2 tettoie per una SUL massima di mq. 30,70.

In sostanza non sussiste un particolare apprezzamento conseguente alla zonizzazione urbanistica in cui ricade (LR 13/90)

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO**

L'immobile ricade in zona omogenea di cui all' Art. 75 - ZTAE3 "Area dei versanti collinari di valore panoramico-ambientale" delle NTA del PRG Vigente. si tratta di

Zona a Tessuto Omogeneo Ambientale di valore ambientale di insieme in quanto riguardante le aree agricole con valore panoramico ambientale, la cui tutela concorre, pur nel rispetto del mantenimento dell'attività produttiva esistente, alla organizzazione morfologica del sistema naturalistico salvaguardato dal P.R.G. In particolare dovranno essere evitati sbancamenti e riporti che alterino gli equilibri naturali del versante, garantendo invece il naturale deflusso delle acque superficiali. Nei versanti in cui siano presenti infrastrutture od insediamenti, sono vietati interventi e/o trasformazioni che alterino il regolare deflusso delle acque.

In questa zona non è consentita nessuna nuova edificazione, ma solo il recupero degli edifici esistenti; è ammesso per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/90 un ampliamento "una tantum" della Su residenziale (Uso U2/1) esistente pari al 15% purché l'edificio ampliato non superi i 1.000 mc. E' ammesso l'ampliamento delle attrezzature esistenti (Uso U2/4) fino ad un incremento pari al 50% della Su esistente. Sono comunque consentite le serre stagionali e a tunnel così come previste all'art.10 della L.R. 13/90.

È consentita la realizzazione di un annesso rustico (Usi U2/2) fino a un massimo di mq 50 complessivi entro e fuori terra ed Hmax = 4,50 ml per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/90.

Sulle aree di versante aventi pendenza assoluta superiore al 30%, sono vietati gli interventi edilizi di qualsiasi tipologia nonché qualsiasi intervento che possa essere di impedimento al deflusso delle acque; i riporti e i movimenti del terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'art. 57 del P.P.A.R.

La presente zona è definita zona a tutela orientata.

Usi previsti: U1/1 limitato ai soli immobili esistenti, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5.

Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto.

Tutti gli interventi dovranno comunque essere conformi alle norme e alle disposizioni di cui alla L.R. 13/90.

**INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:**

Edifici classificati A1, B1, A3 - CPI 12 Edifici classificati A2, B2 - CPI 13 e CPI 16 Edifici classificati B3 - CPI 15 - CPI 14 - CPI 16 e CPI17 Edifici classificati C Edifici non censito secondo quanto previsto all'art.72, punto 15

Prescrizioni Specifiche:

1) Per l'immobile distinto al foglio 139 mappale 56 a seguito della procedura di cui all'art.8 del DPR 160/2010 è consentita la realizzazione di un ampliamento della cantina esistente di superficie interrata fino ad un massimo di mq. 39,50 con altezza di mt. 3,20 da adibire ad attività legate alla Azienda Agricola esistente e la realizzazione di n.2 tettoie per una SUL massima di mq. 30,70.

In sostanza non sussiste un particolare apprezzamento conseguente alla zonizzazione urbanistica in cui ricade (LR 13/90)

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO**

L'immobile ricade in zona omogenea di cui all' Art. 75 - ZTAE3 "Area dei versanti collinari di valore panoramico-ambientale" delle NTA del PRG Vigente. si tratta di

Zona a Tessuto Omogeneo Ambientale di valore ambientale di insieme in quanto riguardante le aree agricole con valore panoramico ambientale, la cui tutela concorre, pur nel rispetto del mantenimento dell'attività produttiva esistente, alla organizzazione morfologica del sistema naturalistico salvaguardato dal P.R.G. In particolare dovranno essere evitati sbancamenti e riporti che alterino gli equilibri naturali del versante, garantendo invece il naturale deflusso delle acque superficiali. Nei versanti in cui siano presenti infrastrutture od insediamenti, sono vietati interventi e/o trasformazioni che alterino il regolare deflusso delle acque.

In questa zona non è consentita nessuna nuova edificazione, ma solo il recupero degli edifici esistenti; è ammesso per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/90 un ampliamento "una tantum" della Su residenziale (Uso U2/1) esistente pari al 15% purché l'edificio ampliato non superi i 1.000 mc. E' ammesso l'ampliamento delle attrezzature esistenti (Uso U2/4) fino ad un incremento pari al 50% della Su esistente. Sono comunque consentite le serre stagionali e a tunnel così come previste all'art.10 della L.R. 13/90.

È consentita la realizzazione di un annesso rustico (Usi U2/2) fino a un massimo di mq 50 complessivi entro e fuori terra ed Hmax = 4,50 ml per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/90.

Sulle aree di versante aventi pendenza assoluta superiore al 30%, sono vietati gli interventi edilizi di qualsiasi tipologia nonché qualsiasi intervento che possa essere di impedimento al deflusso delle acque; i riporti e i movimenti del terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'art. 57 del P.P.A.R.

La presente zona è definita zona a tutela orientata.

Usi previsti: U1/1 limitato ai soli immobili esistenti, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5.

Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto.

Tutti gli interventi dovranno comunque essere conformi alle norme e alle disposizioni di cui alla L.R. 13/90. In sostanza non sussiste un particolare apprezzamento conseguente alla zonizzazione urbanistica in cui ricade (LR 13/90)

L'area secondo il CDU ricade anche in zona disciplinata dal CAPO IV: CATEGORIE DEL PATRIMONIO STORICO-CULTURALE

Art. 80 - Norme di carattere generale

Le aree individuate come paesaggio agrario di interesse storico-ambientale (individuate mediante apposita perimetrazione negli elaborati di Piano in scala 1:5.000), sono quelle in cui permangono elementi e tracce dei modi tradizionali di coltivazione unitamente a diffusi manufatti agricoli e vegetazione abbondante, anche spontanea e dove si verifica la contemporanea presenza di una relazione di tipo paesaggistico tra i centri storici frazionali; in tali aree, oltre alle specifiche prescrizioni relative alle ZTAE ivi comprese, è inoltre vietato:

- L'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente ivi comprese le testimonianze di particolari tecniche agricole-produttive storiche, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. 8/87 e 34/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonché dalle normative silvo - colturali vigenti;
- L'inizio di nuove attività estrattive;
- La realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli;
- I movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno e muri di contenimento di altezza superiore a ml. 1,50.
- La demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono bene culturale ai sensi dell'art.15 del P.P.A.R.

Al fine di conservare ed incrementare gli elementi diffusi del paesaggio agrario di cui all'art.79 precedente, in tali aree la Regione riconosce la priorità nella concessione dei contributi di cui all'art.22 del P.P.A.R., e promuove azioni di specifico sostegno economico-finanziario a favore degli imprenditori agricoli e delle aziende agricole per la tutela dei relativi caratteri paesistico-ambientali, sulla base di specifici progetti finalizzati ed ai sensi delle corrispondenti direttive comunitarie.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO**

L'immobile ricade in zona omogenea di cui all' Art. 75 - ZTAE3 "Area dei versanti collinari di valore panoramico-ambientale" delle NTA del PRG Vigente. si tratta di Zona a Tessuto Omogeneo Ambientale di valore ambientale di insieme in quanto riguardante le aree agricole con valore panoramico ambientale, la cui tutela concorre, pur nel rispetto del mantenimento dell'attività produttiva esistente, alla organizzazione morfologica del sistema naturalistico salvaguardato dal P.R.G. In particolare dovranno essere evitati sbancamenti e riporti che alterino gli equilibri naturali del versante, garantendo invece il naturale deflusso delle acque superficiali. Nei versanti in cui siano presenti infrastrutture od insediamenti, sono vietati interventi e/o trasformazioni che alterino il regolare deflusso delle acque.

In questa zona non è consentita nessuna nuova edificazione, ma solo il recupero degli edifici esistenti; è ammesso per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/90 un ampliamento "una tantum" della Su residenziale (Uso U2/1) esistente pari al 15% purché l'edificio ampliato non superi i 1.000 mc. E' ammesso l'ampliamento delle attrezzature esistenti (Uso U2/4) fino ad un incremento pari al 50% della Su esistente. Sono comunque consentite le serre stagionali e a tunnel così come previste all'art.10 della L.R. 13/90.

È consentita la realizzazione di un annesso rustico (Usi U2/2) fino a un massimo di mq 50 complessivi entro e fuori terra ed Hmax = 4,50 ml per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/90.

Sulle aree di versante aventi pendenza assoluta superiore al 30%, sono vietati gli interventi edilizi di qualsiasi tipologia nonché qualsiasi intervento che possa essere di impedimento al deflusso delle acque; i riporti e i movimenti del terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'art. 57 del P.P.A.R.

La presente zona è definita zona a tutela orientata.

Usi previsti: U1/1 limitato ai soli immobili esistenti, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5.

Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto.

Tutti gli interventi dovranno comunque essere conformi alle norme e alle disposizioni di cui alla L.R. 13/90. In sostanza non sussiste un particolare apprezzamento conseguente alla zonizzazione urbanistica in cui ricade (LR 13/90)

L'area secondo il CDU ricade anche in zona disciplinata dall' Art. 78 - ZTAE6 "Zone delle emergenze botaniche da recuperare (boschi di conifere e/o recenti incolti o pascoli)" Zona a Tessuto Omogeneo Ambientale di naturale valore ambientale in quanto riguardante le aree delle emergenze botaniche da recuperare per la riconfigurazione naturalistica dell'area. In questa zona non è consentita nessuna nuova edificazione, ma solo il recupero degli edifici esistenti come sotto specificato.

Sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra indicati come di rilevante trasformazione ai sensi dell'art.45 delle N.T.A. del P.P.A.R., salve le opere necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua sia viarie che impiantistiche e quanto previsto dall'art.88 (ex art.84) delle presenti N.T.A.

Sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.

La presente zona è definita zona a tutela integrale.

Usi previsti: U1/1 limitato ai soli immobili esistenti, U2/1, U2/2.

Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto.

Tutti gli interventi dovranno comunque essere conformi alle norme e alle disposizioni di cui alla L.R. 13/90.

**INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:**

Edifici classificati A1, B1, A3

Edifici classificati A2, B2

Edifici classificati B3

Edifici classificati C

- CPI 12

- CPI 13

- CPI 15

- CPI 14

Edifici non censito secondo quanto previsto all'art.72, punto 15

e dal CAPO IV: CATEGORIE DEL PATRIMONIO STORICO-CULTURALE

Art. 80 - Norme di carattere generale

Le aree individuate come paesaggio agrario di interesse storico-ambientale (individuate mediante apposita perimetrazione negli elaborati di Piano in scala 1:5.000), sono quelle in cui permangono elementi e tracce dei modi tradizionali di coltivazione unitamente a diffusi manufatti agricoli e vegetazione abbondante, anche spontanea e dove si verifica la contemporanea presenza di una relazione di tipo paesaggistico tra i centri storici frazionali; in tali aree, oltre alle specifiche prescrizioni relative alle ZTAE ivi comprese, è inoltre vietato:

- L'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente ivi comprese le testimonianze di particolari tecniche agricole-produttive storiche, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. 8/87 e 34/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonché dalle normative silvo - culturali vigenti;

- L'inizio di nuove attività estrattive;

- La realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli;

- I movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno e muri di contenimento di altezza superiore a ml. 1,50.

- La demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono bene culturale ai sensi dell'art.15 del P.P.A.R.

Al fine di conservare ed incrementare gli elementi diffusi del paesaggio agrario di cui all'art.79 precedente, in tali aree la Regione riconosce la priorità nella concessione dei contributi di cui all'art.22 del P.P.A.R., e promuove azioni di specifico sostegno economico-finanziario a favore degli imprenditori agricoli e delle aziende agricole per la tutela dei relativi caratteri paesistico-ambientali, sulla base di specifici progetti

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO**

---

Unico provvedimento edilizio rinvenuto è la concessione in Sanatoria presentata il 29 Marzo 1986 n 06063668504 conclusasi l'8 settembre 2020.

C'è una sostanziale corrispondenza tra elaborati e situazione in essere eccezion fatta per la scala interna, che si presenta con altro assetto planimetrico, e il locale cucina che è stato ricavato all'interno del magazzino attiguo aprendo un varco murario tra il locale originariamente adibito alla cottura e piccolo andito di accesso che porta al magazzino.

Tali incongruenze sussistono anche a livello catastale. ESISTONO ALCUNE INCONGRUENZE NELLA DISTRIBUZIONE INTERNA DELL'ABITAZIONE, vedi spazio cucina e vano scala interno .VA AGGIORNATA LA PLANIMETRIA E REDATTO PRELIMINARMENTE UN TITOLO EDILIZIO. SPESE PREVISTE PER SANATORIA DIRITTI E SANZIONI € 7.500,00 comprensiva di parte urbanistica e strutturale

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità. Costo di regolarizzazione € 7.500,00 comprensiva di parte catastale e strutturale . D sottrarre al valore finale di stima

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO**

---

Unico provvedimento edilizio rinvenuto è la concessione edilizia in Sanatoria presentata il 29 Marzo 1986 n 06063668504 conclusosi l'8 settembre 2020.

C'è una sostanziale corrispondenza tra elaborati e situazione in essere eccezion fatta per alcune dimensioni che risultano diverse (in esubero) rispetto a quelle in atti .

Non sembrano essere state effettuate manomissioni o ampliamenti . Più probabili errori di trascrizione dei dati. Necessaria pratica edilizia e accatastamento. (€ 4.000,00)

Sebbene il valore possa superare di gran lunga quello dell'immobile si ritiene comune opportuno tenerlo in conto data l'opportunità che il fabbricato consente per recuperare la volumetria in un area in cui vige

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO**

Nessun fabbricato

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO**

Nessun fabbricato

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO**

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

Si tratta in sostanza di una casa unifamiliare . Non risultano oneri condominiali

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE GALLIGNANO, EDIFICIO ISOLATO**

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

Si tratta in sostanza della pertinenza di una casa unifamiliare . Non risultano oneri condominiali

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO**

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

Non risultano vincoli od oneri condominiali

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI GALLIGNANO**

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

Non risultano vincoli od oneri condominiali

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

I beni oggetto di stima sono costituiti da : - casa colonica con volume accessorio destinato a legnaia Fgl 106 n 208; -Volume in muratura destinata alla custodia degli animali domestici Fgl 106 n 427; appezzamento di terreno Fgl 106 n 209; appezzamento di terreno Fgl 106 n 370.

La conformazione degli appezzamenti di terreno, la collocazione a ridosso della casa colonica e in caso del mappale 457 che ricade all'interno del 370 , la presenza di una accessibilità angusta ed abbastanza impervia fanno propendere per un unico lotto. Lo smembramento sarebbe tecnicamente possibile ma si ritiene che sia penalizzante per l'edificio principale e che l'appezzamento sia maggiore per la vendita in blocco dell'intero compendio.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato  
Si tratta di una casa colonica con corte annessa e in parte recintata all'interno della quale è ubicato un volume accessorio , che ospita una legnaia ad est del fabbricato principale; un'altro poco più distante e in posizione rialzata in direzione N/E, in origine un pollaio o comunque un manufatto per ospitare



animali da cortile, sebbene funzionalmente legato alla casa è descritto come particella a se stante e trattato in separata sede. Si tratta di fabbricati in muratura portante. Quello principale è articolato su due livelli con spazi giorno e magazzino al piano terra e reparto notte a quello superiore. Discrete sono le condizioni di conservazione e manutenzione. Non particolarmente agevole l'accessibilità attraverso una lunga strada scoscesa che ha il pregio di avvalersi di un fondo abbastanza compatto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 208, Zc. 3, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 40.425,96

L'ubicazione dell'immobile immerso nella campagna circostante l'abitato di Gallignano E poco distante anche dal capoluogo di regione dove sono presenti servizi di ogni genere: dei trasporti alle scuole alle attività commerciali agli uffici pubblici.

Il fabbricato isolato collocato su un versante esposto a sud e protetto dai venti di tramontana, si articola su due livelli fuori terra dove a quello terreno trova collocazione un ampio soggiorno ed una cucina; a quello superiore si trova tutto il reparto notte e anche l'unico servizio igienico.

La parte abitabile al lordo dei muri perimetrali è di c.a. 230 mq di cui 75 destinati alla cantina.

Per l'individuazione dei valori di stima si è optato per il metodo sintetico-comparativo basato sui valori di mercato, pur tenendo in conto quelli dell'Osservatorio Immobiliare.

Nella determinazione della superficie ragguagliata o commerciale si è fatto riferimento ad un fattore correttivo di 0,40, data l'altezza regolare dei locali e la collocazione fuori terra. Pertanto la superficie di stima considerata è quella dell'unità abitativa ricompresa nel corpo di fabbrica principale di mq 230 di superficie per ciascun livello, ovvero c.a. mq 185 complessiva equivalente ai quale si aggiungono c.a. 2 mq di superficie equivalente della legnaia. L'analisi del mercato immobiliare ed in particolare dei valori di

vendita e di trattativa di immobili analoghi per tipologia, finitura, condizione e ubicazione riferiscono di trattative su valori in genere inferiori, anche in misura sensibile, a quelli indicati dall'OMI.

In sostanza, dovendo affrontare interventi con relativi costi di sanatoria delle situazioni di carattere urbanistico, di quelle minime di funzionalità e messa in sicurezza che dovranno interessare necessariamente la parte impiantistica, le murature portanti, l'umidità si ritiene congruo attribuire all'immobile il valore medio di €600,00/mq.

Tale importo risulta essere la quotazione maggiormente rappresentativa per la situazione in essere e pertanto tenuto conto di quanto espresso e dei calcoli effettuati, moltiplicando il valore unitario per la superficie ragguagliata, si individua l'importo di stima dell'unità immobiliare

A quotazione analoga si perviene anche applicando il valore intermedio indicato dall'OMI di c.a. 900 € mq, sottraendo poi le spese minime di ripristino, delle murature, la regolarizzazione e/o ripristino e smaltimento dei materiali di risulta, la eventuale regolarizzazione in sanatoria delle varie difformità urbanistiche e catastali comprese di oneri professionali e probabili sanzioni situazioni che portano di fatto ad un apprezzamento analogo a quello effettuato per comparazione.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato

Si tratta di un magazzino adibito alla custodia degli animali domestici o da cortile, accessorio comunque funzionale alla casa colonica con corte annessa recintata all'interno della quale si trova il manufatto organizzato con diversi ingressi indipendenti e piccola corte recintata antistante. Si tratta di un fabbricato in muratura di blocchi portante. articolato al livello terreno. Pessime sono le condizioni di conservazione e manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 427, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 799,92

Valgono le considerazioni effettuate per la casa l'ubicazione dell'immobile nella campagna circostante l'abitato di Gallignano e

a poca distanza dal capoluogo di regione dove sono presenti servizi di ogni genere: dei trasporti alle

scuole alle attività commerciali agli uffici pubblici.

Il isolato collocato a pochi metri dall'abitazione principale su un versante esposto a sud , protetto dai venti di tramontana, si articola su unico livello fuori terra; la sua superficie si aggira al lordo dei muri perimetrali intorno ai mq 22 c.a.

Per l'individuazione dei valori di stima si è optato per il metodo sintetico-comparativo basato sui valori di mercato, pur tenendo in conto quelli dell'Osservatorio Immobiliare.

Nella determinazione della superficie ragguagliata o commerciale si è fatto riferimento ad un fattore correttivo di 0,40. L'analisi del mercato immobiliare ed in particolare dei valori di vendita e di trattativa di immobili analoghi per tipologia, finitura, è legato a quello dell'abitazione principale. Condizione e ubicazione riferiscono di trattative su valori in genere inferiori, anche in misura sensibile, a quelli indicati dall'OMI.

In sostanza, dovendo molto probabilmente affrontare interventi di sanatoria delle situazioni di carattere urbanistico , di quelle minime di funzionalità e messa in sicurezza che dovranno interessare necessariamente le murature portanti, si ritiene congruo attribuire all'immobile il valore medio di €250,00/mq.

Tale importo risulta essere la quotazione maggiormente rappresentativa per la situazione in essere e pertanto tenuto conto di quanto espresso e dei calcoli effettuati, moltiplicando il valore unitario per la superficie ragguagliata, si individua l'importo di stima dell'unità immobiliare

A quotazione analoga si perviene anche applicando il valore intermedio indicato dall'OMI , sottraendo poi le spese minime di ripristino, delle murature, la regolarizzazione e/o ripristino e smaltimento dei materiali di risulta , la eventuale regolarizzazione in sanatoria delle varie difformità urbanistiche e catastali comprese di oneri professionali e probabili sanzioni situazioni che portano di fatto ad un apprezzamento analogo a quello effettuato per comparazione.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano

Si tratta di un appezzamento di terreno a ridosso della corte di pertinenza dell'abitazione principale immediatamente a valle e a sud

Identificato al catasto Terreni - Fg. 106, Part. 209, Qualità Seminativo arborato Valore di stima del bene: € 2.627,74

I dati di mercato riferiscono di richieste nell'area che oscillano tra i 12.000,00 e i 25.000,00 €/Ha. Considerata la posizione e si ritiene congruo attribuire il valore intermedio di € 18.000,00/Ha

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano

Si tratta di un appezzamento di terreno a ridosso della corte di pertinenza dell'abitazione principale immediatamente con impianto planimetrico a C che ricomprende al suo interno i mappal 208 a 209 a Ovest dil 427 al suo interno

Identificato al catasto Terreni - Fg. 106, Part. 370, Qualità Seminativo Valore di stima del bene: € 2.307,50

I dati di mercato riferiscono di richieste nell'area che oscillano tra i 12.000,00 e i 25.000,00 €/Ha. Considerata la posizione e si ritiene congruo attribuire il valore intermedio di € 18.000,00/Ha. Tuttavia al presenza al suo interno di altra particella immobiliare, la particolare conformazione e collocazione portano a ridurre l'apprezzamento rispetto alla media

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Casa colonica	186,60 mq	650,00 €/mq	€ 121.290,00	33,33%	€ 40.425,96

Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato					
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato	9,60 mq	250,00 €/mq	€ 2.400,00	33,33%	€ 799,92
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Ancona (AN) - Strada di Gallignano	4380,00 mq	1,80 €/mq	€ 7.884,00	33,33%	€ 2.627,74
<b>Bene N° 4</b> - Terreno Ancona (AN) - Strada di Gallignano	4327,00 mq	1,60 €/mq	€ 6.923,20	33,33%	€ 2.307,50
Valore di stima:					€ 46.161,12

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Dal prezzo finale di stima vanno detratti i costi di regolarizzazioni delle parti edificate oltre che a quelle di estinzione delle iscrizioni pregiudizievoli per un totale id € 13.138,00 che vanno detratti all'importo finale di stima

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.

Jesi, li 14/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Giombini Carlo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa del compendio (Aggiornamento al 10/11/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie al catasto fabbricati (Aggiornamento al 10/11/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Elaborato fotografico (Aggiornamento al 10/11/2024)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessione in sanatoria (Aggiornamento al 10/11/2024)

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato  
Si tratta di una casa colonica con corte annessa e in parte recintata all'interno della quale è ubicato un volume accessorio, che ospita una legnaia ad est del fabbricato principale; un'altro poco più distante e in posizione rialzata in direzione N/E, in origine un pollaio o comunque un manufatto per ospitare animali da cortile, sebbene funzionalmente legato alla casa è descritto come particella a se stante e trattato in separata sede. Si tratta di fabbricati in muratura portante. Quello principale è articolato su due livelli con spazi giorno e magazzino al piano terra e reparto notte a quello superiore. Discrete sono le condizioni di conservazione e manutenzione. Non particolarmente agevole l'accessibilità attraverso una lunga strada scoscesa che ha il pregio di avvalersi di un fondo abbastanza compatto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 208, Zc. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona omogenea di cui all' Art. 75 - ZTAE3 "Area dei versanti collinari di valore panoramico-ambientale" delle NTA del PRG Vigente. si tratta di Zona a Tessuto Omogeneo Ambientale di valore ambientale di insieme in quanto riguardante le aree agricole con valore panoramico ambientale, la cui tutela concorre, pur nel rispetto del mantenimento dell'attività produttiva esistente, alla organizzazione morfologica del sistema naturalistico salvaguardato dal P.R.G. In particolare dovranno essere evitati sbancamenti e riporti che alterino gli equilibri naturali del versante, garantendo invece il naturale deflusso delle acque superficiali. Nei versanti in cui siano presenti infrastrutture od insediamenti, sono vietati interventi e/o trasformazioni che alterino il regolare deflusso delle acque. In questa zona non è consentita nessuna nuova edificazione, ma solo il recupero degli edifici esistenti; è ammesso per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/90 un ampliamento "una tantum" della Su residenziale (Uso U2/1) esistente pari al 15% purché l'edificio ampliato non superi i 1.000 mc. E' ammesso l'ampliamento delle attrezzature esistenti (Uso U2/4) fino ad un incremento pari al 50% della Su esistente. Sono comunque consentite le serre stagionali e a tunnel così come previste all'art.10 della L.R. 13/90. È consentita la realizzazione di un annesso rustico (Usi U2/2) fino a un massimo di mq 50 complessivi entro e fuori terra ed Hmax = 4,50 ml per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/90. Sulle aree di versante aventi pendenza assoluta superiore al 30%, sono vietati gli interventi edilizi di qualsiasi tipologia nonché qualsiasi intervento che possa essere di impedimento al deflusso delle acque; i riporti e i movimenti del terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'art. 57 del P.P.A.R. La presente zona è definita zona a tutela orientata. Usi previsti: U1/1 limitato ai soli immobili esistenti, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5. Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto. Tutti gli interventi dovranno comunque essere conformi alle norme e alle disposizioni di cui alla L.R. 13/90. INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI: Edifici classificati A1, B1, A3 - CPI 12 Edifici classificati A2, B2 - CPI 13 e CPI 16 Edifici classificati B3 - CPI 15 - CPI 14 - CPI 16 e CPI17 Edifici classificati C Edifici non censito secondo quanto previsto all'art.72, punto 15 Prescrizioni Specifiche: 1) Per l'immobile distinto al foglio 139 mappale 56 a seguito della procedura di cui all'art.8 del DPR 160/2010 è consentita la realizzazione di un ampliamento della cantina esistente di superficie interrata fino ad un massimo di mq. 39,50 con altezza di mt. 3,20 da adibire ad attività legate alla Azienda Agricola esistente e la realizzazione di n.2 tettoie per una SUL massima di mq. 30,70. In sostanza non sussiste un particolare apprezzamento conseguente alla zonizzazione urbanistica in cui ricade (LR 13/90)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato  
Si tratta di un magazzino adibito alla custodia degli animali domestici o da cortile, accessorio comunque funzionale alla casa colonica con corte annessa recintata all'interno della quale si trova il manufatto

organizzato con diversi ingressi indipendenti e piccola corte recintata antistante. Si tratta di un fabbricato in muratura di blocchi portante articolato al livello terreno. Pessime sono le condizioni di conservazione e manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 427, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona omogenea di cui all' Art. 75 - ZTAE3 "Area dei versanti collinari di valore panoramico-ambientale" delle NTA del PRG Vigente. si tratta di Zona a Tessuto Omogeneo Ambientale di valore ambientale di insieme in quanto riguardante le aree agricole con valore panoramico ambientale, la cui tutela concorre, pur nel rispetto del mantenimento dell'attività produttiva esistente, alla organizzazione morfologica del sistema naturalistico salvaguardato dal P.R.G. In particolare dovranno essere evitati sbancamenti e riporti che alterino gli equilibri naturali del versante, garantendo invece il naturale deflusso delle acque superficiali. Nei versanti in cui siano presenti infrastrutture od insediamenti, sono vietati interventi e/o trasformazioni che alterino il regolare deflusso delle acque. In questa zona non è consentita nessuna nuova edificazione, ma solo il recupero degli edifici esistenti; è ammesso per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/90 un ampliamento "una tantum" della Su residenziale (Uso U2/1) esistente pari al 15% purché l'edificio ampliato non superi i 1.000 mc. E' ammesso l'ampliamento delle attrezzature esistenti (Uso U2/4) fino ad un incremento pari al 50% della Su esistente. Sono comunque consentite le serre stagionali e a tunnel così come previste all'art.10 della L.R. 13/90. È consentita la realizzazione di un annesso rustico (Usi U2/2) fino a un massimo di mq 50 complessivi entro e fuori terra ed Hmax = 4,50 ml per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/90. Sulle aree di versante aventi pendenza assoluta superiore al 30%, sono vietati gli interventi edilizi di qualsiasi tipologia nonché qualsiasi intervento che possa essere di impedimento al deflusso delle acque; i riporti e i movimenti del terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'art. 57 del P.P.A.R. La presente zona è definita zona a tutela orientata. Usi previsti: U1/1 limitato ai soli immobili esistenti, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5. Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto. Tutti gli interventi dovranno comunque essere conformi alle norme e alle disposizioni di cui alla L.R. 13/90. INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI: Edifici classificati A1, B1, A3 - CPI 12 Edifici classificati A2, B2 - CPI 13 e CPI 16 Edifici classificati B3 - CPI 15 - CPI 14 - CPI 16 e CPI17 Edifici classificati C Edifici non censito secondo quanto previsto all'art.72, punto 15 Prescrizioni Specifiche: 1) Per l'immobile distinto al foglio 139 mappale 56 a seguito della procedura di cui all'art.8 del DPR 160/2010 è consentita la realizzazione di un ampliamento della cantina esistente di superficie interrata fino ad un massimo di mq. 39,50 con altezza di mt. 3,20 da adibire ad attività legate alla Azienda Agricola esistente e la realizzazione di n.2 tettoie per una SUL massima di mq. 30,70. In sostanza non sussiste un particolare apprezzamento conseguente alla zonizzazione urbanistica in cui ricade (LR 13/90)

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano

Si tratta di un appezzamento di terreno a ridosso della corte di pertinenza dell'abitazione principale immediatamente a valle e a sud  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 106, Part. 209, Qualità Seminativo arborato  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona omogenea di cui all' Art. 75 - ZTAE3 "Area dei versanti collinari di valore panoramico-ambientale" delle NTA del PRG Vigente. si tratta di Zona a Tessuto Omogeneo Ambientale di valore ambientale di insieme in quanto riguardante le aree agricole con valore panoramico ambientale, la cui tutela concorre, pur nel rispetto del mantenimento dell'attività produttiva esistente, alla organizzazione morfologica del sistema naturalistico salvaguardato dal P.R.G. In particolare dovranno essere evitati sbancamenti e riporti che alterino gli equilibri naturali del versante, garantendo invece il naturale deflusso delle acque superficiali. Nei versanti in cui siano presenti infrastrutture od insediamenti, sono vietati interventi e/o trasformazioni che alterino il regolare deflusso delle acque. In questa zona non è consentita nessuna nuova edificazione, ma solo il recupero degli edifici esistenti; è ammesso per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/90 un ampliamento "una tantum" della Su residenziale (Uso U2/1) esistente pari al 15% purché

l'edificio ampliato non superi i 1.000 mc. E' ammesso l'ampliamento delle attrezzature esistenti (Uso U2/4) fino ad un incremento pari al 50% della Su esistente. Sono comunque consentite le serre stagionali e a tunnel così come previste all'art.10 della L.R. 13/90. È consentita la realizzazione di un annesso rustico (Usi U2/2) fino a un massimo di mq 50 complessivi entro e fuori terra ed Hmax = 4,50 ml per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/90. Sulle aree di versante aventi pendenza assoluta superiore al 30%, sono vietati gli interventi edilizi di qualsiasi tipologia nonché qualsiasi intervento che possa essere di impedimento al deflusso delle acque; i riporti e i movimenti del terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'art. 57 del P.P.A.R. La presente zona è definita zona a tutela orientata. Usi previsti: U1/1 limitato ai soli immobili esistenti, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5. Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto. Tutti gli interventi dovranno comunque essere conformi alle norme e alle disposizioni di cui alla L.R. 13/90. In sostanza non sussiste un particolare apprezzamento conseguente alla zonizzazione urbanistica in cui ricade (LR 13/90) L'area secondo il CDU ricade anche in zona disciplinata dal CAPO IV: CATEGORIE DEL PATRIMONIO STORICO-CULTURALE Art. 80 - Norme di carattere generale Le aree individuate come paesaggio agrario di interesse storico-ambientale (individuate mediante apposita perimetrazione negli elaborati di Piano in scala 1:5.000), sono quelle in cui permangono elementi e tracce dei modi tradizionali di coltivazione unitamente a diffusi manufatti agricoli e vegetazione abbondante, anche spontanea e dove si verifica la contemporanea presenza di una relazione di tipo paesaggistico tra i centri storici frazionali; in tali aree, oltre alle specifiche prescrizioni relative alle ZTAE ivi comprese, è inoltre vietato: - L'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente ivi comprese le testimonianze di particolari tecniche agricole-produttive storiche, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. 8/87 e 34/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonché dalle normative silvo - colturali vigenti; - L'inizio di nuove attività estrattive; - La realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli; - I movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno e muri di contenimento di altezza superiore a ml. 1,50. - La demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono bene culturale ai sensi dell'art.15 del P.P.A.R. Al fine di conservare ed incrementare gli elementi diffusi del paesaggio agrario di cui all'art.79 precedente, in tali aree la Regione riconosce la priorità nella concessione dei contributi di cui all'art.22 del P.P.A.R., e promuove azioni di specifico sostegno economico-finanziario a favore degli imprenditori agricoli e delle aziende agricole per la tutela dei relativi caratteri paesistico-ambientali, sulla base di specifici progetti finalizzati ed ai sensi delle corrispondenti direttive comunitarie.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Gallignano

Si tratta di un appezzamento di terreno a ridosso della corte di pertinenza dell'abitazione principale immediatamente con impianto planimetrico a C che ricomprende al suo interno i mappali 208 a 209 a Ovest dil 427 al suo interno Identificato al catasto Terreni - Fg. 106, Part. 370, Qualità Seminativo Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona omogenea di cui all' Art. 75 - ZTAE3 "Area dei versanti collinari di valore panoramico-ambientale" delle NTA del PRG Vigente. si tratta di Zona a Tessuto Omogeneo Ambientale di valore ambientale di insieme in quanto riguardante le aree agricole con valore panoramico ambientale, la cui tutela concorre, pur nel rispetto del mantenimento dell'attività produttiva esistente, alla organizzazione morfologica del sistema naturalistico salvaguardato dal P.R.G. In particolare dovranno essere evitati sbancamenti e riporti che alterino gli equilibri naturali del versante, garantendo invece il naturale deflusso delle acque superficiali. Nei versanti in cui siano presenti infrastrutture od insediamenti, sono vietati interventi e/o trasformazioni che alterino il regolare deflusso delle acque. In questa zona non è consentita nessuna nuova edificazione, ma solo il recupero degli edifici esistenti; è ammesso per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/90 un ampliamento "una tantum" della Su residenziale (Uso U2/1) esistente pari al 15% purché l'edificio ampliato non superi i 1.000 mc. E' ammesso l'ampliamento delle attrezzature esistenti (Uso U2/4) fino ad un incremento pari al 50% della Su esistente. Sono comunque consentite le serre stagionali e a tunnel così come previste all'art.10 della L.R. 13/90. È consentita la realizzazione di un

annesso rustico (Usi U2/2) fino a un massimo di mq 50 complessivi entro e fuori terra ed Hmax = 4,50 ml per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/90. Sulle aree di versante aventi pendenza assoluta superiore al 30%, sono vietati gli interventi edilizi di qualsiasi tipologia nonché qualsiasi intervento che possa essere di impedimento al deflusso delle acque; i riporti e i movimenti del terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'art. 57 del P.P.A.R. La presente zona è definita zona a tutela orientata. Usi previsti: U1/1 limitato ai soli immobili esistenti, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5. Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto. Tutti gli interventi dovranno comunque essere conformi alle norme e alle disposizioni di cui alla L.R. 13/90. In sostanza non sussiste un particolare apprezzamento conseguente alla zonizzazione urbanistica in cui ricade (LR 13/90) L'area secondo il CDU ricade anche in zona disciplinata dall' Art. 78 - ZTAE6 "Zone delle emergenze botaniche da recuperare (boschi di conifere e/o recenti incolti o pascoli)" Zona a Tessuto Omogeneo Ambientale di naturale valore ambientale in quanto riguardante le aree delle emergenze botaniche da recuperare per la riconfigurazione naturalistica dell'area. In questa zona non è consentita nessuna nuova edificazione, ma solo il recupero degli edifici esistenti come sotto specificato. Sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra indicati come di rilevante trasformazione ai sensi dell'art.45 delle N.T.A. del P.P.A.R., salve le opere necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua sia viarie che impiantistiche e quanto previsto dall'art.88 (ex art.84) delle presenti N.T.A. Sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 delle N.T.A. del P.P.A.R. La presente zona è definita zona a tutela integrale. Usi previsti: U1/1 limitato ai soli immobili esistenti, U2/1, U2/2. Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto. Tutti gli interventi dovranno comunque essere conformi alle norme e alle disposizioni di cui alla L.R. 13/90. INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI: Edifici classificati A1, B1, A3 Edifici classificati A2, B2 Edifici classificati B3 Edifici classificati C - CPI 12 - CPI 13 - CPI 15 - CPI 14 Edifici non censito secondo quanto previsto all'art.72, punto 15 e dal CAPO IV: CATEGORIE DEL PATRIMONIO STORICO-CULTURALE Art. 80 - Norme di carattere generale Le aree individuate come paesaggio agrario di interesse storico-ambientale (individuate mediante apposita perimetrazione negli elaborati di Piano in scala 1:5.000), sono quelle in cui permangono elementi e tracce dei modi tradizionali di coltivazione unitamente a diffusi manufatti agricoli e vegetazione abbondante, anche spontanea e dove si verifica la contemporanea presenza di una relazione di tipo paesaggistico tra i centri storici frazionali; in tali aree, oltre alle specifiche prescrizioni relative alle ZTAE ivi comprese, è inoltre vietato: - L'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente ivi comprese le testimonianze di particolari tecniche agricole-produttive storiche, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. 8/87 e 34/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonché dalle normative silvo - colturali vigenti; - L'inizio di nuove attività estrattive; - La realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli; - I movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno e muri di contenimento di altezza superiore a ml. 1,50. - La demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono bene culturale ai sensi dell'art.15 del P.P.A.R. Al fine di conservare ed incrementare gli elementi diffusi del paesaggio agrario di cui all'art.79 precedente, in tali aree la Regione riconosce la priorità nella concessione dei contributi di cui all'art.22 del P.P.A.R., e promuove azioni di specifico sostegno economico-finanziario a favore degli imprenditori agricoli e delle aziende agricole per la tutela dei relativi caratteri paesistico-ambientali, sulla base di specifici progetti finalizzati ed ai sensi delle corrispondenti direttive comunitarie.

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 88/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Casa colonica			
<b>Ubicazione:</b>	Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/3
<b>Tipologia immobile:</b>	Casa colonica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 208, Zc. 3, Categoria A3	<b>Superficie</b>	186,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La casa colonica : è una struttura in muratura portante con solai di piano e copertura in latero cemento, manto in laterizio. E' articolata su due livelli collegati internamente da una scala di ridotte dimensioni. Gli spazi abitativi sono ricavati in parte del piano terreno, dove si trovano gli spazi di soggiorno e la cucina, e nell'intero impianto planimetrico del primo livello ove è ricavato il reparto notte con 4 camere, un bagno e un ampio disimpegno. Gli infissi esterni sono in legno dotati di sistemi di oscuramento con sportelloni di analogo materiale. Le pavimentazioni sono in materiale ceramico tipo Klincker in tutti gli ambienti con eccezione del bagno dove alla ceramica del pavimento si accompagna quella del rivestimento. Le finiture delle pareti sono finite ad intonaco , quelle interne anche a tinteggiatura civile. L'impianto elettrico è sottostraccia, quello termico si avvale di centrale ricavata nel sottoscala esterno e terminali radiatori in metallo a colonna. In generale la casa è in uno stato conservativo discreto e manutentivo scadente.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di una casa colonica con corte annessa e in parte recintata all'interno della quale è ubicato un volume accessorio , che ospita una legnaia ad est del fabbricato principale; un'altro poco più distante e in posizione rialzata in direzione N/E, in origine un pollaio o comunque un manufatto per ospitare animali da cortile, sebbene funzionalmente legato alla casa è descritto come particella a se stante e trattato in separata sede Si tratta di fabbricati in muratura portante. Quello principale è articolato su due livelli con spazi giorno e magazzino al piano terra e reparto notte a quello superiore . Discrete sono le condizioni di conservazione e manutenzione. Non particolarmente agevole l'accessibilità attraverso una lunga strada scoscesa che ha il pregio di avvalersi di un fondo abbastanza compatto .		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 2 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Ancona (AN) - Strada Frazione Gallignano, edificio isolato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/3
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 427, Categoria C2	<b>Superficie</b>	9,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il volume edilizio con struttura in muratura portante copertura in lastre ondulate di fibra cemento articolata al solo livello terreno e priva di qualsiasi impianto. Le pareti sono finite ad intonaco grezzo. Le condizioni generali di manutenzione conservazione sono pessime con evidenti dissesti statici		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di un magazzino adibito alla custodia degli animali domestici o da cortile, accessorio comunque funzionale alla casa colonica con corte annessa recintata all'interno della quale si trova il manufatto organizzato con diversi ingressi indipendenti e piccola corte recintata antistante. Si tratta di un fabbricato in muratura di blocchi portante, articolato al livello terreno . Pessime sono le condizioni di conservazione e manutenzione.		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

<b>Bene N° 3 - Terreno</b>		
<b>Ubicazione:</b>	Ancona (AN) - Strada di Gallignano	
<b>Diritto reale:</b>	<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 106, Part. 209, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b> 4380,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Si tratta di un appezzamento di terreno al momento del sopralluogo incolto.	
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di un appezzamento di terreno a ridosso della corte di pertinenza dell'abitazione principale immediatamente a valle e a sud	
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.	
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero	

<b>Bene N° 4 - Terreno</b>		
<b>Ubicazione:</b>	Ancona (AN) - Strada di Gallignano	
<b>Diritto reale:</b>	<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 106, Part. 370, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b> 4327,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Si tratta di un appezzamento di terreno al momento del sopralluogo incolto.	
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di un appezzamento di terreno a ridosso della corte di pertinenza dell'abitazione principale immediatamente con impianto planimetrico a C che ricomprende al suo interno i mappal 208 a 209 a Ovest dil 427 al suo interno	
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.	
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero	

