

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pigliapoco Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 120/2020 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	8
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	9
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	9
Lotto Unico.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	10
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	10
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	10
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	10
Titolarità.....	10
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	10
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	11
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	11
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	11
Confini	12
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	12
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	12
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	12
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	12
Consistenza	12
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	14
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	14



Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	15
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	16
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	16
Dati Catastali.....	17
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	17
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	18
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	19
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	19
Patti	20
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	20
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	20
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	20
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	20
Stato conservativo.....	20
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	20
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	21
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	21
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	21
Parti Comuni.....	21
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	21
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	22
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	22
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	22

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	22
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	22
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	22
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti	22
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	23
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	24
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	24
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	24
Stato di occupazione	24
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	25
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	25
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	25
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	25
Provenienze Ventennali.....	25
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	25
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	26
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	27
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	27
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	28
Formalità pregiudizievoli	28
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	28
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	29
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	30
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	31
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	31
Normativa urbanistica	32
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	32
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	32
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	33
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	33

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	34
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	34
Regolarità edilizia.....	35
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	35
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	36
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	36
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	37
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	37
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	37
Vincoli od oneri condominiali.....	37
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	37
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	38
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio.....	38
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	38
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	38
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	38
Stima / Formazione lotti.....	38

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del 30/09/2020, il sottoscritto Ing. Pigliapoco Fabrizio, con studio in Via Del Traffico, 11 - 60100 - Ancona (AN), email ing.fabriziopigliapoco@gmail.com, PEC fabrizio.pigliapoco@ingpec.eu, Tel. 071 52536, Fax 071 52536, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/10/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Intera proprietà di un'abitazione di tipo economico al piano terra e primo di una casa colonica di due piani fuori terra in Arcevia Frazione San Ginesio. L'abitazione si trova nella parte Nord della Frazione San Ginesio e si raggiunge percorrendo la strada vicinale non asfaltata fino all'ingresso dell'area di proprietà. All'ingresso non c'è né un cancello carrabile né uno pedonabile, ma soltanto le colonne in pietra che individuano l'accesso. Si precisa che il numero civico non è affisso, come solitamente avviene, su una di tali colonne, ma, da informazione fornita dalla stessa proprietaria e confermata dal tecnico comunale, il numero civico è il 45. Per raggiungere l'abitazione si deve attraversare parte della corte esterna. A tal proposito, si precisa che dall'elaborato planimetrico la particella individuata con Fg. 45 Part. 223 sub 1 (corte esterna), oggetto di esecuzione, è un bene comune non censibile ai sub 2, 3 e 4 e come tale non ha una capacità reddituale autonoma e non può essere oggetto di valutazione separata ma la sua valutazione è già considerata nel valore unitario attribuito a ciascuno dei suddetti sub 2, 3 e 4.

Per raggiungere l'abitazione si percorre una strada lastricata che non è tutta interna alla corte individuata come sub 1, ma occupa parte della particella di terreno distinta catastalmente al Fg 45 Part. 124, oggetto di esecuzione; pertanto, la non facile divisibilità dei terreni dal resto degli immobili ha indotto il sottoscritto a definire un unico Lotto di vendita che comprende gli immobili e i terreni.

Nessuna numerazione interna è stata rilevata vicino alle porte di ingresso dell'abitazione. Ci sono due ingressi principali all'abitazione, uno al piano terra e uno al piano primo entrambi sul lato Sud della casa colonica; in particolare quello al piano primo è accessibile salendo una scala esterna che conduce al portico di ingresso.

Al piano terra ci sono poi degli ingressi secondari dall'esterno, uno su lato Nord che immette nel corridoio interno e uno sul lato Est che immette nella cucina dell'abitazione.

La parte abitabile della casa colonica (con altezza maggiore o uguale a 2,70 m) è costituita dalla sola

cucina a piano terra e dalle tre camere, dal disimpegno, dal bagno e dall'ampio soggiorno con un camino a legna al piano primo. I due piani sono collegati da una scala interna. Si precisa che ciascuna camera è dotata di balcone.

Al piano terra si trovano anche dei locali non abitabili (con altezza di 2,10 m), quali un bagno, un corridoio, una legnaia e una cantina (adibita a studio) con un ripostiglio.

Al piano terra si trovano anche altri due locali accessibili solo dall'esterno quali un vano tecnico (con altezza 2,10 m) dove c'è la caldaia a gasolio per il riscaldamento e un vano sottoscala (con altezza di 1,75 m) ricavato sotto il portico.

Da quanto riportato nell'atto di acquisto il fabbricato rurale compravenduto il 10-05-1980 è di "vecchissima costruzione" e quindi costruito prima del 1° settembre 1967; da quanto si rileva dai documenti reperiti presso l'ufficio tecnico comunale tale fabbricato rurale è stato oggetto di "ristrutturazione e risanamento igienico sanitario" autorizzati con Concessione a edificare n. 1266 del 03-11-1981; a quanto attestato dal tecnico comunale non ci sono né il certificato di abitabilità né condoni a nome dell'attuale proprietario e del precedente. L'abitazione è in buono stato di conservazione, eccezion fatta per alcuni segni di umidità alla base di alcuni muri al piano terra. L'abitazione dispone di impianto elettrico, idrico-sanitario ed è termo-autonomo con caldaia a gasolio posta nel locale dedicato accessibile dall'esterno. La presenza di una caldaia a gasolio richiede la periodica fornitura sul posto del combustibile da parte di ditta autorizzata al trasporto e alla vendita dello stesso. Non è stato rinvenuto alcun impianto di condizionamento.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Intera proprietà di un magazzino al piano terra di una casa colonica di due piani fuori terra in Arcevia Frazione San Ginesio. Il magazzino è un locale della casa colonica che, da informazione fornita dalla stessa proprietaria e confermata dal tecnico comunale, è identificata con il civico 45, si trova nella parte Nord della Frazione San Ginesio e si raggiunge percorrendo la strada vicinale non asfaltata fino all'ingresso dell'area di proprietà. Per raggiungere il magazzino si deve attraversare parte della corte esterna. A tal proposito, si precisa che dall'elaborato planimetrico la particella individuata con Fg. 45 Part. 223 sub 1 (corte esterna), oggetto di esecuzione, è un bene comune non censibile ai sub 2, 3 e 4 e come tale non ha una capacità reddituale autonoma e non può essere oggetto di valutazione separata ma la sua valutazione è già considerata nel valore unitario attribuito a ciascuno dei suddetti sub 2, 3 e 4.

Per raggiungere il magazzino si percorre una strada lastricata che non è tutta interna alla corte individuata come sub 1, ma occupa parte della particella di terreno distinta catastalmente al Fg 45 Part. 124, oggetto di esecuzione; pertanto, la non facile divisibilità dei terreni dal resto degli immobili ha indotto il sottoscritto a definire un unico Lotto di vendita che comprende gli immobili ed i terreni.

Nessuna numerazione interna è stata rilevata vicino alla porta di ingresso del magazzino. L'accesso dall'esterno del magazzino avviene tramite porta-finestra in legno e vetro sul lato Est protetta e oscurata tramite persiane in legno. L'accesso al magazzino dall'interno della casa colonica avviene tramite porta in legno e vetro che si apre sul corridoio a piano terra. L'altezza del magazzino è di 2,75 m

Da quanto riportato nell'atto di acquisto il fabbricato rurale compravenduto il 10-05-1980 è di "vecchissima costruzione" e quindi costruito prima del 1° settembre 1967; da quanto si rileva dai documenti reperiti presso l'ufficio tecnico comunale il magazzino insieme al fabbricato rurale sono stati oggetto di "ristrutturazione e risanamento igienico sanitario" autorizzati con Concessione a edificare n. 1266 del 03-11-1981; a quanto attestato dal tecnico comunale non ci sono né il certificato di abitabilità né condoni a nome dell'attuale proprietario e del precedente. Il magazzino è al "grezzo", è



stato intonacato ma mancano la tinteggiatura delle pareti ed il pavimento. E' in un mediocre stato di conservazione; si notano diversi segni di umidità su pareti, pavimento e soffitto. Il magazzino dispone di impianto elettrico.



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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Intera proprietà di un annesso agricolo isolato di due piani in Arcevia Frazione San Ginesio; al piano seminterrato si trovano alcuni locali ad uso magazzino e al piano terra, oltre ad altri locali ad uso magazzino, c'è un forno a legna con antistante portico. L'annesso agricolo è sul retro della casa colonica che, da informazione fornita dalla stessa proprietaria e confermata dal tecnico comunale, è identificata con il civico 45, si trova nella parte Nord della Frazione San Ginesio e si raggiunge percorrendo la strada vicinale non asfaltata fino all'ingresso dell'area di proprietà. Per raggiungere l'annesso agricolo si deve attraversare parte della corte esterna. A tal proposito, si precisa che dall'elaborato planimetrico la particella individuata con Fg. 45 Part. 223 sub 1 (corte esterna), oggetto di esecuzione, è un bene comune non censibile ai sub 2, 3 e 4 e come tale non ha una capacità reddituale autonoma e non può essere oggetto di valutazione separata ma la sua valutazione è già considerata nel valore unitario attribuito a ciascuno dei suddetti sub 2, 3 e 4.

Per raggiungere l'annesso agricolo si percorre una strada lastricata che non è tutta interna alla corte individuata come sub 1, ma occupa parte della particella di terreno distinta catastalmente al Fg 45 Part. 124, oggetto di esecuzione; pertanto, la non facile divisibilità dei terreni dal resto degli immobili ha indotto il sottoscritto a definire un unico Lotto di vendita che comprende gli immobili ed i terreni.

Nessuna numerazione interna è stata rilevata vicino alle porte di ingresso dell'annesso agricolo. Ci sono due ingressi al piano terra sul lato Ovest; uno carrabile chiuso da serranda basculante in lamiera zincata e uno pedonabile chiuso da portoncino in legno in cattivo stato di conservazione. Tra i suddetti ingressi c'è il piccolo portico di accesso al forno a legna. Ci sono poi tre ingressi al piano seminterrato; uno carrabile, sul lato Sud, chiuso da serranda scorrevole in lamiera zincata e due pedonabili, sul lato Est, chiusi da porte in lamiera zincata.

L'altezza dei locali magazzino al piano seminterrato è di 2,05 m, mentre quelli al piano terra hanno altezza variabile che segue l'andamento delle falde del tetto; da 2,45 m sui lati Est e Ovest a 3,25 m in corrispondenza del colmo del tetto.

Da quanto si rileva dai documenti reperiti presso l'ufficio tecnico comunale la costruzione di tale fabbricato per accessori agricoli è stata autorizzata con Concessione a edificare n. 1529 del 04-11-1982; a quanto attestato dal tecnico comunale non ci sono né il certificato di abitabilità né condoni a nome dell'attuale proprietario e del precedente. Se si escludono alcuni infissi, l'annesso agricolo è in buono stato di conservazione. Dispone di impianto elettrico, idrico-sanitario con possibilità di acqua calda ottenuta tramite boiler elettrico installato in un locale magazzino al piano terra; uno dei locali a piano terra è poi riscaldato con un camino a legna.



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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Intera proprietà di un terreno di 2.735 mq in Arcevia Frazione San Ginesio (AN). Il terreno si trova nella parte Nord della Frazione San Ginesio e si raggiunge percorrendo la strada vicinale non asfaltata



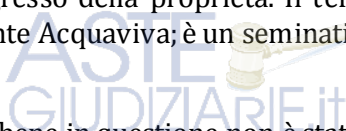
fino all'ingresso della proprietà. Il terreno è in gran parte in leggero declivio verso il torrente Acquaviva; è un seminativo arborato e su di esso crescono alberi sparsi.

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



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Intera proprietà di un terreno di 815 mq in Arcevia Frazione San Ginesio (AN). Il terreno si trova nella parte Nord della Frazione San Ginesio e si raggiunge percorrendo la strada vicinale non asfaltata fino all'ingresso della proprietà. Il terreno è in parte pianeggiante e in parte in leggero declivio verso il torrente Acquaviva; è un seminativo arborato e su di esso crescono alberi sparsi.



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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Intera proprietà di un terreno di 3.380 mq in Arcevia Frazione San Ginesio (AN). Il terreno si trova nella parte Nord della Frazione San Ginesio e si raggiunge percorrendo la strada vicinale non asfaltata fino all'ingresso della proprietà. Il terreno è in parte pianeggiante e in parte in leggero declivio verso il torrente Acquaviva; è un seminativo arborato e su di esso crescono alberi sparsi.

La particella di terreno è in parte occupata dalla strada lastricata di accesso all'abitazione, oggetto di esecuzione; pertanto, la non facile divisibilità del terreno dal resto degli immobili ha indotto il sottoscritto a definire un unico Lotto di vendita che comprende gli immobili ed i terreni.



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 Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

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 ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

La casa colonica con annessa corte (sub 1) confina con proprietà **** Omissis ****, strada vicinale, stessa proprietà, salvo altri e più esatti confini.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Il magazzino con annessa corte (sub 1) confina con proprietà **** Omissis ****, strada vicinale, stessa proprietà, salvo altri e più esatti confini.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Il fabbricato per accessori agricoli con annessa corte (sub 1) confina con proprietà **** Omissis ****, strada vicinale, stessa proprietà, salvo altri e più esatti confini.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Il terreno confina con proprietà **** Omissis ****, torrente Acquaviva, stessa proprietà, salvo altri e più esatti confini.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Il terreno confina con proprietà **** Omissis ****, strada vicinale, torrente Acquaviva, stessa proprietà, salvo altri e più esatti confini.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Il terreno confina con strada vicinale, torrente Acquaviva, stessa proprietà, salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	132,00 mq	176,00 mq	1,00	176,00 mq	2,70 m	T-1



Cantina, ripostiglio, bagno, corridoio e legnaia	47,00 mq	67,00 mq	0,20	13,40 mq	2,10 m	T
Sottoscala	6,00 mq	8,00 mq	0,15	1,20 mq	1,75 m	T
Portico	6,00 mq	6,00 mq	0,45	2,70 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	2,10 mq	2,10 mq	0,25	0,53 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	2,30 mq	2,30 mq	0,25	0,57 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				195,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				195,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	28,00 mq	39,00 mq	1,00	39,00 mq	2,75 m	T
Totale superficie convenzionale:				39,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	49,00 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	2,05 m	S1
Magazzino	43,00 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	2,45 m	T
Portico	2,25 mq	3,00 mq	0,45	1,35 mq	2,45 m	T
Totale superficie convenzionale:				116,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2735,00 mq	2735,00 mq	1,00	2735,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2735,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2735,00 mq		

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	815,00 mq	815,00 mq	1,00	815,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				815,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				815,00 mq		

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3380,00 mq	3380,00 mq	1,00	3380,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3380,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3380,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/2007 al 15/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 223, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9,5 vani Superficie catastale totale: 237 mq; totale escluse aree scoperte: 231 mq Rendita € 480,82

		Piano T-1
--	--	-----------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 223, Sub. 3 Categoria C2 Cl.6, Cons. 29 mq Rendita € 31,45 Piano T
Dal 09/11/2015 al 15/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 223, Sub. 3 Categoria C2 Cl.6, Cons. 29 mq Superficie catastale totale: 39 mq Rendita € 31,45 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 223, Sub. 2 Categoria C2 Cl.6, Cons. 94 mq Rendita € 101,95 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 15/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 223, Sub. 2 Categoria C2 Cl.6, Cons. 94 mq Superficie catastale totale: 117 mq Rendita € 101,95 Piano S1-T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/1975 al 10/05/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 56 Qualità Seminativo arborato Cl.6 Superficie (ha are ca) 32 20 Reddito dominicale € 4,16 Reddito agrario € 2,49

Dal 10/05/1980 al 29/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 56 Qualità Seminativo arborato Cl.6 Superficie (ha are ca) 32 20 Reddito dominicale € 4,16 Reddito agrario € 2,49
Dal 29/11/1999 al 15/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 56 Qualità Seminativo arborato Cl.6 Superficie (ha are ca) 27 35 Reddito dominicale € 3,53 Reddito agrario € 2,12

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/1975 al 10/05/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 55 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 08 15 Reddito dominicale € 2,10 Reddito agrario € 1,26
Dal 10/05/1980 al 15/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 55 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 08 15 Reddito dominicale € 2,10 Reddito agrario € 1,26

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/1975 al 10/05/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 124 Qualità Seminativo arborato Cl.6 Superficie (ha are ca) 33 80 Reddito dominicale € 4,36 Reddito agrario € 2,62
Dal 10/05/1980 al 15/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 124 Qualità Seminativo arborato Cl.6 Superficie (ha are ca) 33 80 Reddito dominicale € 4,36 Reddito agrario € 2,62

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	223	4		A3	3	9,5 vani	totale: 237 mq; totale escluse aree scoperte: 231 mq	480,82 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esiste una differenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale; nella planimetria catastale non è presente il portico sul lato Nord della casa colonica con una superficie in pianta di circa 21 mq, pari alla lunghezza del lato Nord della casa colonica dallo spigolo esterno del locale tecnico (vano caldaia) fino alla parete esterna del magazzino (sub 3) per una larghezza di circa 2 m e che ricopre i due ingressi al piano terra che si aprono su quel lato, l'ingresso al locale tecnico e quello secondario dell'abitazione.

Essendo stata riscontrata una parziale difformità, presente anche nella pratica di autorizzazione edilizia, non risultando pendenti pratiche di condono ed essendo le ragioni del credito posteriori al 2003, si esclude la possibilità dell'aggiudicatario di presentare istanza di condono ex-novo. Il sottoscritto quantificherà i costi di demolizione, necessaria a riportare la situazione reale conforme alla planimetria catastale in atti presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	223	3		C2	6	29 mq	totale: 39 mq	31,45 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esiste una differenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale; nella planimetria catastale non è presente una finestra di larghezza 80 cm e altezza 50 cm sulla parete Ovest del magazzino.

Essendo stata riscontrata una parziale difformità, presente anche nella pratica di autorizzazione edilizia, non risultando pendenti pratiche di condono ed essendo le ragioni del credito posteriori al 2003, si esclude la possibilità dell'aggiudicatario di presentare istanza di condono ex-novo. Il sottoscritto quantificherà i costi di chiusura della finestra, necessaria a riportare la situazione reale conforme alla planimetria catastale in atti presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	223	2		C2	6	94 mq	totale: 117 mq	101,95 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esiste una differenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale; nella planimetria catastale la finestra sulla parete Sud del locale magazzino al piano terra risulta spostata rispetto alla situazione reale.

Non essendo stata riscontrata tale difformità nella pratica dell'autorizzazione edilizia, si ritiene che per la regolarizzazione catastale sia necessaria una denuncia di variazione presso l'Agenzia del Territorio. I costi di tale denuncia sono pari a 500,00 € e verranno detratti dal prezzo unitario di stima dell'immobile.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

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

45	56				Seminativo arborato	6	27 35 mq	3,53 €	2,12 €	
----	----	--	--	--	------------------------	---	----------	--------	--------	--

Corrispondenza catastale



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
45	55				Seminativo arborato	4	08 15 mq	2,1 €	1,26 €	

Corrispondenza catastale



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
45	124				Seminativo arborato	6	33 80 mq	4,36 €	2,62 €	

Corrispondenza catastale



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.



PATTI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Non risultano patti.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Non risultano patti.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Non risultano patti.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Non risultano patti.



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Non risultano patti.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Non risultano patti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

L'abitazione è in buono stato di conservazione, eccezion fatta per alcuni segni di umidità alla base di alcuni muri al piano terra; l'abitazione dispone di impianto elettrico, idrico-sanitario ed è termoautonomo con caldaia a gasolio posta nel locale dedicato accessibile dall'esterno. La presenza di una caldaia a gasolio richiede la periodica fornitura sul posto del combustibile da parte di ditta autorizzata al trasporto e alla vendita dello stesso. Non è stato rinvenuto alcun impianto di condizionamento.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO



Il magazzino è in un mediocre stato di conservazione; si notano diversi segni di umidità su pareti, pavimento e soffitto. Numerosi oggetti ne invadono la superficie e ne ricoprono le pareti.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Se si escludono alcuni infissi, l'annesso agricolo è in buono stato di conservazione. Dispone di impianto elettrico, idrico-sanitario con possibilità di acqua calda ottenuta tramite boiler elettrico installato in un locale magazzino al piano terra subito sopra ad un lavello; il locale a piano terra con accesso pedonabile è poi riscaldato con un camino a legna.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Il terreno è in gran parte in leggero declivio verso il torrente Acquaviva; è un seminativo arborato e su di esso crescono alberi sparsi.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Il terreno è in parte pianeggiante e in parte in leggero declivio verso il torrente Acquaviva; è un seminativo arborato e su di esso crescono alberi sparsi.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Il terreno è in parte pianeggiante e in parte in leggero declivio verso il torrente Acquaviva; è un seminativo arborato e su di esso crescono alberi sparsi.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Tra le parti comuni si rileva la particella individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Arcevia al Fg. 45 Part. 223 sub 1 (corte esterna), che è un bene comune non censibile ai sub 2,3 e 4 e come tale non ha una capacità reddituale autonoma e non può essere oggetto di valutazione separata ma la sua valutazione è già considerata nel valore unitario attribuito a ciascuno dei suddetti sub 2, 3 e 4.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Tra le parti comuni si rileva la particella individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Arcevia al Fg. 45 Part. 223 sub 1 (corte esterna), che è un bene comune non censibile ai sub 2,3 e 4 e come tale non ha una capacità reddituale autonoma e non può essere oggetto di valutazione separata ma la sua valutazione è già considerata nel valore unitario attribuito a ciascuno dei suddetti sub 2, 3 e 4.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Tra le parti comuni si rileva la particella individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Arcevia al Fg. 45 Part. 223 sub 1 (corte esterna), che è un bene comune non censibile ai sub 2,3 e 4 e come tale non ha una capacità reddituale autonoma e non può essere oggetto di valutazione separata ma la sua

valutazione è già considerata nel valore unitario attribuito a ciascuno dei suddetti sub 2, 3 e 4.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Non esistono parti comuni.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Non esistono parti comuni.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

La particella di terreno è in parte occupata dalla strada lastricata di accesso all'abitazione, oggetto di esecuzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Dagli atti a disposizione non risultano servitù.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Dagli atti a disposizione non risultano servitù.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Dagli atti a disposizione non risultano servitù.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Dagli atti a disposizione non risultano servitù.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Dagli atti a disposizione non risultano servitù.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Dagli atti a disposizione non risultano servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

La casa colonica, essendo un edificio isolato è esposta sui quattro lati; in particolare, a Sud sono esposti i locali cucina e cantina (adibita a studio) con ripostiglio del piano terra e due camere e parte del soggiorno del piano primo. Gli ingressi principali dell'abitazione sono sul lato Sud.

L'altezza interna utile dell'abitazione varia; al piano terra è di 2,75 m in cucina e di 2,10 m negli altri locali; al piano primo è di 2,70 m nelle due camere esposte a Sud, variabile da 2,10 m a 3,50 m nell'altra camera, variabile da 2,10 m a 3,05 m nel bagno e variabile da 2,45 m a 3,25 m nel soggiorno.

Le strutture verticali sono in muratura di pietra; i solai sono in latero-cemento.

Alcune pareti esterne sono con pietra a vista e altre intonacate. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in cotto al piano terra e nel soggiorno al piano primo, sono in parquet nel disimpegno e nelle camere del piano primo; i bagni hanno pavimenti e rivestimenti in monocottura.

Le camere al piano primo sono dotate di balcone con balaustra in acciaio zincato.

Le porte interne sono in legno. Gli infissi sono con telaio in legno e vetro singolo in mediocre stato di manutenzione. Gran parte delle finestre sono oscurate da persiane in legno.

L'abitazione dispone di impianto elettrico, idrico-sanitario ed è termo-autonomo con caldaia a gasolio posta nel locale dedicato accessibile dall'esterno. La presenza di una caldaia a gasolio richiede la periodica fornitura sul posto del combustibile da parte di ditta autorizzata al trasporto e alla vendita dello stesso. Non è stato rinvenuto alcun impianto di condizionamento.

L'abitazione è in buono stato di conservazione, eccezion fatta per alcuni segni di umidità alla base di alcuni muri al piano terra.

Tra le dotazioni comuni si rileva la corte esterna.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Il magazzino è esposto all'esterno sui tre lati, Nord, Est e Ovest; le pareti esterne sono tutte dotate di finestre in legno. L'accesso dall'esterno del magazzino avviene tramite porta-finestra in legno e vetro sul lato Est protetta e oscurata tramite persiane in legno. L'accesso al magazzino dall'interno della casa colonica avviene tramite porta in legno e vetro che si apre sul corridoio a piano terra. L'altezza del magazzino è di 2,75 m.

Le strutture verticali sono in muratura di pietra; il solaio è in latero-cemento.

Il magazzino è al "grezzo", è stato intonacato ma mancano la tinteggiatura delle pareti ed il pavimento.

Il magazzino è in un mediocre stato di conservazione; si notano diversi segni di umidità su pareti, pavimento e soffitto. Il magazzino dispone di impianto elettrico. Tra le dotazioni comuni si rileva la corte esterna.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

L'annesso agricolo, essendo un edificio isolato, è esposto sui quattro lati.

Ci sono due ingressi al piano terra sul lato Ovest; uno carrabile chiuso da serranda basculante in lamiera zincata e uno pedonabile chiuso da portoncino in legno in cattivo stato di conservazione. Tra i suddetti ingressi c'è il piccolo portico di accesso al forno a legna. Ci sono poi tre ingressi al piano seminterrato; uno carrabile, sul lato Sud, chiuso da serranda scorrevole in lamiera zincata e due pedonabili, sul lato Est, chiusi da porte in lamiera zincata.

L'altezza dei locali magazzino al piano seminterrato è di 2,05 m, mentre quelli al piano terra hanno altezza variabile che segue l'andamento delle falde del tetto; da 2,45 m sui lati Est e Ovest a 3,25 m in corrispondenza del colmo del tetto.

Le strutture verticali sono in muratura; i solai sono in latero-cemento.

Le pareti esterne sono intonacate, tranne la parete del forno che è in mattoni a vista. Le pareti interne del piano terra sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in marmette di graniglia nel locale a piano terra con accesso pedonabile e sono in monocottura nel locale a piano terra con accesso



carrabile.

I magazzini al piano seminterrato sono al "grezzo", sono stati intonacati ma mancano la tinteggiatura delle pareti ed il pavimento.

Le porte interne sono in legno. Gli infissi sono con telaio in legno e vetro singolo in mediocre stato di manutenzione. Le finestre non sono oscurate dalle persiane.

Se si escludono alcuni infissi, l'annesso agricolo è in buono stato di conservazione. Dispone di impianto elettrico, idrico-sanitario con possibilità di acqua calda ottenuta tramite boiler elettrico installato in un locale magazzino al piano terra subito sopra ad un lavello; il locale a piano terra con accesso pedonabile è poi riscaldato con un camino a legna.

Tra le dotazioni comuni si rileva la corte esterna.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Il terreno ha una superficie di 2.735 mq, è in gran parte in leggero declivio verso il torrente Acquaviva; è un seminativo arborato e su di esso crescono alberi sparsi.

Ha un'altezza sul livello del mare variabile da circa 231 m nei pressi dell'annesso agricolo a circa 219 m nei pressi del torrente Acquaviva.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Il terreno ha una superficie di 815 mq, è in parte pianeggiante e in parte in leggero declivio verso il torrente Acquaviva; è un seminativo arborato e su di esso crescono alberi sparsi.

Ha un'altezza sul livello del mare variabile da circa 235 m nei pressi della strada vicinale a circa 219 m nei pressi del torrente Acquaviva.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Il terreno ha una superficie di 3.380 mq, è in parte pianeggiante e in parte in leggero declivio verso il torrente Acquaviva; è un seminativo arborato e su di esso crescono alberi sparsi.

La particella di terreno è in parte occupata dalla strada lastricata di accesso all'abitazione, oggetto di esecuzione;

Ha un'altezza sul livello del mare variabile da circa 235 m nei pressi della strada vicinale a circa 219 m nei pressi del torrente Acquaviva.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

L'immobile risulta occupato dall'esecutata.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

L'immobile risulta occupato dall'esecutata.



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

L'immobile risulta occupato dall'esecutata.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

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



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

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



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 10/05/1980	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA



Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dott. Valente Vincenzo	10/05/1980	25	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Ancona	26/05/1980	6922	5092
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1980	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Valente Vincenzo	10/05/1980	25	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ancona	26/05/1980	6922	5092
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1980	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dott. Valente Vincenzo	10/05/1980	25	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Ancona	26/05/1980	6922	5092
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1980	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Valente Vincenzo	10/05/1980	25	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio	26/05/1980	6922	5092
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1980	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dott. Valente Vincenzo	10/05/1980	25	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Ancona	26/05/1980	6922	5092
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1980	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Valente Vincenzo	10/05/1980	25	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ancona	26/05/1980	6922	5092
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 04/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ancona il 22/12/2016
Reg. gen. 24279 - Reg. part. 3964
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 22/12/2016
Note: Interviene nell'atto di mutuo quale debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Ancona il 04/09/2020
Reg. gen. 15727 - Reg. part. 10036
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBITATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 04/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ancona il 22/12/2016
Reg. gen. 24279 - Reg. part. 3964
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 22/12/2016
Note: Interviene nell'atto di mutuo quale debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Ancona il 04/09/2020
Reg. gen. 15727 - Reg. part. 10036
Quota: 1/1

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 04/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ancona il 22/12/2016
Reg. gen. 24279 - Reg. part. 3964
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 22/12/2016
Note: Interviene nell'atto di mutuo quale debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Ancona il 04/09/2020
Reg. gen. 15727 - Reg. part. 10036
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 04/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ancona il 22/12/2016
Reg. gen. 24279 - Reg. part. 3964
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 22/12/2016
Note: Interviene nell'atto di mutuo quale debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Ancona il 04/09/2020

Reg. gen. 15727 - Reg. part. 10036

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 04/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Ancona il 22/12/2016

Reg. gen. 24279 - Reg. part. 3964

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Data: 22/12/2016

Note: Interviene nell'atto di mutuo quale debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Ancona il 04/09/2020

Reg. gen. 15727 - Reg. part. 10036

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 04/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Ancona il 22/12/2016

Reg. gen. 24279 - Reg. part. 3964



Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Data: 22/12/2016

Note: Interviene nell'atto di mutuo quale debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

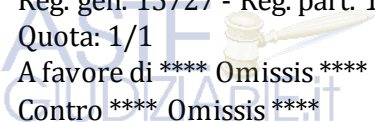
Trascritto a Ancona il 04/09/2020

Reg. gen. 15727 - Reg. part. 10036

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Il vigente PRG individua l'area su cui sorge la casa colonica come zona di tipo "E3" – Zone agricole generiche normate all'art. 75 delle NTA. Si riporta di seguito un estratto di quanto previsto dal suddetto articolo:

Edifici esistenti

Negli edifici rurali esistenti sono consentiti gli interventi di:

- Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, modifiche interne, restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia, senza aumento del volume esistente, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi del successivo art. 78 (Manufatti urbani ed extra urbani di valore artistico e/o documentario);
- Demolizione e ricostruzione al solo fine di migliorare le condizioni paesistiche ed ambientali dei luoghi, senza aumenti di superficie utile lorda e di volume;
- Demolizione e ricostruzione, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi dell'art. 78.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Il vigente PRG individua l'area su cui sorge il magazzino come zona di tipo "E3" – Zone agricole generiche normate all'art. 75 delle NTA. Si riporta di seguito un estratto di quanto previsto dal suddetto articolo:

Edifici esistenti

Negli edifici rurali esistenti sono consentiti gli interventi di:

- Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, modifiche interne, restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia, senza aumento del volume esistente, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi del successivo art. 78 (Manufatti urbani ed extra urbani di valore artistico e/o documentario);
- Demolizione e ricostruzione al solo fine di migliorare le condizioni paesistiche ed ambientali dei



luoghi, senza

aumenti di superficie utile lorda e di volume;

- Demolizione e ricostruzione, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi dell'art. 78.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Il vigente PRG individua l'area su cui sorge l'annesso agricolo come zona di tipo "E3" - Zone agricole generiche normate all'art. 75 delle NTA. Si riporta di seguito un estratto di quanto previsto dal suddetto articolo:

Edifici esistenti

Negli edifici rurali esistenti sono consentiti gli interventi di:

- Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, modifiche interne, restauro e risanamento conservativo;

- Ristrutturazione edilizia, senza aumento del volume esistente, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi del successivo art. 78 (Manufatti urbani ed extra urbani di valore artistico e/o documentario);

- Demolizione e ricostruzione al solo fine di migliorare le condizioni paesistiche ed ambientali dei luoghi, senza

aumenti di superficie utile lorda e di volume;

- Demolizione e ricostruzione, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi dell'art. 78.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Il vigente PRG individua l'area in cui si trova il terreno per una piccola parte come zona di tipo "E3" - Zone agricole generiche normate all'art. 75 delle NTA e per la gran parte come zona di tipo "E1" - Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale normate all'art. 72 delle NTA.

Si riporta di seguito un estratto di quanto previsto dall'art. 75:

Edifici esistenti

Negli edifici rurali esistenti sono consentiti gli interventi di:

- Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, modifiche interne, restauro e risanamento conservativo;

- Ristrutturazione edilizia, senza aumento del volume esistente, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi del successivo art. 78 (Manufatti urbani ed extra urbani di valore artistico e/o documentario);

- Demolizione e ricostruzione al solo fine di migliorare le condizioni paesistiche ed ambientali dei luoghi, senza

aumenti di superficie utile lorda e di volume;

- Demolizione e ricostruzione, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi dell'art. 78.

Si riporta di seguito un estratto di quanto previsto dall'art. 72:

Riguardano le parti del territorio agricolo nelle quali, per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua, versanti e crinali, vegetazione ripariale, formazioni boschive), di elementi del patrimonio storico-culturale da salvaguardare (centri storici, edifici e manufatti, aree archeologiche), di condizioni di instabilità in atto o potenziali (aree soggette a dissesti ed aree con pendenza superiore al 30%), il Piano pone limitazioni agli interventi edificatori ed alla modificazione delle caratteristiche ambientali. Destinazioni d'uso

prevalente: agro-silvo-pastorale

complementari: quelle ammesse dalla L.R. n.13/1990.

Fra le destinazioni d'uso complementari non sono ammesse:

- gli allevamenti zootecnici di tipo industriale; 42/68

- le attività estrattive, salvo quanto disposto al successivo art. 89 delle presenti Norme;
- le discariche per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere;
- il deposito e lo stoccaggio di materiali non agricoli.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Il vigente PRG individua l'area in cui si trova il terreno in parte come zona di tipo "E3" - Zone agricole generiche normate all'art. 75 delle NTA e in parte come zona di tipo "E1" - Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale normate all'art. 72 delle NTA.

Si riporta di seguito un estratto di quanto previsto dal all'art. 75:

Edifici esistenti

Negli edifici rurali esistenti sono consentiti gli interventi di:

- Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, modifiche interne, restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia, senza aumento del volume esistente, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi del successivo art. 78 (Manufatti urbani ed extra urbani di valore artistico e/o documentario);
- Demolizione e ricostruzione al solo fine di migliorare le condizioni paesistiche ed ambientali dei luoghi, senza aumenti di superficie utile lorda e di volume;
- Demolizione e ricostruzione, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi dell'art. 78.

Si riporta di seguito un estratto di quanto previsto dal all'art. 72:

Riguardano le parti del territorio agricolo nelle quali, per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua, versanti e crinali, vegetazione ripariale, formazioni boschive), di elementi del patrimonio storico-culturale da salvaguardare (centri storici, edifici e manufatti, aree archeologiche), di condizioni di instabilità in atto o potenziali (aree soggette a dissesti ed aree con pendenza superiore al 30%), il Piano pone limitazioni agli interventi edificatori ed alla modificazione delle caratteristiche ambientali. Destinazioni d'uso

prevalente: agro-silvo-pastorale

complementari: quelle ammesse dalla L.R. n.13/1990.

Fra le destinazioni d'uso complementari non sono ammesse:

- gli allevamenti zootecnici di tipo industriale; 42/68
- le attività estrattive, salvo quanto disposto al successivo art. 89 delle presenti Norme;
- le discariche per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere;
- il deposito e lo stoccaggio di materiali non agricoli.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Il vigente PRG individua l'area in cui si trova il terreno in parte come zona di tipo "E3" - Zone agricole generiche normate all'art. 75 delle NTA e in parte come zona di tipo "E1" - Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale normate all'art. 72 delle NTA.

Si riporta di seguito un estratto di quanto previsto dal all'art. 75:

Edifici esistenti

Negli edifici rurali esistenti sono consentiti gli interventi di:

- Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, modifiche interne, restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia, senza aumento del volume esistente, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi del successivo art. 78 (Manufatti urbani ed extra urbani di valore artistico e/o documentario);

- Demolizione e ricostruzione al solo fine di migliorare le condizioni paesistiche ed ambientali dei luoghi, senza

aumenti di superficie utile lorda e di volume;

- Demolizione e ricostruzione, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi dell'art. 78.

Si riporta di seguito un estratto di quanto previsto dall'art. 72:

Riguardano le parti del territorio agricolo nelle quali, per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua, versanti e crinali, vegetazione ripariale, formazioni boschive), di elementi del patrimonio storico-culturale da salvaguardare (centri storici, edifici e manufatti, aree archeologiche), di condizioni di instabilità in atto o potenziali (aree soggette a dissesti ed aree con pendenza superiore al 30%), il Piano pone limitazioni agli interventi edificatori ed alla modificazione delle caratteristiche ambientali. Destinazioni d'uso

prevalente: agro-silvo-pastorale

complementari: quelle ammesse dalla L.R. n.13/1990.

Fra le destinazioni d'uso complementari non sono ammesse:

- gli allevamenti zootecnici di tipo industriale; 42/68
- le attività estrattive, salvo quanto disposto al successivo art. 89 delle presenti Norme;
- le discariche per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere;
- il deposito e lo stoccaggio di materiali non agricoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Arcevia la "ristrutturazione e risanamento igienico sanitario" della casa colonica sono stati autorizzati con Concessione a edificare n. 1266 del 03-11-1981; a quanto attestato dal tecnico comunale non ci sono né il certificato di abitabilità né condoni a nome dell'attuale proprietario e del precedente.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Di seguito le difformità riscontrate tra la situazione reale e il progetto autorizzato nel 1981:

- 1) Realizzazione del vano tecnico con relativo ingresso al piano terra per l'alloggiamento della caldaia;
- 2) Realizzazione di un portico sul lato Nord della casa colonica con una superficie in pianta di circa 21 mq, pari alla lunghezza del lato Nord della casa colonica dallo spigolo esterno del locale tecnico (vano caldaia) fino alla parete esterna del magazzino (sub 3) per una larghezza di circa 2 m e che ricopre i due ingressi al piano terra che si aprono su quel lato, l'ingresso al locale tecnico e quello secondario dell'abitazione;
- 3) Allargamento della cantina al piano terra con realizzazione di una finestra sul lato Ovest e una sul lato Sud;
- 4) Realizzazione di un bagno a piano terra;
- 5) Realizzazione di un ripostiglio nella cantina;
- 6) Modifica delle quote del terreno esterno, ampliamento del portico, realizzazione di vano sottoscala e chiusura di una finestra per l'illuminazione naturale della scala interna;
- 7) Spostamento e ridimensionamento della finestra della legnaia;
- 8) Demolizione di parte del muro di collegamento di spessore 50 cm tra la cucina ed il corridoio e realizzazione di divisorio di spessore 10 cm;
- 9) Spostamento dell'ingresso della cucina sul lato Est dove era autorizzata una finestra e realizzazione

di finestra in cucina sul lato Sud adiacente all'ingresso autorizzato;

10) Diversa destinazione d'uso dei locali al piano terra rispetto al progetto autorizzato;

11) Realizzazione di due balconi di affaccio dalle camere del piano primo poste sul lato Sud.

Si ritiene che l'unica difformità non sanabile che non possa essere demolita senza pregiudizio della parte eseguita in conformità sia la realizzazione del vano tecnico di cui al punto 1). Per esso verrà calcolato il doppio del costo di produzione. Per le altre difformità si valuterà il costo di demolizione/ricostruzione.

Punto 1)

Costo di produzione 15.000,00 €, per cui l'importo da detrarre dal prezzo di stima è pari alla sanzione comminata a sensi dell'art. 34 del d.p.r. 380/2001 che è $2 \times 15.000,00 = 30.000,00$ €

Punti dal 2) all'11):

Costo di demolizione/ricostruzione: 25.000,00 €.

Totale importo da detrarre al prezzo di stima: $30.000,00$ € + $25.000,00$ € = $55.000,00$ €

Alla presente perizia viene allegato l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal sottoscritto ai sensi della normativa vigente.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Arcevia la "ristrutturazione e risanamento igienico sanitario" del magazzino insieme al fabbricato rurale sono stati autorizzati con Concessione a edificare n. 1266 del 03-11-1981; a quanto attestato dal tecnico comunale non ci sono né il certificato di abitabilità né condoni a nome dell'attuale proprietario e del precedente.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Di seguito le difformità riscontrate tra la situazione reale e il progetto autorizzato nel 1981:

1) Realizzazione di ingresso al magazzino dall'interno della casa colonica tramite apertura di una porta sul muro di spessore 50 cm;

2) Realizzazione di una finestra di larghezza 80 cm e altezza 50 cm sulla parete Ovest del magazzino;

3) Diversa destinazione d'uso del locale magazzino che nel progetto autorizzato è indicato come stalla; Per le difformità riscontrate si valuta che il costo di demolizione/ricostruzione possa essere pari a 1.300,00 €

L'importo da detrarre al prezzo di stima è: 1.300,00 €

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Da quanto si rileva dai documenti reperiti presso l'ufficio tecnico comunale la costruzione di tale fabbricato per accessori agricoli è stata autorizzata con Concessione a edificare n. 1529 del 04-11-1982; a quanto attestato dal tecnico comunale non ci sono né il certificato di abitabilità né condoni a nome dell'attuale proprietario e del precedente.



Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Di seguito le difformità riscontrate tra la situazione reale e il progetto autorizzato nel 1982:

- 1) Demolizione al piano seminterrato di un muro di spessore di circa 30 cm che, secondo l'autorizzazione comunale, doveva separare il pollaio dal ricovero attrezzi;
 - 2) Realizzazione di tramezzatura con spessore 10 cm per ricavare uno stanzino di circa 3 mq al piano seminterrato vicino all'ingresso pedonale dell'altro magazzino e apertura di due finestre sulla parete Est;
 - 3) Chiusura al piano terra di un passaggio dal garage ad un locale magazzino adiacente e apertura del passaggio sulla parete di fronte per realizzare un collegamento con il magazzino con accesso pedonabile;
 - 4) Riduzione della profondità del forno a legna al piano terra e conseguente allargamento del locale magazzino sul retro;
 - 5) Diversa destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato e terra rispetto al progetto autorizzato;
- Per le difformità riscontrate si valuta che il costo di demolizione/ricostruzione possa essere pari a 5.000,00 €.

L'importo da detrarre al prezzo di stima è: 5.000,00 €

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Esiste conformità fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Esiste conformità fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Esiste conformità fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCEVIA (AN) - FRAZIONE SAN GINESIO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio

Intera proprietà di un'abitazione di tipo economico al piano terra e primo di una casa colonica di due piani fuori terra in Arcevia Frazione San Ginesio. L'abitazione si trova nella parte Nord della Frazione San Ginesio e si raggiunge percorrendo la strada vicinale non asfaltata fino all'ingresso dell'area di proprietà. All'ingresso non c'è né un cancello carrabile né uno pedonabile, ma soltanto le colonne in pietra che individuano l'accesso. Si precisa che il numero civico non è affisso, come solitamente avviene, su una di tali colonne, ma, da informazione fornita dalla stessa proprietaria e confermata dal tecnico comunale, il numero civico è il 45. Per raggiungere l'abitazione si deve attraversare parte della corte esterna. A tal proposito, si precisa che dall'elaborato planimetrico la particella individuata con Fg. 45 Part. 223 sub 1 (corte esterna), oggetto di esecuzione, è un bene comune non censibile ai sub 2, 3 e 4 e come tale non ha una capacità reddituale autonoma e non può essere oggetto di valutazione separata ma la sua valutazione è già considerata nel valore unitario attribuito a ciascuno dei suddetti sub 2, 3 e 4. Per raggiungere l'abitazione si percorre una strada lastricata che non è tutta interna alla corte individuata come sub 1, ma occupa parte della particella di terreno distinta catastalmente al Fg 45 Part. 124, oggetto di esecuzione; pertanto, la non facile divisibilità dei terreni dal resto degli immobili ha indotto il sottoscritto a definire un unico Lotto di vendita che comprende gli immobili ed i terreni. Nessuna numerazione interna è stata rilevata vicino alle porte di ingresso dell'abitazione. Ci sono due ingressi principali all'abitazione, uno al piano terra e uno al piano primo entrambi sul lato Sud della casa colonica; in particolare quello al piano primo è accessibile salendo una scala esterna che conduce al portico di ingresso. Al piano terra ci sono poi degli ingressi secondari dall'esterno, uno su lato Nord che immette nel corridoio interno e uno sul lato Est che immette nella cucina dell'abitazione. La parte abitabile della casa colonica (con altezza maggiore o uguale a 2,70 m) è costituita dalla sola cucina a piano terra e dalle tre camere, dal disimpegno, dal bagno e dall'ampio soggiorno con un camino a legna al piano primo. I due piani sono collegati da una scala interna. Si precisa che ciascuna camera è dotata di balcone. Al piano terra si trovano anche dei locali non abitabili (con altezza di 2,10 m), quali un bagno, un corridoio, una legnaia e una cantina (adibita a studio) con un ripostiglio. Al piano terra si trovano anche altri due locali accessibili solo dall'esterno quali un vano tecnico (con altezza 2,10 m) dove c'è la caldaia a gasolio per il riscaldamento e un vano sottoscala (con altezza di 1,75 m) ricavato sotto il portico. Da quanto riportato nell'atto di acquisto il fabbricato rurale compravenduto il 10-05-1980 è di "vecchissima costruzione" e quindi costruito prima del 1° settembre 1967; da quanto si rileva dai documenti reperiti presso l'ufficio tecnico comunale tale fabbricato rurale è stato oggetto di "ristrutturazione e risanamento igienico sanitario" autorizzati con Concessione a edificare n. 1266 del 03-11-1981; a quanto attestato dal tecnico comunale non ci sono né il certificato di abitabilità né condoni a nome dell'attuale proprietario e del precedente. L'abitazione è in buono stato di conservazione, eccezion fatta per alcuni segni di umidità alla base di alcuni muri al piano terra. L'abitazione dispone di impianto elettrico, idrico-sanitario ed è termo-autonomo con caldaia a gasolio posta nel locale dedicato accessibile dall'esterno. La presenza di una caldaia a gasolio richiede la periodica fornitura sul posto del combustibile da parte di ditta autorizzata al trasporto e alla vendita dello stesso. Non è stato rinvenuto alcun impianto di condizionamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 223, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 185.392,50

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sopra descritta, si è applicato il metodo comparativo per confronto diretto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso le Agenzie Immobiliari locali e l'Osservatorio del Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Nel valore unitario si è tenuto conto dei costi di demolizione/ricostruzione per la regolarizzazione edilizia e catastale e della sanzione ai sensi dell'art. 34 del d.p.r. 380/2001 e per la cancellazione delle pregiudizievoli presenti a carico dell'immobile.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio
Intera proprietà di un magazzino al piano terra di una casa colonica di due piani fuori terra in Arcevia Frazione San Ginesio. Il magazzino è un locale della casa colonica che, da informazione fornita dalla stessa proprietaria e confermata dal tecnico comunale, è identificata con il civico 45, si trova nella parte Nord della Frazione San Ginesio e si raggiunge percorrendo la strada vicinale non asfaltata fino all'ingresso dell'area di proprietà. Per raggiungere il magazzino si deve attraversare parte della corte esterna. A tal proposito, si precisa che dall'elaborato planimetrico la particella individuata con Fg. 45 Part. 223 sub 1 (corte esterna), oggetto di esecuzione, è un bene comune non censibile ai sub 2, 3 e 4 e come tale non ha una capacità reddituale autonoma e non può essere oggetto di valutazione separata ma la sua valutazione è già considerata nel valore unitario attribuito a ciascuno dei suddetti sub 2, 3 e 4. Per raggiungere il magazzino si percorre una strada lastricata che non è tutta interna alla corte individuata come sub 1, ma occupa parte della particella di terreno distinta catastalmente al Fg 45 Part. 124, oggetto di esecuzione; pertanto, la non facile divisibilità dei terreni dal resto degli immobili ha indotto il sottoscritto a definire un unico Lotto di vendita che comprende gli immobili ed i terreni. Nessuna numerazione interna è stata rilevata vicino alla porta di ingresso del magazzino. L'accesso dall'esterno del magazzino avviene tramite porta-finestra in legno e vetro sul lato Est protetta e oscurata tramite persiane in legno. L'accesso al magazzino dall'interno della casa colonica avviene tramite porta in legno e vetro che si apre sul corridoio a piano terra. L'altezza del magazzino è di 2,75 m. Da quanto riportato nell'atto di acquisto il fabbricato rurale compravenduto il 10-05-1980 è di "vecchissima costruzione" e quindi costruito prima del 1° settembre 1967; da quanto si rileva dai documenti reperiti presso l'ufficio tecnico comunale il magazzino insieme al fabbricato rurale sono stati oggetto di "ristrutturazione e risanamento igienico sanitario" autorizzati con Concessione a edificare n. 1266 del 03-11-1981; a quanto attestato dal tecnico comunale non ci sono né il certificato di abitabilità né condoni a nome dell'attuale proprietario e del precedente. Il magazzino è al "grezzo", è stato intonacato ma mancano la tinteggiatura delle pareti ed il pavimento. E' in un mediocre stato di conservazione; si notano diversi segni di umidità su pareti, pavimento e soffitto. Il magazzino dispone di impianto elettrico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 223, Sub. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 21.450,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sopra descritta, si è applicato il metodo comparativo per confronto diretto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso le Agenzie Immobiliari locali e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Nel valore unitario si è tenuto conto dei costi di demolizione/ricostruzione per la regolarizzazione edilizia e catastale e per la cancellazione delle pregiudizievoli presenti a carico dell'immobile.

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio
Intera proprietà di un annesso agricolo isolato di due piani in Arcevia Frazione San Ginesio; al piano seminterrato si trovano alcuni locali ad uso magazzino e al piano terra, oltre ad altri locali ad uso magazzino, c'è un forno a legna con antistante portico. L'annesso agricolo è sul retro della casa colonica che, da informazione fornita dalla stessa proprietaria e confermata dal tecnico comunale, è identificata con il civico 45, si trova nella parte Nord della Frazione San

Ginesio e si raggiunge percorrendo la strada vicinale non asfaltata fino all'ingresso dell'area di proprietà. Per raggiungere l'annesso agricolo si deve attraversare parte della corte esterna. A tal proposito, si precisa che dall'elaborato planimetrico la particella individuata con Fg. 45 Part. 223 sub 1 (corte esterna), oggetto di esecuzione, è un bene comune non censibile ai sub 2, 3 e 4 e come tale non ha una capacità reddituale autonoma e non può essere oggetto di valutazione separata ma la sua valutazione è già considerata nel valore unitario attribuito a ciascuno dei suddetti sub 2, 3 e 4. Per raggiungere l'annesso agricolo si percorre una strada lastricata che non è tutta interna alla corte individuata come sub 1, ma occupa parte della particella di terreno distinta catastalmente al Fg 45 Part. 124, oggetto di esecuzione; pertanto, la non facile divisibilità dei terreni dal resto degli immobili ha indotto il sottoscritto a definire un unico Lotto di vendita che comprende gli immobili ed i terreni. Nessuna numerazione interna è stata rilevata vicino alle porte di ingresso dell'annesso agricolo. Ci sono due ingressi al piano terra sul lato Ovest; uno carrabile chiuso da serranda basculante in lamiera zincata e uno pedonabile chiuso da portoncino in legno in cattivo stato di conservazione. Tra i suddetti ingressi c'è il piccolo portico di accesso al forno a legna. Ci sono poi tre ingressi al piano seminterrato; uno carrabile, sul lato Sud, chiuso da serranda scorrevole in lamiera zincata e due pedonabili, sul lato Est, chiusi da porte in lamiera zincata. L'altezza dei locali magazzino al piano seminterrato è di 2,05 m, mentre quelli al piano terra hanno altezza variabile che segue l'andamento delle falde del tetto; da 2,45 m sui lati Est e Ovest a 3,25 m in corrispondenza del colmo del tetto. Da quanto si rileva dai documenti reperiti presso l'ufficio tecnico comunale la costruzione di tale fabbricato per accessori agricoli è stata autorizzata con Concessione a edificare n. 1529 del 04-11-1982; a quanto attestato dal tecnico comunale non ci sono né il certificato di abitabilità né condoni a nome dell'attuale proprietario e del precedente. Se si escludono alcuni infissi, l'annesso agricolo è in buono stato di conservazione. Dispone di impianto elettrico, idrico-sanitario con possibilità di acqua calda ottenuta tramite boiler elettrico installato in un locale magazzino al piano terra; uno dei locali a piano terra è poi riscaldato con un camino a legna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 223, Sub. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 63.992,50

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sopra descritta, si è applicato il metodo comparativo per confronto diretto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso le Agenzie Immobiliari locali e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Nel valore unitario si è tenuto conto dei costi di demolizione/ricostruzione per la regolarizzazione edilizia e catastale e per la cancellazione delle pregiudizievoli presenti a carico dell'immobile.

- **Bene N° 4 - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio**

Intera proprietà di un terreno di 2.735 mq in Arcevia Frazione San Ginesio (AN). Il terreno si trova nella parte Nord della Frazione San Ginesio e si raggiunge percorrendo la strada vicinale non asfaltata fino all'ingresso della proprietà. Il terreno è in gran parte in leggero declivio verso il torrente Acquaviva; è un seminativo arborato e su di esso crescono alberi sparsi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 56, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 3.692,25

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, si è applicato il metodo comparativo per confronto diretto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso le Agenzie Immobiliari locali e dal confronto con i Valori Agricoli Medi dell'Agenzia del Territorio. Nel valore unitario si è tenuto conto degli oneri per la cancellazione delle

pregiudizievoli presenti a carico del bene.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio
Intera proprietà di un terreno di 815 mq in Arcevia Frazione San Ginesio (AN). Il terreno si trova nella parte Nord della Frazione San Ginesio e si raggiunge percorrendo la strada vicinale non asfaltata fino all'ingresso della proprietà. Il terreno è in parte pianeggiante e in parte in leggero declivio verso il torrente Acquaviva; è un seminativo arborato e su di esso crescono alberi sparsi.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 55, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.100,25
Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, si è applicato il metodo comparativo per confronto diretto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso le Agenzie Immobiliari locali e dal confronto con i Valori Agricoli Medi dell'Agenzia del Territorio. Nel valore unitario si è tenuto conto degli oneri per la cancellazione delle pregiudizievoli presenti a carico del bene.
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio
Intera proprietà di un terreno di 3.380 mq in Arcevia Frazione San Ginesio (AN). Il terreno si trova nella parte Nord della Frazione San Ginesio e si raggiunge percorrendo la strada vicinale non asfaltata fino all'ingresso della proprietà. Il terreno è in parte pianeggiante e in parte in leggero declivio verso il torrente Acquaviva; è un seminativo arborato e su di esso crescono alberi sparsi. La particella di terreno è in parte occupata dalla strada lastricata di accesso all'abitazione, oggetto di esecuzione; pertanto, la non facile divisibilità del terreno dal resto degli immobili ha indotto il sottoscritto a definire un unico Lotto di vendita che comprende gli immobili ed i terreni.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 124, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.563,00
Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, si è applicato il metodo comparativo per confronto diretto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso le Agenzie Immobiliari locali e dal confronto con i Valori Agricoli Medi dell'Agenzia del Territorio. Nel valore unitario si è tenuto conto degli oneri per la cancellazione delle pregiudizievoli presenti a carico del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Casa colonica Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	195,15 mq	950,00 €/mq	€ 185.392,50	100,00%	€ 185.392,50
Bene N° 2 - Magazzino Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	39,00 mq	550,00 €/mq	€ 21.450,00	100,00%	€ 21.450,00
Bene N° 3 - Magazzino Arcevia (AN) -	116,35 mq	550,00 €/mq	€ 63.992,50	100,00%	€ 63.992,50

Frazione San Ginesio					
Bene N° 4 - Terreno Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	2735,00 mq	1,35 €/mq	€ 3.692,25	100,00%	€ 3.692,25
Bene N° 5 - Terreno Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	815,00 mq	1,35 €/mq	€ 1.100,25	100,00%	€ 1.100,25
Bene N° 6 - Terreno Arcevia (AN) - Frazione San Ginesio	3380,00 mq	1,35 €/mq	€ 4.563,00	100,00%	€ 4.563,00
Valore di stima:					€ 280.190,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Ancona, li 20/01/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pigliapoco Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 22/10/2020)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo_Arcevia Fraz. San Ginesio_31-10-2020 (Aggiornamento al 31/10/2020)
- ✓ N° 3 Foto - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 31/10/2020)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 15/10/2020)
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Estratto mappa (Aggiornamento al 15/10/2020)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetrie Fg. 45 Part 223 Sub 2, 3, 4 (Aggiornamento al 15/10/2020)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visure storiche Fg 45 Part 223 Sub 1, 2, 3, 4, 56, 55, 124 (Aggiornamento al 15/10/2020)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Concessione edilizia n. 1266 del 3-11-1981 (Aggiornamento al 17/11/2020)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- ✓ N° 9 Altri allegati - Concessione edilizia n. 1529 del 4-11-1982 (Aggiornamento al 17/11/2020)
- ✓ N° 10 Altri allegati - APE Arcevia Fraz. San Ginesio 45_2021-900 (Aggiornamento al 13/01/2021)
- ✓ N° 11 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 10-05-1980

