

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sanguinetti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 150/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 2	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 3	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 4	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 5	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 6	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 7	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.



All'udienza del 11/09/2024, il sottoscritto Arch. Sanguinetti Andrea, con studio in Corso Giovanni Amendola, 17 - 60100 - Ancona (AN), email studio@studiotecnicodsd.it, PEC pec@pec.studiotecnicodsd.it, Tel. 071 99 86 568, Fax 071 205 827, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sassoferrato (AN) - località Pieve , piano T - 1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - località Pieve di Sassoferrato
- **Bene N° 3** - Fabbricato agricolo ubicato a Sassoferrato (AN) - località Pieve di Sassoferrato
- **Bene N° 4** - Fabbricato agricolo ubicato a Sassoferrato (AN) - località Pieve di Sassoferrato
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - località Pieve di Sassoferrato
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - località Pieve di Sassoferrato
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - località Colli Santa Lucia - Sassoferrato
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - località Colli Santa Lucia di Sassoferrato
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - località bosco, Coldellanoce - Sassoferrato
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Pieve



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sassoferrato (AN) - località Pieve , piano T - 1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - località Pieve di Sassoferrato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE , PIANO T - 1

Foglio 137, Particella 310 - fabbricato urbano (già rurale) da cielo a terra con corte circostante, disposto al piano terra, sito in località Pieve n. 1 e circondato da appezzamenti di medesima proprietà inseriti nel medesimo Lotto 1 della presente perizia; la zona è prevalentemente agricola ed il lotto in questione è collegato da viabilità diretta sino alla Strada Provinciale 16 di Sassoferrato

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

F.137, Part.lle da 21a25, da 28a30, 32, 61, 284 _ F. 126, part. 170 - Appezzamenti di terreno

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE , PIANO T - 1

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

Completezza della documentazione (art. 567 c.p.c., comma 2) a corredo dell'Istanza di Vendita e documentazione catastale integrale

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

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

Completezza della documentazione (art. 567 c.p.c., comma 2) a corredo dell'Istanza di Vendita e documentazione catastale integrale

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE, PIANO T - 1

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 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

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 1/6)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE, PIANO T - 1

Immobile classificato al Foglio 137

il Mappale di appartenenza è il 310 all'interno del quale è graffato l'immobile;

Confina con le particelle 24, 25 e 30 del medesimo foglio.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Immobile classificato al Foglio 137

Part.lle da 21a25, da 28a30, 32, 61, 284 _ F. 126, part. 170



CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE , PIANO T - 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione - zona giorno	36,00 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	2,80 m	terra
Abitazione - zona notte	37,00 mq	59,00 mq	1	59,00 mq	2,80 m	Terra
Abitazione - connettivo	8,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	2,80 m	Terra
Abitazione - bagno	7,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	2,80 m	Terra
Abitazione - ripostiglio	3,50 mq	5,00 mq	1	5,00 mq	2,80 m	Terra
Autorimessa di pertinenza abitazione	85,00 mq	120,00 mq	0,6	72,00 mq	3,60 m	Terra
corte (catastalm. graffata al M.310)	850,00 mq	850,00 mq	0,06	51,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				267,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				267,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno AgricoloSEMINATIVO	27888,00 mq	27888,00 mq	1	27888,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo - PRATO	20155,00 mq	20155,00 mq	1	20155,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo - Pascolo	1222,00 mq	1222,00 mq	1	1222,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo - Seminativo Arboreo	2657,00 mq	2657,00 mq	1	2657,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo - Bosco misto	800,00 mq	800,00 mq	1	800,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo - Bosco	61,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo - Seminativo misto	1600,00 mq	1600,00 mq	1	1600,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				54383,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	54383,00 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE, PIANO T - 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/09/2000 al 11/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 137, Part. 310 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 177,14 Piano T - 1
Dal 11/04/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 137, Part. 310 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 150 mq Rendita € 177,14 Piano T - 1
Dal 09/11/2015 al 29/09/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 137, Part. 310 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 150 mq Rendita € 177,14 Piano T - 1

I dati dei titolari catastali corrispondono a quelli reali; non sono succedute altre modifiche catastali successivamente alla data del 29/09/2016 sino alla data di ispezione all'Ag. del Territorio in data 15/10/2024

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/2017 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 137, Part. 32 Qualità BoscoMisto/Pascolo Cl.2 - 3 Superficie (ha are ca) 00 08 00/00 00 98
Dal 09/02/2017 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 137, Part. 30 Qualità Seminativo/Prato Cl.5 - 4 Superficie (ha are ca) 00 05 00/00 09 10
Dal 09/02/2017 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 137, Part. 29 Qualità Prato/Seminativo Arb. Cl.3 - 6

		Superficie (ha are ca) 00 28 00/0 06 40
Dal 09/02/2017 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 126, Part. 170 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 17 00
Dal 09/02/2017 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 137, Part. 284 Qualità Seminativo/Pascolo Cl.5 - 3 Superficie (ha are ca) 00 46 00/00 04 69
Dal 09/02/2017 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 137, Part. 61 Qualità Seminativo / BoscoMisto Cl.5 - 2 Superficie (ha are ca) 00 16 00/00 09 80
Dal 09/02/2017 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 137, Part. 23 Qualità Prato/Seminativo Cl.3 - 4 Superficie (ha are ca) 00 88 00/00 06 20
Dal 09/02/2017 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 137, Part. 22 Qualità Prato/Seminativo Cl.3 - 5 Superficie (ha are ca) 00 15 00/00 01 68
Dal 09/02/2017 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 137, Part. 21 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 17 00
Dal 09/02/2017 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 137, Part. 28 Qualità Seminativo/Pascolo Arb. Cl.3 - 2 Superficie (ha are ca) 00 11 07/00 06 55
Dal 09/02/2017 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 137, Part. 25 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 01 45 00
Dal 09/02/2017 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 137, Part. 24 Qualità Prato/Seminativo Cl.3 - 5

Al fine della miglior visione della cronistoria catastale, si veda la Certificazione Notarile del 30 agosto 2024 redatta dallo Studio Notarile Vittorio Bortoluzzi nel capitolo "Quadro sinottico delle provenienze nel ventennio"

Nello specifico caso del Bene n.2, va posta l'attenzione nei sottocapitoli:

- "Foglio 137 - Particelle 21-22-23-24-25-28-29-30-32"
- "Foglio 137 - Particelle 61-284"
- "Foglio 126 - Particelle 170"

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE ,
PIANO T - 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	137	310			A4	2	7 vani	150 mq	177,14 €	T - 1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

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
137	21				Seminativo	5	00 56 20 mq			
137	22				Prato/Seminativo	3 - 5	00 15 00 / 00 01 68 mq			
137	23				Prato/Seminativo	3 - 4	00 88 00 / 00 06 20 mq			
137	24				Prato/Seminativo	3 - 5	00 65 00 / 00 06 80 mq			
137	25				Seminativo	5	1 45 00 mq			
137	28				Seminativo / Pascolo arboreo	3 - 2	00 11 07 / 00 06 55 mq			
137	29				Prato / Seminativo arboreo	3 - 6	00 28 00 / 00 06 40 mq			
137	30				Prato / Seminativo arboreo	5 - 4	00 05 55 / 00 09 10 mq			
137	32				Bosco misto / Pascolo	2 - 3	00 08 00 / 00 00 98			

						mq		
137	61				Seminativo / Bosco misto	5 - 2	00 16 00 / 00 09 80 mq	
137	284				Seminativo / Pascolo	5 - 3	00 46 00 / 00 04 69 mq	
126	170				Seminativo	5	00 17 00 mq	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE , PIANO T - 1

L'immobile in questione, in occasione del sopralluogo di apertura delle operazioni peritali, risultava abitato ed in buone condizioni, con discreti livelli di finitura, a meno di alcuni ammaloramenti da infiltrazioni dalla copertura segnalati nella zona bagno autorimessa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Gli appezzamenti di terreno in questione sono situati nell'area circoscritta all'edificio di civile abitazione descritta al Bene 1 e possono essere classificati come campi incolti e attualmente non produttivi

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE , PIANO T - 1

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto del pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE , PIANO T - 1

Abitazione

Il bene consiste in una unità immobiliare al piano terra, o più precisamente al piano rialzato rispetto

alla linea del terreno a seguito della realizzazione del vespaio aerato come da progetto, con ingresso dalla modesta scala che permette di accedere al pergolato e successivamente alla zona ingresso soggiorno dal u.i.

Da questa zona soggiorno si accede alla cucina (con ripostiglio), ed al connettivo che permette gli accessi alla zona notte costituita da tre camere e un bagno; dal medesimo connettivo, tramite una scaletta di 5 alzate si può accedere direttamente all'autorimessa che è raggiungibile anche dall'ingresso sul piazzale esterno

E' inserito in un contesto agricolo e circoscritto prevalentemente da appezzamenti di terreno. La qualità costruttiva, per quanto riguarda l'involucro e le finiture dei prospetti principali è sufficiente, come pure la qualità e le tecnologie costruttive applicate all'interno dell'immobile, sia a livello della quota ove è ubicata l'abitazione vera e propria, sia al livello inferiore ove sono presenti gli ambienti destinati all'autorimessa.

La copertura di tutti gli ambienti è invece priva di elementi di finitura del solaio come di buona regola viene eseguito; esiste infatti la sola presenza della guaina ardesiata impermeabilizzante lasciata a vista su tutta la superficie che ricopre gli spazi sottostanti.

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono: fondazioni: non visionabili ma presumibilmente superficiali in muratura esposizione: su quattro lati altezza interna utile ambienti: abitazione piano terra/rialzato H 2,80 m;

locali piano autorimessa H 3,60 m

struttura verticale: calcestruzzo armato e muratura

solaio PT: contro terra costituito da vespaio aerato, calcestruzzo, bitume e ghiaia di grossa pezzatura

solaio copertura: struttura portante presumibilmente in calcestruzzo armato e laterizio (non visibile) e parzialmente plafonato con tavole di legno tinteggiate e trattate

copertura: tetto piano

manto di copertura: lasciato al grezzo con sola guaina ardesiata a vista

pareti esterne: laterizio a cassetta, con paramento esterno e porzioni interne intonacate e tinteggiate

pilastri: calcestruzzo armato

pavimentazioni interne: gres porcellanato con formato medio/grande montato a spina nella zona

cucina; al piano autorimessa è presente gres porcellanato formato 30x30 circa

infissi esterni: alluminio effetto legno con vetro camera (presumibilmente 3/10/3 mm)

infissi interni: legno al naturale

volte: /

scale: con struttura in metallo e pedate in legno di collegamento tra il piano ribassato dell'autorimessa e quello dell'abitazione

impianto elettrico: in traccia con corpi illuminanti sia a sospensione, sia con plafonature a soffitto, sia con corpi ferretti incassati su cartongesso

idrico: presente, con boiler per la produzione di sola acqua calda sanitaria

impianto termico: riscaldamento autonomo con combustione a legna e corpi radianti in alluminio ubicati su tutti gli ambienti dell'abitazione e dell'autorimessa

terreno esclusivo: corte pertinenziale inclusa nella particella catastale 310, con superficie pari a circa 850 mq

posto auto: autorimessa

soffitta, cantina o simili: /

dotazioni condominiali: /

altro: /

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE ,
PIANO T - 1**

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

L'immobile. all'atto del sopralluogo, risultava occupato dal sig. **** Omissis ****, debitore.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

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

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE , PIANO T - 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/2002	**** Omissis ****	112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				5001/1667	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
					4813
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Riguardo alla provenienza ventennale, si specifica che questa è dettagliatamente sviluppata nella Certificazione Notarile (ai sensi dell'art. 1, Legge n. 302 del 5/8/1998) redatta dallo Studio Notarile Vittorio Bortoluzzi in data 30 agosto 2024 con specificati gli Intestatari attuali degli immobili **** Omissis **** e **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/02/2017	**** Omissis ****	131 Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/02/2017	**** Omissis ****	303 Accettazione Tacita Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/2017	**** Omissis ****	9305 Certificato di Denunciata Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Riguardo alla provenienza ventennale, si specifica che questa è dettagliatamente sviluppata nella Certificazione Notarile (ai sensi dell'art. 1, Legge n. 302 del 5/8/1998) redatta dallo Studio Notarile Vittorio Bortoluzzi in data 30 agosto 2024 con specificati gli Intestatari attuali degli immobili **** Omissis **** e **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE, PIANO T - 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da 0176 Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Ancona il 09/02/2017
Reg. gen. 2223 - Reg. part. 331
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Conc.Amministrat./Riscossione** derivante da 0420 Ruolo e Avviso di Addebito
Esecutivo
Iscritto a Roma il 01/06/2023
Reg. gen. 11825 - Reg. part. 1453
Importo: € 384.387,24
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Conc.Amministrat./Riscossione** derivante da 0420 Ruolo e Avviso di Addebito
Esecutivo
Iscritto a Roma il 10/06/2024
Reg. gen. 12377 - Reg. part. 1659
Importo: € 169.483,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 17/07/2024
Reg. gen. 15485 - Reg. part. 11219
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Riguardo alle formalità che, a tutto il 26 agosto 2024, risultano gravanti sui beni Pignorati di proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, si specifica che queste sono dettagliatamente descritte nella Certificazione Notarile (ai sensi dell'art. 1, Legge n. 302 del 5/8/1998) redatta dallo Studio Notarile Vittorio Bortoluzzi in data 30 agosto 2024

Riassumendo in relazione al presente Bene n. 1:
Ipoteca Volontaria R.P. 331
Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione R.P. 1453
Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione R.P. 1659
Verbale di Pignoramento R.P. 11219

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da 0176 Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Ancona il 09/02/2017
Reg. gen. 2223 - Reg. part. 331
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Conc. Amministrat./Riscossione** derivante da 0420 Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo
Iscritto a Roma il 01/06/2023
Reg. gen. 11825 - Reg. part. 1453
Importo: € 384.387,24
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Conc. Amministrat./Riscossione** derivante da 0420 Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo
Iscritto a Roma il 10/06/2024
Reg. gen. 12377 - Reg. part. 1659
Importo: € 169.483,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ancona il 17/07/2024

Reg. gen. 15485 - Reg. part. 11219

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Riguardo alle formalità che, a tutto il 26 agosto 2024, risultano gravanti sui beni Pignorati di proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, si specifica che queste sono dettagliatamente descritte nella Certificazione Notarile (ai sensi dell'art. 1, Legge n. 302 del 5/8/1998) redatta dallo Studio Notarile Vittorio Bortoluzzi in data 30 agosto 2024

Riassumendo in relazione al presente Bene n. 1:

Ipoteca Volontaria R.P. 331

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione R.P. 1453

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione R.P. 1659

Verbale di Pignoramento R.P. 11219

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE , PIANO T - 1

Zona E2 - Zone agricole di interesse paesistico ambientale

Art. 16 NTA

[Le zone agricole E2) comprendono le aree agricole nelle quali il Piano, in considerazione della presenza di elementi di interesse paesistico-ambientale, individua azioni volte al mantenimento dell'assetto geomorfologico d'insieme e la conservazione dell'assetto idrogeologico delle aree interessate dalle trasformazioni.

Il Piano, con l'individuazione delle zone agricole E2) si conforma alle direttive ed alle prescrizioni del Ppar, poiché comprendono gli ambiti da assoggettare a tutela con particolari prescrizioni.

Nelle zone agricole E2) sono pertanto consentite le trasformazioni compatibili con l'attuale configurazione paesistico-ambientale, e/o le azioni che determinino il ripristino e l'ulteriore qualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso del bene storico culturale o della risorsa paesistico-ambientale esistenti, le potenzialità e le peculiarità presenti

.....]

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Per il F.137, Part.IIle 21 -32 e F 126, Part. 170

Z.T.O E (agricole) - N.T.A. del P.R.G. - Art.15 - Zone agricole - E1 Zone agricole di rilevante valore paesistico - ambientale

Per il F.137, Part.IIle 22, 23, 24, 25, 28, 29, 30, 61, 284

Z.T.O E (agricole) - N.T.A. del P.R.G. - Art.16 - Zone agricole - E2 Zone agricole di interesse paesistico -



ambientale

per le Part.lle 21,22,23,24,25,28,29,30,32

NON E' PRESENTE vincolo P.A.I. "Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale..."

NON E' PRESENTE vincolo PEDEMONTANA (progetto preliminare) "Progetto preliminare Strada Pedemontana delle Marche - Tratto Sassoferrato-Cagli...."

Per il F.137, Part.lle 61,284

- Art. 61/quater - Ambiti a rischio idrogeologico del P.A.I.

E' PRESENTE vincolo P.A.I. "Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale..."

NON E' PRESENTE vincolo PEDEMONTANA (progetto preliminare) "Progetto preliminare Strada Pedemontana delle Marche - Tratto Sassoferrato-Cagli...."

Per il F.126, Part.lle 170

NON E' PRESENTE vincolo P.A.I. "Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale..."

NON E' PRESENTE vincolo PEDEMONTANA (progetto preliminare) "Progetto preliminare Strada Pedemontana delle Marche - Tratto Sassoferrato-Cagli...."

Si vedano Certificati di Destinazione Urbanistica allegati alla presente perizia

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE ,
PIANO T - 1**

L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'Accesso agli Atti espletato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Sassoferrato contestualmente al sopralluogo di apertura delle operazioni peritali, si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi relativamente alla u.i. oggetto di perizia (Bene 1):

- Concessione Edilizia n. 76/1999, prot. n. 11875 del 13/03/2000 per "ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da rurale (accessori) in abitazione
- Denuncia di Attività Edilizia n. 80 del 28/04/2000 per "parcheggi nel sottosuolo del lotto di pertinenza del fabbricato principale (vedi Conc.Edil. prot. 11875 del 13/03/2000)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 102/2019 per "rinnovo per completamento opere a permesso di Costruire n. 76/11875 del 13/03/2000" come specificato dettagliatamente nelle NOTE "la presente SCIA viene inoltrata al fine di completare i lavori del PDC 76 n. 11875 del 13/03/2000; si precisa che tali lavori non sono stati completamente ultimati a causa di vicissitudini familiari. Con la presente SCIA si intende quindi completare i lavori e chiudere la pratica urbanistica".

Si allegano le sopracitate pratiche edilizie reperite.



- 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 sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi riscontrato in occasione del sopralluogo di apertura delle operazioni peritali e l'ultima pratica edilizia reperita presso il Comune di Sassoferrato. Quest'ultima, e nello specifico la SCIA n. 102 del 23/08/2019, viene redatta per completamento della pratica C.E. originaria n. 76/1999 ma la distribuzione plano-volumetrica da essa legittimata, nonché la relativa rappresentazione dei prospetti, non corrisponde a quella dello stato di fatto, non essendo stato costruito il piano primo e risultando all'interno una distribuzione differente

La SCIA fa riferimento - e quindi legittima - sia una volumetria totale di circa 600 mc (stimata su calcolo quote elaborati grafici), sia la superficie lorda pari a circa 150 mq sommando PT e P1° (stimata su calcolo quote elaborati grafici).

Inoltre, con la Denuncia di Attività Edilizia n. 80 del 28/04/2000 viene ratificata l'esecuzione di un'autorimessa a servizio dell'abitazione e costruita adiacente a quest'ultima.

Si puntualizza che le somme delle volumetrie e delle superfici dei corpi di fabbrica attuali sono inferiori a quelle legittimate dalle predette pratiche edilizie, se pur siano stati aggiunti al corpo di fabbrica principale (ovvero il PT legittimato dalla C.E. 76/99) ed a quello dell'autorimessa a servizio dell'abitazione (legittimato dalla Denuncia di Attività Edilizia n. 80 del 28/04/2000), rispettivamente un volume adibito a pergolato ed uno occupato da un ripostiglio e da un bagno.

Si specifica per altro che nello stato di fatto, parte della volumetria autorizzata come autorimessa è occupata dall'abitazione, scaturendo quindi un aumento di superficie utile residenziale in luogo di quella destinata ad autorimessa.

Tutti i costi relativi ai deprezzamenti necessari per la eventuale regolarizzazione di quanto sopra citato, sono descritti e riepilogati nel capitolo "stima" della presente perizia

Riepilogo dei volumi legittimati

- volume abitazione autorizzato da C.E. 76/99: 600 mc (A)
- volume autorimessa autorizzato con Denuncia di Attività Edilizia n. 80/2000 (stima ricavata da quote su elaborati grafici allegati alla pratica edilizia): 410 mc

Stima dei volumi, allo stato di fatto, dei corpi al PT non contemplati dalle 2 pratiche edilizie:

- volume pergolato circa 130 mc (lato Sud-Est)
 - volume appendice (ripostiglio abitazione + bagno autorimessa) circa 86 mc (lato Nord-Ovest)
- Totale 216 mc (B)

Verifica Volumi

- Stima del volume utilizzato (PT) nell'ambito della C.E. 76/99: circa 330 mc (C)
- Stima del volume disponibile (P1° non realizzato) nell'ambito della C.E. 76/99: (A)-(C) = circa 270 mc (D)

Verifica positiva = (D) - (B) = 270 mc - 216 mc = 54 mc > 0

Specifica su pergolato:

per quanto riguarda il pergolato, si specifica che, essendo la struttura costituita da travi e pilastri in



legno e non essendo possibile risalire nè ai controlli obbligatori di accettazione in cantiere della tipologia dei materiali in legno da parte del Direttore dei Lavori, nè alla qualità e rispondenza dei materiali e neppure si sono reperite le prove condotte in stabilimento relative al singolo lotto di produzione, è necessario procedere con una valutazione delle caratteristiche prestazionali degli elementi attraverso una serie di prove distruttive e non, eseguite su tutti gli elementi in legno, sulla base delle "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni 2018", capitolo 11.7 "materiali e prodotti per uso strutturale a base legno", punto 10.2 "Controlli di accettazione in cantiere"

Il manufatto presenta pertanto difformità edilizia non sanabile a meno di prove obbligatorie sopra descritte che - al fine di eseguire prove di laboratorio - porterebbe comunque alla dismissione e rimozione dello stesso.

Si dovrà pertanto prevedere la rimozione dell'opera difforme ai sensi del comma 1, art. 34 del Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/01); si evidenzia inoltre che la demolizione di dette opere non incide sulla sicurezza del manufatto (abitazione) presente al suo fianco, non è pertanto possibile invocare il comma 2, art. 34 del Testo Unico dell'Edilizia.

Il relativo deprezzamento equivalente alla rimozione del pergolato è indicato nel capitolo "stima" della presente perizia

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

per il F.137, Part.lle 21,22,23,24,25,28,29,30,32

Trattasi di appezzamento di terreno la cui classificazione urbanistica è riassunta nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/12/2024 redatto dall'Area 3 - Tecnica del Comune di Sassoferrato - Prot. Rif. n. 20301 del 04/11/2024
CERTIFICATO (2/3)

per il F.137, Part.lle 61,284

Trattasi di appezzamento di terreno la cui classificazione urbanistica è riassunta nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/12/2024 redatto dall'Area 3 - Tecnica del Comune di Sassoferrato - Prot. Rif. n. 20301 del 04/11/2024
CERTIFICATO (3/3)

per il F.126, Part.lla 170

Trattasi di appezzamento di terreno la cui classificazione urbanistica è riassunta nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/12/2024 redatto dall'Area 3 - Tecnica del Comune di Sassoferrato - Prot. Rif. n. 20301 del 04/11/2024
CERTIFICATO (1/3)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE ,
PIANO T - 1**



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Fabbricato agricolo ubicato a Sassoferrato (AN) - località Pieve di Sassoferrato
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - località Pieve di Sassoferrato

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Foglio 137, Part.IIIa 398 - Accessorio agricolo adibito a fienile in località Pieve di Sassoferrato, circoscritto da appezzamenti di terreno di medesima proprietà **** Omissis **** e dalla particella 411 di proprietà del sig. **** Omissis ****

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Foglio 137, Part.IIIe 114, 115, 379, 380, 382, 384, 410 - Appezzamenti di terreno circoscritti ai beni 3 e 4 della presente perizia, a ridosso della Strada Provinciale 16 di Sassoferrato e classificati al

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

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

Completezza della documentazione (art. 567 c.p.c., comma 2) a corredo dell'Istanza di Vendita e documentazione catastale integrale

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

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

Completezza della documentazione (art. 567 c.p.c., comma 2) a corredo dell'Istanza di Vendita e documentazione catastale integrale



TITOLARITÀ

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

la particella 318 è ubicata all'interno dell'appezzamento di terreno classificato alla particella 411 e quindi confinante con esso

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Il presente Bene n.5, ovvero tutte le particelle contemplate in esso, confinano con altri appezzamenti (particelle sempre del medesimo foglio 137), a Est con la Strada Provinciale di Sassoferrato e a Nord con la Particella n. 61 del Lotto 1 della presente perizia

CONSISTENZA

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	262,00 mq	288,00 mq	1	288,00 mq	4,95 m	Terra



Totale superficie convenzionale:	288,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	288,00 mq	

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Agricolo - PRATO	3000,00 mq	3000,00 mq	1	3000,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo - Seminativo	8228,00 mq	8228,00 mq	1	8228,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo - Seminativo misto	260,00 mq	260,00 mq	1	260,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo - Pascolo	1845,00 mq	1845,00 mq	1	1845,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo - Pascolo	6082,00 mq	6082,00 mq	1	6082,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo - Pascolo	10946,00 mq	10946,00 mq	1	10946,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo - Seminativo	13102,00 mq	13102,00 mq	1	13102,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo - Bosco Ceduo	635,00 mq	635,00 mq	1	635,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				44098,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44098,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/11/2008 al 19/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 137, Part. 398 Categoria D10 Rendita € 840,00
Dal 19/02/2009 al 13/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 137, Part. 398 Categoria D10 Rendita € 840,00
Dal 13/08/2011 al 17/06/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 137, Part. 398

		Categoria D10 Rendita € 840,00
Dal 17/06/2014 al 08/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 137, Part. 398 Categoria D10 Rendita € 840,00
Dal 08/02/2017 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 137, Part. 398 Categoria D10 Rendita € 840,00

I dati dei titolari catastali corrispondono a quelli reali; non sono succedute altre modifiche catastali posteriori alla data del 08/02/2017 sino alla data di ispezione all'Ag. del Territorio effettuata il 15/10/2024

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/02/2017 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 137, Part. 382 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 60 82
Dal 08/02/2017 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 137, Part. 384 Qualità Pascolo Cl.2 - 3 Superficie (ha are ca) 00 45 00/00 64 46
Dal 08/02/2017 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 137, Part. 410 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 31 02
Dal 08/02/2017 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 137, Part. 380 Qualità Pascolo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 18 45
Dal 08/02/2017 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 137, Part. 114 Qualità Prato/Bosco Ceduo Cl.3 - 2 Superficie (ha are ca) 00 30 00/00 06 35
Dal 08/02/2017 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 137, Part. 115 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 82 28
Dal 08/02/2017 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 137, Part. 379 Qualità Seminativo Cl.4 - 2 Superficie (ha are ca) 00 01 09/00 01 51

Al fine della miglior visione della cronistoria catastale, si veda la Certificazione Notarile del 30 agosto 2024 redatta dallo Studio Notarile Vittorio Bortoluzzi nel capitolo "Quadro sinottico delle provenienze nel ventennio"

Nello specifico caso del Bene n.5, va posta l'attenzione nei sottocapitoli:

- IMMOBILE B), per le Particelle 114, 115, 379, 380, 382, 384, 410
- "Foglio 137 - Particelle 119-262-401-411 (ex 400/B)

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	137	398			D10				840 €		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

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
137	114				Prato/Bosco Ceduo	3 - 2	00 30 00/00 06 35 mq			
137	115				Seminativo	3	00 82 28 mq			
137	379				Seminativo	4 - 2	00 01 09/00 01 51 mq			
137	380				Pascolo	4	00 18 45 mq			
137	382				Pascolo	2	00 60 82 mq			
137	384				Pascolo	2 - 3	00 45 00/00 64 46 mq			

137	410			Seminativo	3	01 31 02 mq			
-----	-----	--	--	------------	---	-------------	--	--	--

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Il fabbricato agricolo, adibito a fienile, si trova in uno scarso stato conservativo e di manutenzione, essendo quasi in stato di abbandono e privo di accessi controllati (i serramenti che delimitano la struttura dall'esterno, in occasione del sopralluogo, sono risultati in posizione scorrevole non di chiusura e in uno stato di mal funzionamento))

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Gli appezzamenti di terreno in questione sono situati nell'area circoscritta all'edificio destinato ad accessorio agricolo descritto al Bene 4 e possono essere classificati come campi incolti e attualmente non produttivi

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Il bene consiste in un fabbricato agricolo al piano terra destinato a magazzino / fienile, distribuito su un unico ambiente principale, il tutto accessibile dai varchi architettonici (dei quali uno privo di serramento) che comunicano con gli appezzamenti circostanti descritti al Bene 5. La qualità costruttiva è mediocre, come appurabile anche dalla documentazione fotografica allegata, soprattutto in merito alla struttura in calcestruzzo armato e alle tamponature in mattoni, il tutto lasciato al grezzo, nonché in merito alla copertura e alla pavimentazione con getto grezzo in cls.

Lo stato di conservazione e manutenzione è generalmente scarso. Le caratteristiche costruttive prevalenti sono: fondazioni: non visionabili ma presumibilmente superficiali in muratura; esposizione: su tutti e quattro i lati; altezza interna utile ambiente principale: H intradosso copertura 4,95m; struttura verticale: pilastri in calcestruzzo armato; solaio: in travetti di calcestruzzo armato e pignatte in laterizio; copertura: al grezzo con armature sporgenti in prossimità dei pilastri; pareti esterne: muratura in mattoni lasciata al grezzo e priva di finitura e intonaco; pavimentazioni interne: getto grezzo di calcestruzzo; infissi esterni: in metallo, scorrevoli su guida superiore, in cattivo stato di manutenzione; scale: / impianto elettrico: assente terreno esclusivo: appezzamenti circoscritti descritti al Bene 5.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

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

L'immobile in questione risulta essere in

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

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

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/2009	**** Omissis ****	131 Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/02/2017	**** Omissis ****	131 Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/02/2017	**** Omissis ****	303 Accettazione Tacita Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/07/2024	**** Omissis ****	303 Accettazione Tacita Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Riguardo alla provenienza ventennale, si specifica che questa è dettagliatamente sviluppata nella Certificazione Notarile (ai sensi dell'art. 1, Legge n. 302 del 5/8/1998) redatta dallo Studio Notarile Vittorio Bortoluzzi in data 30 agosto 2024 con specificati gli Intestatari attuali degli immobili **** Omissis **** e **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/2009	**** Omissis ****	131 Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/02/2017	**** Omissis ****	131 Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/02/2017	**** Omissis ****	303 Accettazione Tacita Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/07/2024	**** Omissis ****	303 Accettazione Tacita Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Riguardo alla provenienza ventennale, si specifica che questa è dettagliatamente sviluppata nella Certificazione Notarile (ai sensi dell'art. 1, Legge n. 302 del 5/8/1998) redatta dallo Studio Notarile Vittorio Bortoluzzi in data 30 agosto 2024 con specificati gli Intestatari attuali degli immobili **** Omissis **** e **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da 0176 Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
 Iscritto a Ancona il 09/02/2017
 Reg. gen. 2223 - Reg. part. 331
 Importo: € 400.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
- Ipoteca Conc.Amministrat./Riscossione** derivante da 0420 Ruolo e Avviso di Addebito
 Esecutivo
 Iscritto a Roma il 01/06/2023
 Reg. gen. 11825 - Reg. part. 1453
 Importo: € 384.387,24
 A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
- Ipoteca Conc.Amministrat./Riscossione** derivante da 0420 Ruolo e Avviso di Addebito
 Esecutivo
 Iscritto a Roma il 10/06/2024
 Reg. gen. 12377 - Reg. part. 1659
 Importo: € 169.483,60
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

• **123 Costituzione Diritti Reali**

Trascritto a Ancona il 12/09/2008

Reg. gen. 22052 - Reg. part. 13396

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

• **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ancona il 17/07/2024

Reg. gen. 15485 - Reg. part. 11219

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Riguardo alle formalità che, a tutto il 26 agosto 2024, risultano gravanti sui beni Pignorati di proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, si specifica che queste sono dettagliatamente descritte nella Certificazione Notarile (ai sensi dell'art. 1, Legge n. 302 del 5/8/1998) redatta dallo Studio Notarile Vittorio Bortoluzzi in data 30 agosto 2024

Riassumendo in relazione al presente Bene n. 3:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione R.P. 1453

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione R.P. 1659

Ipoteca Volont. Conc. a GaranziaMutuoFond. RP 331

Verbale di Pignoramento R.P. 11219

Servitù Perpetua Passaggio Pedonale e Carr. RP 13396 (su porzione degli attuali beni P.398 e 410 di proprietà *****)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **Ipoteca Volontaria** derivante da 0176 Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Ancona il 09/02/2017

Reg. gen. 2223 - Reg. part. 331

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

• **Ipoteca Conc.Ammministrat./Riscossione** derivante da 0420 Ruolo e Avviso di Addeebito

Esecutivo

Iscritto a Roma il 01/06/2023

Reg. gen. 11825 - Reg. part. 1453

Importo: € 384.387,24

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca Conc.Amministrat./Riscossione** derivante da 0420 Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo

Iscritto a Roma il 10/06/2024

Reg. gen. 12377 - Reg. part. 1659

Importo: € 169.483,60

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **123 Costituzione Diritti Reali**

Trascritto a Ancona il 12/09/2008

Reg. gen. 22052 - Reg. part. 13396

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ancona il 17/07/2024

Reg. gen. 15485 - Reg. part. 11219

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Riguardo alle formalità che, a tutto il 26 agosto 2024, risultano gravanti sui beni Pignorati di proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, si specifica che queste sono dettagliatamente descritte nella Certificazione Notarile (ai sensi dell'art. 1, Legge n. 302 del 5/8/1998) redatta dallo Studio Notarile Vittorio Bortoluzzi in data 30 agosto 2024

Riassumendo in relazione al presente Bene n. 5:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione R.P. 1453

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione R.P. 1659

Ipoteca Volont. Conc. a GaranziaMutuoFond. RP 331

Verbale di Pignoramento R.P. 11219

Servitù Perpetua Passaggio Pedonale e Carr. RP 13396 (su porzione del bene P.410 di proprietà *****)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Zona sgricola "E"

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Per il F.137, Part.lle 114,115,379,380,382,384,410

Z.T.O E (agricole)

N.T.A. del P.R.G.

- Art.14 - Zone agricole - E

- Art. 61/quater - Ambiti a rischio idrogeologico del P.A.I.

E' PRESENTE vincolo P.A.I. "Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale..."

NON E' PRESENTE vincolo PEDEMONTANA (progetto preliminare) "Progetto preliminare Strada Pedemontana delle Marche - Tratto Sassoferrato-Cagli...."

Si vedano Certificati di Destinazione Urbanistica allegati alla presente perizia

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Concessione Edilizia n. 206 del 1989 - Parere favorevole della Commissione Edilizia del Comune di Sassoferrato in data 22/12/1989 per "costruzione di accessorio rurale"

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici preposti del Comune di Sassoferrato, non si è venuti al reperimento del Certificato di agibilità.

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.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Trattasi di appezzamento di terreno la cui classificazione urbanistica è riassunta nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/12/2024 redatto dall'Area 3 - Tecnica del Comune di Sassoferrato - Prot. Rif. n. 20301 del 04/11/2024
CERTIFICATO (3/3)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - località Pieve di Sassoferrato

DESCRIZIONE

Foglio 137, Part.lle 119, 262, 401, 404 - Appezamenti di terreno a ridosso della Strada Provinciale 16 di Sassoferrato (lato dx)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Completezza della documentazione (art. 567 c.p.c., comma 2) a corredo dell'Istanza di Vendita e documentazione catastale integrale

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Gli appezzamenti inclusi nel presente Bene n.6 confinano a Nord e Sud con altre particelle del medesimo foglio 137, a Est con il Torrente Marena che separa il presente Foglio 37 dal il F. 19 e a Ovest con la Strada Provinciale di Sassoferrato

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Agricolo - Seminativo	9180,00 mq	9180,00 mq	1	9180,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo - Seminativo	98,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo -	14893,00 mq	14893,00 mq	1	14893,00 mq	0,00 m	

Seminativo						
Terreno Agricolo - Seminativo	3400,00 mq	3400,00 mq	1	3400,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo - Seminativo	13395,00 mq	13395,00 mq	1	13395,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo - Bosco misto	3042,00 mq	3042,00 mq	1	3042,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				44008,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44008,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/02/2017 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 404 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 33 95
Dal 08/02/2017 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 137, Part. 411 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 34 00
Dal 08/02/2017 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 137, Part. 401 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 48 93
Dal 08/02/2017 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 137, Part. 119 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00 91 80
Dal 08/02/2017 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 137, Part. 262 Qualità Seminativo / BoscoMisto Cl.5 - 2 Superficie (ha are ca) 00 00 98/00 30 42

Al fine della miglior visione della cronistoria catastale, si veda la Certificazione Notarile del 30 agosto 2024 redatta dallo Studio Notarile Vittorio Bortoluzzi nel capitolo "Quadro sinottico delle provenienze nel ventennio"

Nello specifico caso del Bene n.6, va posta l'attenzione nei sottocapitoli:

- "Foglio 137 - Particelle 119-262-401-404-411 (ex 400/B)"

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
137	119				Seminativo		00 91 80 mq				
137	262				Seminativo / BoscoMisto	5 - 2	00 00 98/00 30 42 mq				
137	401				Seminativo	3	01 48 93 mq				
1	404				Seminativo	3	01 33 95 mq				
137	411				Seminativo	3	00 34 00 mq				

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Gli appezzamenti di terreno in questione sono situati nell'area ad Est della strada provinciale e possono essere classificati come campi incolti e attualmente non produttivi, se pur in zona pianeggiante, facilmente raggiungibile e piuttosto gestibile dal punto di vista logistico e lavorativo

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/2009	**** Omissis ****	131 Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 09/02/2017	**** Omissis ****	303 Accettazione Tacita Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/02/2017	**** Omissis ****	131 Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/07/2024	**** Omissis ****	303 Accettazione Tacita Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Riguardo alla provenienza ventennale, si specifica che questa è dettagliatamente sviluppata nella Certificazione Notarile (ai sensi dell'art. 1, Legge n. 302 del 5/8/1998) redatta dallo Studio Notarile Vittorio Bortoluzzi in data 30 agosto 2024 con specificati gli Intestatari attuali degli immobili **** Omissis **** e **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da 0176 Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Ancona il 09/02/2017
Reg. gen. 2223 - Reg. part. 331
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Conc.Amministrat./Riscossione** derivante da 0420 Ruolo e Avviso di Addebito
Esecutivo
Iscritto a Roma il 01/06/2023
Reg. gen. 11825 - Reg. part. 1453
Importo: € 384.387,24
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Conc.Amministrat./Riscossione** derivante da 0420 Ruolo e Avviso di Addebito
Esecutivo
Iscritto a Roma il 10/06/2024
Reg. gen. 12377 - Reg. part. 1659
Importo: € 169.483,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 17/07/2024
Reg. gen. 15485 - Reg. part. 11219
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Riguardo alle formalità che, a tutto il 26 agosto 2024, risultano gravanti sui beni Pignorati di proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, si specifica che queste sono dettagliatamente descritte nella Certificazione Notarile (ai sensi dell'art. 1, Legge n. 302 del 5/8/1998) redatta dallo Studio Notarile Vittorio Bortoluzzi in data 30 agosto 2024

Riassumendo in relazione al presente Bene n. 6:
Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione R.P. 1453
Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione R.P. 1659
Ipoteca Volont. Conc. a GaranziaMutuoFond. RP 331
Verbale di Pignoramento R.P. 11219

NORMATIVA URBANISTICA

Per il F. 137, Part.lle 119, 262, 401, 404
Z.T.O E (agricole)
N.T.A. del P.R.G.

- Art.14 - Zone agricole - E

- Art. 61/quater - Ambiti a rischio idrogeologico del P.A.I.

E' PRESENTE vincolo P.A.I. "Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale..."

NON E' PRESENTE vincolo PEDEMONTANA (progetto preliminare) "Progetto preliminare Strada Pedemontana delle Marche - Tratto Sassoferrato-Cagli...."

Si vedano Certificati di Destinazione Urbanistia allegati alla presente perizia

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di appezzamento di terreno la cui classificazione urbanistica è riassunta nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/12/2024 redatto dall'Area 3 - Tecnica del Comune di Sassoferrato - Prot. Rif. n. 20301 del 04/11/2024
CERTIFICATO (3/3)

LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - località Colli Santa Lucia - Sassoferrato

DESCRIZIONE

Foglio 125, Part.lle 87, 116, da 118a123, 242, 243, 247, 114, 115, 137, 117 - Appezamenti di terreno in località Colli Santa Lucia di Sassoferrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Completezza della documentazione (art. 567 c.p.c., comma 2) a corredo dell'Istanza di Vendita e documentazione catastale integrale

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Gli appezzamenti di terreno del presente Bene n. 7 confinano a Nord, Sud e Ovest con altre particelle del medesimo Foglio 125; a Est con strada sterrata a ridosso del Foglio 126 al di là della quale - sempre considerando quelli a confine con il Bene n. 7 in oggetto, sono ubicati gli appezzamenti classificati alla Particella 251, 85, 105, 255 e 121.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Agricolo - Seminativo	1700,00 mq	1700,00 mq	1	1700,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo - Seminativo	11000,00 mq	11000,00 mq	1	11000,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo -	1840,00 mq	1840,00 mq	1	1840,00 mq	0,00 m	

Seminativo						
Terreno Agricolo - Seminativo	17530,00 mq	17530,00 mq	1	17530,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo - Seminativo	1356,00 mq	1356,00 mq	1	1356,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo - Seminativo	746,00 mq	746,00 mq	1	746,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo - Seminativo	2555,00 mq	2555,00 mq	1	2555,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo - Seminativo	1760,00 mq	1760,00 mq	1	1760,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo - Seminativo	8000,00 mq	8000,00 mq	1	8000,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo - Seminativo	2245,00 mq	2245,00 mq	1	2245,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo - Seminativo	280,00 mq	280,00 mq	1	280,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo - Seminativo	2670,00 mq	2670,00 mq	1	2670,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo - Seminativo	3320,00 mq	3320,00 mq	1	3320,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo - Seminativo	9750,00 mq	9750,00 mq	1	9750,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo - Seminativo	7780,00 mq	7780,00 mq	1	7780,00 mq	0,00 m	
Pascolo Cesp.	334,00 mq	334,00 mq	1	334,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				72866,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72866,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 125, Part. 247 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 02 80
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 125, Part. 243 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 22 45
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 125, Part. 242

		Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 80 00
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 125, Part. 114 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 26 70
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 125, Part. 137 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 77 80
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 125, Part. 117 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 97 50
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 125, Part. 115 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 33 20
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 125, Part. 123 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 17 60
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 125, Part. 118 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 18 40
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 125, Part. 116 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 01 10 00
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 125, Part. 87 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 17 00
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 125, Part. 119 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 01 75 30
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 125, Part. 122 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 25 55
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 125, Part. 121 Qualità Pasc.Cesp./Seminativo Cl.3 - 3 Superficie (ha are ca) 00 03 34/00 07 46

Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 125, Part. 120 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 13 56
------------------------------	-------------------	--

Al fine della miglior visione della cronistoria catastale, si veda la Certificazione Notarile del 30 agosto 2024 redatta dallo Studio Notarile Vittorio Bortoluzzi nel capitolo "Quadro sinottico delle provenienze nel ventennio"

Nello specifico caso del Bene n.7, va posta l'attenzione nei sottocapitoli:

- "Foglio 125 - Particelle 87-116-118-119-120-121-122-123-242-243-247"
- "Foglio 125 - Particelle 114-115-117-137"

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
125	87				Seminativo	3	00 17 00 mq			
125	116				Seminativo	4	01 10 00 mq			
125	118				Seminativo	4	00 18 40 mq			
125	119				Seminativo	4	01 75 30 mq			
125	120				Seminativo	5	00 13 56 mq			
125	121				Pasc.Cesp./Seminativo	3 - 3	00 03 34/00 07 46 mq			
125	122				Seminativo	3	00 25 55 mq			
125	123				Seminativo	5	00 17 60 mq			
125	242				Seminativo	4	00 80 00 mq			
125	243				Seminativo	5	00 22 45 mq			
125	247				Seminativo	4	00 02 80 mq			
125	114				Seminativo	4	00 26 70 mq			
125	115				Seminativo	4	00 33 20 mq			

125	117				Seminativo	4	00 97 50 mq			
125	137				Seminativo	4	00 77 80 mq			

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'appezzamento di terreno in questione è situato in area lievemente scoscesa con accesso piuttosto agile dalla strada carrabile principale e successivamente da stradina sterrata sino alla quota più alta del terreno

Appezzamento attualmente arato e potenzialmente produttivo in buone condizioni e piuttosto gestibile dal punto di vista logistico e lavorativo

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/2009	**** Omissis ****	112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Registrazione			
Dal 04/09/2009	**** Omissis ****	112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Riguardo alla provenienza ventennale, si specifica che questa è dettagliatamente sviluppata nella Certificazione Notarile (ai sensi dell'art. 1, Legge n. 302 del 5/8/1998) redatta dallo Studio Notarile Vittorio Bortoluzzi in data 30 agosto 2024 con specificati gli Intestatari attuali degli immobili **** Omissis **** e **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da 0168 Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Fabriano AN il 04/09/2009
Reg. gen. 19429 - Reg. part. 4552
Importo: € 380.000,00
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Volontaria** derivante da 0176 Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Ancona il 09/02/2017
Reg. gen. 2223 - Reg. part. 331
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Conc.Amministrat./Riscossione** derivante da 0420 Ruolo e Avviso di Addebito
Esecutivo
Iscritto a Roma il 01/06/2023
Reg. gen. 11825 - Reg. part. 1453
Importo: € 384.387,24
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Conc.Amministrat./Riscossione** derivante da 0420 Ruolo e Avviso di Addebito
Esecutivo
Iscritto a Roma il 10/06/2024
Reg. gen. 12377 - Reg. part. 1659

Importo: € 169.483,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 17/07/2024
Reg. gen. 15485 - Reg. part. 11219
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Riguardo alle formalità che, a tutto il 26 agosto 2024, risultano gravanti sui beni Pignorati di proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, si specifica che queste sono dettagliatamente descritte nella Certificazione Notarile (ai sensi dell'art. 1, Legge n. 302 del 5/8/1998) redatta dallo Studio Notarile Vittorio Bortoluzzi in data 30 agosto 2024

Riassumendo in relazione al presente Bene n. 7:
Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione R.P. 1453
Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione R.P. 1659
Ipoteca Volont. Conc. a GaranziaMutuoFond. RP 331
Verbale di Pignoramento R.P. 11219
Ipoteca Volont. - Concess. a Garanzia Mutuo R.P. 4552

NORMATIVA URBANISTICA

per il F.125, Part.lle 87,116,118,123,242,243,247,114,115,137,117
Z.T.O E (agricole)
N.T.A. del P.R.G.

- Art.14 - Zone agricole - E

NON E' PRESENTE vincolo P.A.I. "Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale..."

NON E' PRESENTE vincolo PEDEMONTANA (progetto preliminare) "Progetto preliminare Strada Pedemontana delle Marche - Tratto Sassoferrato-Cagli..."

Si vedano Certificati di Destinazione Urbanistica allegati alla presente perizia

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di appezzamento di terreno la cui classificazione urbanistica è riassunta nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/12/2024 redatto dall'Area 3 - Tecnica del Comune di Sassoferrato - Prot. Rif. n. 20301 del 04/11/2024





LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - località Colli Santa Lucia di Sassoferrato

DESCRIZIONE

Foglio 126, Part.lle 84, 85, 86, 251, 252, 253, 105, 255, 121, 122 - Appezamenti di terreno in località Colli Santa Lucia di Sassoferrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Completezza della documentazione (art. 567 c.p.c., comma 2) a corredo dell'Istanza di Vendita e documentazione catastale integrale

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Gli appezzamenti di terreno del presente Bene n. 8 confinano a Nord, Sud ed Est con altre particelle del medesimo Foglio 126; a Ovest con strada sterrata a ridosso del Foglio 125 al di là della quale - sempre considerando quelli a confine con il Bene n. 8 in oggetto, sono ubicati gli appezzamenti classificati alla Particella 122, 243, 123, 119.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Agricolo - Seminativo	3480,00 mq	3480,00 mq	1	3480,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo - Seminativo	3540,00 mq	3540,00 mq	1	3540,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo -	10070,00 mq	10070,00 mq	1	10070,00 mq	0,00 m	

Seminativo						
Terreno Agricolo - Seminativo	23320,00 mq	23320,00 mq	1	23320,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo - Seminativo	1345,00 mq	1345,00 mq	1	1345,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo - Seminativo	6010,00 mq	6010,00 mq	1	6010,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo - Seminativo	6590,00 mq	6590,00 mq	1	6590,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo - Seminativo	11140,00 mq	11140,00 mq	1	11140,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo - Seminativo	1750,00 mq	1750,00 mq	1	1750,00 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo - Seminativo	1887,00 mq	1887,00 mq	1	1887,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				69132,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69132,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 126, Part. 85 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 34 80
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 126, Part. 252 Qualità Seminativo/Pascolo Arb. Cl.4 - 2 Superficie (ha are ca) 00 18 87/00 01 73
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 126, Part. 105 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 35 40
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 126, Part. 122 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 02 33 20
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 126, Part. 121 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 01 00 70
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 126, Part. 255

		Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 60 10
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 126, Part. 253 Qualità Seminativo/Pascolo Arboreo Cl.4 - 2 Superficie (ha are ca) 00 13 45/00 01 15
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 126, Part. 84 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 65 90
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 126, Part. 251 Qualità Seminativo Arbor. Cl.6 Superficie (ha are ca) 00 17 50
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 126, Part. 86 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 01 11 40

Al fine della miglior visione della cronistoria catastale, si veda la Certificazione Notarile del 30 agosto 2024 redatta dallo Studio Notarile Vittorio Bortoluzzi nel capitolo "Quadro sinottico delle provenienze nel ventennio"

Nello specifico caso del Bene n.8, va posta l'attenzione nei sottocapitoli:

- "Foglio 126 - Particelle 85-105-121-122-123-255"
- "Foglio 126 - Particelle 84-86-251-252"

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
126	85				Seminativo	4	00 34 80 mq			
126	105				Seminativo	4	00 35 40 mq			
126	121				Seminativo	5	01 00 70 mq			
126	122				Seminativo	5	02 33 20 mq			
126	253				Seminativo/Pascolo Arboreo	4 - 2	00 13 45/00 01 15 mq			

126	255				Seminativo	5	00 60 10 mq			
126	84				Seminativo	4	00 65 90 mq			
126	86				Seminativo	4	01 11 40 mq			
126	251				Seminativo Arbor.	6	00 17 50 mq			
126	252				Seminativo/Pascolo Arb.	4 - 2	00 18 87/00 01 73 mq			

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'appezzamento di terreno in questione è situato in area lievemente scoscesa con accesso da stradina sterrata adiacente alla porzione di terreno situata alla quota più alta
 Appezamento attualmente incolto e abbandonato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/2009	**** Omissis ****	112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trascrizione			
Dal 04/09/2009	**** Omissis ****	112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Riguardo alla provenienza ventennale, si specifica che questa è dettagliatamente sviluppata nella Certificazione Notarile (ai sensi dell'art. 1, Legge n. 302 del 5/8/1998) redatta dallo Studio Notarile Vittorio Bortoluzzi in data 30 agosto 2024 con specificati gli Intestatari attuali degli immobili **** Omissis **** e **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da 0168 Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Fabriano AN il 04/09/2009
Reg. gen. 19429 - Reg. part. 4552
Importo: € 380.000,00
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Volontaria** derivante da 0176 Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Ancona il 09/02/2017
Reg. gen. 2223 - Reg. part. 331
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Conc.Amministrat./Riscossione** derivante da 0420 Ruolo e Avviso di Addebito
Esecutivo
Iscritto a Roma il 01/06/2023
Reg. gen. 11825 - Reg. part. 1453
Importo: € 384.387,24
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Conc.Amministrat./Riscossione** derivante da 0420 Ruolo e Avviso di Addebito
Esecutivo
Iscritto a Roma il 10/06/2024
Reg. gen. 12377 - Reg. part. 1659
Importo: € 169.483,60
A favore di **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ancona il 17/07/2024

Reg. gen. 15485 - Reg. part. 11219

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Riguardo alle formalità che, a tutto il 26 agosto 2024, risultano gravanti sui beni Pignorati di proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, si specifica che queste sono dettagliatamente descritte nella Certificazione Notarile (ai sensi dell'art. 1, Legge n. 302 del 5/8/1998) redatta dallo Studio Notarile Vittorio Bortoluzzi in data 30 agosto 2024

Riassumendo in relazione al presente Bene n. 8:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione R.P. 1453

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione R.P. 1659

Ipoteca Volont. Conc. a GaranziaMutuoFond. RP 331

Verbale di Pignoramento R.P. 11219

Ipoteca Volont. - Concess. a Garanzia Mutuo R.P. 4552

NORMATIVA URBANISTICA

Foglio 126, Part.lle 84, 85, 86, 251, 252, 253, 105, 255, 121, 122

Z.T.O E (agricole)

N.T.A. del P.R.G.

- Art.14 - Zone agricole - E

NON E' PRESENTE vincolo P.A.I. "Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale..."

NON E' PRESENTE vincolo PEDEMONTANA (progetto preliminare) "Progetto preliminare Strada Pedemontana delle Marche - Tratto Sassoferrato-Cagli...."

Si vedano Certificati di Destinazione Urbanistica allegati alla presente perizia

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di appezzamento di terreno la cui classificazione urbanistica è riassunta nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/12/2024 redatto dall'Area 3 - Tecnica del Comune di Sassoferrato - Prot. Rif. n. 20301 del 04/11/2024

CERTIFICATO (1/3)





LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - località bosco, Coldellanoce - Sassoferrato

DESCRIZIONE

Foglio 107, Part.lle 697, 698, 700, 703 _ Foglio 117 Part.lle 19, 22, 24, 84, 88, 27, 180, 262, 263, 96, 97, 99, 181 - Appezamenti di terreno in località Bosco, Coldellanoce - Sassoferrato

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Completezza della documentazione (art. 567 c.p.c., comma 2) a corredo dell'Istanza di Vendita e documentazione catastale integrale

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Le Particelle 697, 698, 700 e 703 del Foglio 107 confinano a Nord con le Particelle 409, 410, 559 e 417, a Sud, Est e Ovest con Strada vicinale

Le Particelle 19, 22, 24, 27, 84, 88, 180, 262, 263 confinano con altre Particelle del medesimo Foglio 117; le sole Part. 262 e 263 confinano in parte a Nord con strada vicinale, come pure - sul lato Ovest - le Part. 19 e 84.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Agricolo - Pascolo Cesp.	3040,00 mq	3040,00 mq	1	3040,00 mq	0,00 m	

Terreno Agricolo - Pascolo	600,00 mq	600,00 mq	1	600,00 mq	0,00 m
Terreno Agricolo - Pascolo	2927,00 mq	2927,00 mq	1	2927,00 mq	0,00 m
Terreno Agricolo - Pascolo	2470,00 mq	2470,00 mq	1	2470,00 mq	0,00 m
Terreno Agricolo - Pascolo	1178,00 mq	1178,00 mq	1	1178,00 mq	0,00 m
Terreno Agricolo - Pascolo	5440,00 mq	5440,00 mq	1	5440,00 mq	0,00 m
Terreno Agricolo - Pascolo	3760,00 mq	3760,00 mq	1	3760,00 mq	0,00 m
Terreno Agricolo - Pascolo	15775,00 mq	15775,00 mq	1	15775,00 mq	0,00 m
Terreno Agricolo - Pascolo	8460,00 mq	8460,00 mq	1	8460,00 mq	0,00 m
Terreno Agricolo - Pascolo	6700,00 mq	6700,00 mq	1	6700,00 mq	0,00 m
Terreno Agricolo - Pascolo	14776,00 mq	14776,00 mq	1	14776,00 mq	0,00 m
Terreno Agricolo - Pascolo	8140,00 mq	8140,00 mq	1	8140,00 mq	0,00 m
Terreno Agricolo - Seminativo arboreo	675,00 mq	675,00 mq	1	675,00 mq	0,00 m
Totale superficie convenzionale:				73941,00 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				73941,00 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 117, Part. 180 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 67 00
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 117, Part. 88 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 84 60
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 117, Part. 27 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 01 57 75
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 117, Part. 263 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 81 40
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 117, Part. 262

		Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 01 47 76
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 117, Part. 181 Qualità Seminativo arborato Cl.6 Superficie (ha are ca) 00 06 75
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 117, Part. 24 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 37 60
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 700 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 29 27
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 698 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 06 00
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 697 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 30 40
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 117, Part. 22 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 54 40
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 117, Part. 19 Qualità Seminativo/Pascolo Cl.4 - 4 Superficie (ha are ca) 00 11 78/00 21 42
Dal 04/09/2009 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 703 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 24 70

Al fine della miglior visione della cronistoria catastale, si veda la Certificazione Notarile del 30 agosto 2024 redatta dallo Studio Notarile Vittorio Bortoluzzi nel capitolo "Quadro sinottico delle provenienze nel ventennio"

Nello specifico caso del Bene n.9, va posta l'attenzione nei sottocapitoli:

- "Foglio 107 - Particelle 697-698-700-703"
- "Foglio 117 - Particelle 19-22-24-27-88-180-181-262-263"
- "Foglio 117 - Particelle 96-97-99"

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
107	697				Pascolo cespugliato	2	00 30 40 mq			
107	698				Pascolo	3	00 06 00 mq			
107	700				Seminativo	4	00 29 27 mq			
107	703				Seminativo	5	00 24 70 mq			
117	19				Seminativo/Pascolo	4 - 4	00 11 78/00 21 42 mq			
117	22				Seminativo	4	00 54 40 mq			
117	24				Seminativo	3	00 37 60 mq			
117	27				Seminativo	4	01 57 75 mq			
117	88				Seminativo	4	00 84 60 mq			
117	180				Seminativo	4	00 67 00 mq			
117	181				Seminativo arborato	6	00 06 75 mq			
117	262				Seminativo	4	01 47 76 mq			
117	263				Seminativo	4	00 81 40 mq			

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'appezzamento di terreno in questione è situato in area piuttosto scoscesa con accesso dalla strada carrabile principale ubicata alla base dell'appezzamento in prossimità della porzione alla quota più bassa del terreno

Appezzamento attualmente incolto

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/2009	**** Omissis ****	112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/09/2009	**** Omissis ****	112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Riguardo alla provenienza ventennale, si specifica che questa è dettagliatamente sviluppata nella Certificazione Notarile (ai sensi dell'art. 1, Legge n. 302 del 5/8/1998) redatta dallo Studio Notarile Vittorio Bortoluzzi in data 30 agosto 2024 con specificati gli Intestatari attuali degli immobili **** Omissis **** e **** Omissis ****

Per il F. 107:
Trascriz. Compravendita 11357

Per il F. 117:
Trascriz. Compravendita 11357



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da 0168 Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Fabriano AN il 04/09/2009
Reg. gen. 19429 - Reg. part. 4552
Importo: € 380.000,00
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Volontaria** derivante da 0176 Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Ancona il 09/02/2017
Reg. gen. 2223 - Reg. part. 331
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Conc.Amministrat./Riscossione** derivante da 0420 Ruolo e Avviso di Addebito
Esecutivo
Iscritto a Roma il 01/06/2023
Reg. gen. 11825 - Reg. part. 1453
Importo: € 384.387,24
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Conc.Amministrat./Riscossione** derivante da 0420 Ruolo e Avviso di Addebito
Esecutivo
Iscritto a Roma il 10/06/2024
Reg. gen. 12377 - Reg. part. 1659
Importo: € 169.483,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 17/07/2024
Reg. gen. 15485 - Reg. part. 11219
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Riguardo alle formalità che, a tutto il 26 agosto 2024, risultano gravanti sui beni Pignorati di proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, si specifica che queste sono dettagliatamente descritte nella Certificazione Notarile (ai sensi dell'art. 1, Legge n. 302 del 5/8/1998) redatta dallo Studio Notarile Vittorio Bortoluzzi in data 30 agosto 2024

Riassumendo in relazione al presente Bene n. 9:
Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione R.P. 1453
Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione R.P. 1659
Ipoteca Volont. Conc. a Garanzia Mutuo Fond. RP 331
Verbale di Pignoramento R.P. 11219
Ipoteca Volont. - Concess. a Garanzia Mutuo R.P. 4552

NORMATIVA URBANISTICA

per il F.107, Part.lle 697, 698, 700, 703
Z.T.O E (agricole)
N.T.A. del P.R.G.

- Art.14 - Zone agricole - E

NON E' PRESENTE vincolo P.A.I. "Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale..."

NON E' PRESENTE vincolo PEDEMONTANA (progetto preliminare) "Progetto preliminare Strada Pedemontana delle Marche - Tratto Sassoferrato-Cagli...."

per il F.117 Part.lle 19, 22, 24, 84, 88, 27, 180, 262, 263, 96, 97, 99, 181
Z.T.O E (agricole)
N.T.A. del P.R.G.

- Art.14 - Zone agricole - E

- Art. 61/quater - Ambiti a rischio idrogeologico del P.A.I.

E' PRESENTE vincolo P.A.I. "Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale..."

NON E' PRESENTE vincolo PEDEMONTANA (progetto preliminare) "Progetto preliminare Strada Pedemontana delle Marche - Tratto Sassoferrato-Cagli...."

Si vedano Certificati di Destinazione Urbanistica allegati alla presente perizia

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di appezzamento di terreno la cui classificazione urbanistica è riassunta nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/12/2024 redatto dall'Area 3 - Tecnica del Comune di Sassoferrato - Prot. Rif. n. 20301 del 04/11/2024

CERTIFICATO (1/3) per il F. 107, Part.lle 697,698,700,703

CERTIFICATO (3/3) per il F. 117, Part.lle 19,22,24,84,88,27,180,262,263,96,97,99,181



LOTTO 7



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato agricolo ubicato a Sassoferrato (AN) - località Pieve di Sassoferrato
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Pieve

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Foglio 137, Part.III 318 - Accessorio agricolo in località Pieve

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE

F.137, Part.III 411 - Appezamento di terreno circoscritto al fabbricato agricolo (Bene 10)

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

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

Completezza della documentazione (art. 567 c.p.c., comma 2) a corredo dell'Istanza di Vendita e documentazione catastale integrale

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE

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

Completezza della documentazione (art. 567 c.p.c., comma 2) a corredo dell'Istanza di Vendita e documentazione catastale integrale

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

la particella 318 è ubicata all'interno dell'appezzamento di terreno classificato alla particella 411 e quindi confinante con esso

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE

Confina con la Particella 410 tranne che ad Est dove si trova in adiacenza la Strada Provinciale di Sassoferrato

CONSISTENZA

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	277,00 mq	305,00 mq	1	305,00 mq	6,15 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				305,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				305,00 mq		

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE

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

Terreno Agricolo - Seminativo	3400,00 mq	3400,00 mq	1	3400,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3400,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3400,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/2008 al 11/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 137, Part. 318 Categoria D10 Rendita € 900,00
Dal 11/09/2008 al 08/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 137, Part. 318 Categoria D10 Rendita € 900,00 Piano T

I dati dei titolari catastali corrispondono a quelli reali; non sono succedute altre modifiche catastali posteriori alla data del 08/03/2011 sino alla data di ispezione all'Ag. del Territorio effettuata il 15/10/2024

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/02/2017 al 02/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 137, Part. 411 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 34 00

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

137	318			D10			900 €	T	
-----	-----	--	--	-----	--	--	-------	---	--

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE

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
137	411				Seminativo	3	00 34 00 mq			

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Il fabbricato agricolo, adibito a magazzino / ricovero mezzi, si trova in buono stato conservativo e di manutenzione (ad esclusione di uno dei serramenti scorrevoli non del tutto funzionante); sia esternamente che all'interno le finiture a tinteggiatura sono discrete

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE

Gli appezzamenti di terreno in questione sono situati nell'area circoscritta all'edificio destinato a fabbricato agricolo descritto al Bene 3 e possono essere classificati come campi incolti e attualmente non produttivi

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Il bene consiste in un fabbricato agricolo al piano terra destinato a magazzino e ricovero mezzi, distribuito su un unico ambiente principale, il tutto accessibile dai varchi architettonici dotati di

serramenti chiudibili impacchettabili confinanti con terreni circostanti descritti al bene 11

La qualità costruttiva è buona, come appurabile anche dalla documentazione fotografica allegata.

Lo stato di conservazione e manutenzione è discreto. Le caratteristiche costruttive prevalenti sono: fondazioni: non visionabili; esposizione: su tutti e quattro i lati; altezza interna utile ambiente principale: H min. copertura 5,70m - H max. copertura al colmo 6,60m - H media copertura 6,15m; struttura in elementi prefabbricati in conglomerato cementizio armato (pilastri, travi principali e solaio); pavimentazioni interne: getto grezzo di calcestruzzo; infissi esterni: vetro e metallo; scale: / impianto elettrico: presente fuori traccia e completo di corpi illuminanti; terreno esclusivo: appezzamenti circoscritti descritti al Bene 11.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/09/2008	**** Omissis ****	112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/07/2024	**** Omissis ****	303 Accettazione Tacita Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Riguardo alla provenienza ventennale, si specifica che questa è dettagliatamente sviluppata nella Certificazione Notarile (ai sensi dell'art. 1, Legge n. 302 del 5/8/1998) redatta dallo Studio Notarile Vittorio Bortoluzzi in data 30 agosto 2024 con specificati gli Intestatari attuali degli immobili **** Omissis **** e **** Omissis ****

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/2009	**** Omissis ****	131 Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/02/2017	**** Omissis ****	303 Accettazione Tacita Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/02/2017	**** Omissis ****	131 Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 25/07/2024	**** Omissis ****	303 Accettazione Tacita Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da 0176 Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Ancona il 09/02/2017
Reg. gen. 2223 - Reg. part. 331
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- Ipoteca Conc.Amministrat./Riscossione** derivante da 0420 Ruolo e Avviso di Addebito
Esecutivo
Iscritto a Roma il 01/06/2023
Reg. gen. 11825 - Reg. part. 1453
Importo: € 384.387,24
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- Ipoteca Conc.Amministrat./Riscossione** derivante da 0420 Ruolo e Avviso di Addebito
Esecutivo
Iscritto a Roma il 10/06/2024

Reg. gen. 12377 - Reg. part. 1659
Importo: € 169.483,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **123 Costituzione Diritti Reali**
Trascritto a Ancona il 12/09/2008
Reg. gen. 22052 - Reg. part. 13396
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 17/07/2024
Reg. gen. 15485 - Reg. part. 11219
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Riguardo alle formalità che, a tutto il 26 agosto 2024, risultano gravanti sui beni Pignorati di proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, si specifica che queste sono dettagliatamente descritte nella Certificazione Notarile (ai sensi dell'art. 1, Legge n. 302 del 5/8/1998) redatta dallo Studio Notarile Vittorio Bortoluzzi in data 30 agosto 2024

Riassumendo in relazione al presente Bene n. 3:
Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione R.P. 1453
Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione R.P. 1659
Ipoteca Volont. Conc. a GaranziaMutuoFond. RP 331
Verbale di Pignoramento R.P. 11219
Servitù Perpetua Passaggio Pedonale e Carr. RP 13396

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da 0176 Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Ancona il 09/02/2017
Reg. gen. 2223 - Reg. part. 331
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca Conc.Amministrat./Riscossione** derivante da 0420 Ruolo e Avviso di Addebito
Esecutivo
Iscritto a Roma il 01/06/2023
Reg. gen. 11825 - Reg. part. 1453
Importo: € 384.387,24
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Conc.Amministrat./Riscossione** derivante da 0420 Ruolo e Avviso di Addebito
Esecutivo
Iscritto a Roma il 10/06/2024
Reg. gen. 12377 - Reg. part. 1659
Importo: € 169.483,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 17/07/2024
Reg. gen. 15485 - Reg. part. 11219
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Zona Agricola "E"

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE

per il F.137, Part.lla.411

Z.T.O E (agricole)

N.T.A. del P.R.G.

- Art.14 - Zone agricole - E

- Art. 61/quarter - Ambiti a rischio idrogeologico del P.A.I.

E' PRESENTE vincolo P.A.I. "Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale..."

NON E' PRESENTE vincolo PEDEMONTANA (progetto preliminare) "Progetto preliminare Strada Pedemontana delle Marche - Tratto Sassoferrato-Cagli...."

Si vedano Certificati di Destinazione Urbanistica allegati alla presente perizia

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Concessione Edilizia n. 65/2004 con parere favorevole della Commissione Edilizia del 24/03/2006 per "realizzazione di capannone agricolo adibito a fienile"

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici preposti del Comune di Sassoferrato, non si è venuti al reperimento del Certificato di agibilità.

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.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE

Trattasi di appezzamento di terreno la cui classificazione urbanistica è riassunta nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/12/2024 redatto dall'Area 3 - Tecnica del Comune di Sassoferrato - Prot. Rif. n. 20301 del 04/11/2024
CERTIFICATO (3/3)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



la formazione dei lotti è stata studiata con il criterio di raggruppare sia i fabbricati (abitazione e accessori) con i rispettivi appezzamenti a loro circoscritti, sia i terreni in base alla loro ubicazione nelle varie località geografiche

Si è inoltre tenuto conto delle eventuali separazioni (strade, corsi d'acqua, ecc.) presenti tra gli appezzamenti tali da renderli indipendenti e quindi facilmente gestibili con vendite di lotti separati.

Si è inoltre tenuto conto, sempre ai fini della scissione dei Lotti, dei due diversi intestatari dei Beni oggetto del pignoramento

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sassoferrato (AN) - località Pieve, piano T - 1
Foglio 137, Particella 310 - fabbricato urbano (già rurale) da cielo a terra con corte circostante, disposto al piano terra, sito in località Pieve n. 1 e circondato da appezzamenti di medesima proprietà inseriti nel medesimo Lotto 1 della presente perizia; la zona è prevalentemente agricola ed il lotto in questione è collegato da viabilità diretta sino alla Strada Provinciale 16 di Sassoferrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 310, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 152.190,00
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 310, Categoria A4 (Graffata alla Part. 310 - Corte Ext)
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 152.190,00
Il valore commerciale del presente bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile anche considerando le caratteristiche morfologiche e della zona a destinazione agricola, oltre che dalla facilità o meno di raggiungimento, dello stato di manutenzione, conservazione, del grado di finiture, tecnologia costruttiva, consistenza, regolarità geometrica della forma, insussistenza di vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.
Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di tutta la documentazione ufficiale reperita presso il Comune di Sassoferrato ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.
Valore totale di stima (T) del bene: € 152.190,00
A tale valore si applicano i seguenti coefficienti correttivi: - per lo stato d'uso e manutenzione: 0,85 (C1) - per lo stato di possesso: 1,00 (C2) - per i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: 1,00 (C3) - per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi occulti, per eventuali spese condominiali insolute: 1,00 (C4) - per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi: 1,00 (C5) - per altri oneri o pesi: 1,00 (C6) Si avrà il valore $V = T \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 = € 129.361,50 (V)$
A seguito di quanto riscontrato in sede di sopralluogo e di quanto descritto nel capitolo



"regolarità edilizia", dovranno essere applicati i seguenti ulteriori deprezzamenti (Z).

RIMOZIONE/CONFERIMENTO DISCARICA SOPPALCO: deprezzamento per smontaggio, rimozione e conferimento a discarica o presso altre strutture per eventuale recupero/riuso del soppalco presente nell'ambiente destinato ad autorimessa:

_____ stima € 1.800,00 (Z1)

RIMOZIONE PERGOLATO: deprezzamento per smontaggio, rimozione e conferimento a discarica o presso altro deposito del pergolato: _____ stima € 2.600,00 (Z2)

NUOVA PRATICA SCIA ALTERNATIVA A PERMESSO DI COSTRUIRE:

tenuto conto della Zona Agricola "E" sulla quale insiste il fabbricato e dove quindi è possibile effettuare interventi di Ristrutturazione concernenti anche la eventuale demolizione e ricostruzione, premesso che esiste la Doppia Conformità sancita dall'art. 36-bis che richiede

- il rispetto della disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'abuso

- la conformità alla disciplina urbanistica attuale

sarà possibile redigere una pratica edilizia SCIA in Sanatoria (alternativa al Permesso di Costruire) con la sanzione minima di € 1.032,00 come da art. 36 bis, c. 5, lett. b, e con la corresponsione dei Diritti di Segreteria pari a € 350

al fine dell'adeguamento per diversa distribuzione dei volumi e della distribuzione interna riscontrata allo stato di fatto, nonchè modifica del prospetto (corpo autorimessa) e prospetti (abitazione)

- spese tecniche per redazione pratica edilizia in sanatoria - Stima € 2.500

- oneri Oblazione sanatoria e Diritti di segreteria - Stima € 1.032 + € 350 = € 1.382,00

- oneri dovuti per aumento di sup. utile residenziale in luogo sup. utile autorimessa (circa 25mq) ed un volume di circa 83 mc - Dovrà quindi essere considerato il cambio d'uso con la stima dei costi pari a:

doppio degli oneri di urbanizzazione pari a circa € 1490 x 2 + costo di costruzione

Stima costi totali per trasformazione locali da autorimessa a abitazione = circa € 4.500,00

- spese tecniche per redazione pratica CUL (Comunicazione Ultimazione Lavori) - Stima € 1.800

_____ Stima Totale € 10.182,00 (Z3)

Ulteriori considerazioni finali in merito al cambio d'uso da autorimessa ad abitazione:

- la superficie netta della zona giorno (compresa la cucina per la quale si è ipotizzato il cambio d'uso sopra citato) è pari a circa 55 mq ; la superficie finestrata è pari a circa 7 mq

Verifica aero-illuminotecnica = sup. vetrata / sup. zona giorno = 7mq / 55mq = 0,127 > 1/8 (positiva)

- la volumetria rimanente di autorimessa (a posteriori del cambio d'uso) è comunque > 1/10 della volumetria totale attualmente presente

Si conferma quindi la possibilità di cambio d'uso.

NUOVA PRATICA SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità)

- spese tecniche per redazione pratica da tecnico abilitato - Stima € 1.800

- spese relative all'acquisizione di tutte le Dichiarazioni di Conformità in merito agli impianti elettrico / idrico / termico e/o relative Dichiarazioni di Rispondenza comprensive di stima per eventuali opere da eseguire per il raggiungimento delle conformità a norma di Legge - Stima € 3.000

- la citata pratica SCA sarà corredata anche di tutte le verifiche strutturali indicate e valutate di seguito

_____ Stima Totale € 4.800 (Z4)

*****VERIFICHE E DEPOSITI RELATIVI ALL'ASPETTO STRUTTURALE DI TUTTI I CORPI DI FABBRICA*****

- pergolato (lato Sud-Est): prevista rimozione

Non avendo riscontrato la presenza di giunti tra il corpo di fabbrica adibito ad autorimessa ed il manufatto aggiuntivo adiacente sul lato Nord-Ovest dovranno essere eseguiti saggi ed espletate verifiche e deposito di progetto di entrambi i corpi;

in egual modo dovrà essere espletata la verifica per il fabbricato destinato ad abitazione, essendo questo stato privato del piano primo rispetto al progetto ed essendo quindi totalmente variato lo schema statico e delle sollecitazioni del medesimo.

Riepilogo manufatti soggetti a nuova verifica strutturale:

- volume appendice a lato autorimessa (lato Nord-Ovest)

- corpo di fabbrica adibito ad autorimessa

- corpo di fabbrica adibito ad abitazione

la stima sotto indicata sarà già comprensiva di:

1) eventuali costi relativi all'esecuzione di tutti i saggi (e successivo ripristino) necessari al fine del raggiungimento di conoscenza adeguata degli elementi strutturali che compongono i vari corpi di fabbrica e relative fondazioni

2) stima dei costi relativi ad ipotizzabili opere di consolidamento finalizzate al raggiungimento positivo risultante dalle verifiche di collaudo degli elementi strutturali

3) progetti e depositi

Stima Totale € 13.000 (Z5)

*****REGOLARIZZAZIONI CATASTALI*****

- redazione pratica PREGEO (per diversa distribuzione della sagoma dell'edificio sulla corte circostante):

spese tecniche ed amministrative

_____ stima € 2.600,00 (Z6)

- redazione di n. 2 variazioni catastali per diversa distribuzione interna (abitazione + autorimessa):

spese tecniche ed amministrative

_____ stima € 1.400,00 (Z7)

RIEPILOGO DEPREZZAMENTI (Z) = 36.382,00

VALORE DI STIMA AL NETTO DEI DEPREZZAMENTI = (V) - (Z) = € 129.361,50 - € 36.382,00 = € 92.979,50

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - località Pieve di Sassoferrato F.137, Part.IIe da 21a25, da 28a30, 32, 61, 284 - F. 126, part. 170 - Appezamenti di terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 137, Part. 21, Qualità Seminativo - Fg. 137, Part. 22, Qualità Prato/Seminativo - Fg. 137, Part. 23, Qualità Prato/Seminativo - Fg. 137, Part. 24, Qualità Prato/Seminativo - Fg. 137, Part. 25, Qualità Seminativo - Fg. 137, Part. 28, Qualità Seminativo / Pascolo arboreo - Fg. 137, Part. 29, Qualità Prato / Seminativo arboreo - Fg. 137, Part. 30, Qualità Prato / Seminativo arboreo - Fg. 137, Part. 32, Qualità Bosco misto / Pascolo - Fg. 137, Part. 61, Qualità Seminativo / Bosco misto - Fg. 137, Part. 284, Qualità Seminativo / Pascolo - Fg. 126, Part. 170, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)

Valore di stima del bene: € 64.607,00

Si specifica che il valore agricolo unitario proposto, è risultato dalla media ponderata dei valori dei terreni presenti sotto elencati, sulla base della loro superficie e tenendo conto della tipologia e dello stato attuale degli appezzamenti di terreno in questione:

- Seminativo 15.600 €/ha
- Prato 6800 €/ha
- Pascolo 3800 €/ha
- Seminativo Arborato 15600 €/ha
- Bosco Misto 4600 €/ha
- Bosco 3900 €/ha
- Seminativo Misto 15000 €/ha

Le superfici degli appezzamenti suddivise in base alle loro varie tipologie, sono riepilogati nella tabella allegata ed elencati per foglio e particella catastale.

TOTALE MEDIA PONDERATA = €/ha 11.880

Applicato deprezzamento 25% per lo stato attuale dei vari appezzamenti

Totale 8.910 €/ha x 05h 43are 83ca = € 48.455.25

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sassoferrato (AN) - località Pieve , piano T - 1	267,00 mq	570,00 €/mq	€ 152.190,00	100,00%	€ 152.190,00
Bene N° 2 - Terreno Sassoferrato (AN) - località Pieve di Sassoferrato	54383,00 mq	1,19 €/mq	€ 64.607,00	100,00%	€ 64.607,00
Valore di stima:					€ 216.797,00

Valore di stima: € 200.645,25

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione diformità edilizie fabbricato, stato d'usoe manutenzione (fabbricato e terreno)	59210,50	€

Valore finale di stima: € 141.434,75

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Fabbricato agricolo ubicato a Sassoferrato (AN) - località Pieve di Sassoferrato Foglio 137, Part.lla 398 - Accessorio agricolo adibito a fienile in località Pieve di Sassoferrato, circoscritto da appezzamenti di terreno di medesima proprietà **** Omissis **** e dalla particella 411 di proprietà del sig. **** Omissis ****

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 398, Categoria D10 Valore di stima del bene: € 25.920,00

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 25.920,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità o meno di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, tecnologia costruttiva, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali e ad un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore totale di stima (T) del bene: € 25.920,00 A tale valore si applicano i seguenti coefficienti correttivi: - per lo stato d'uso e manutenzione: 0,75 (C1) - per lo stato di possesso: 1,00 (C2) - per i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: 1,00 (C3) - per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi occulti, per eventuali spese condominiali insolute: 1,00 (C4) - per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi: 0,95 (C5) - per altri oneri o pesi: 1,00 (C6) Si avrà il valore $V = T \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 = € 18.144,00$ (V) A seguito di quanto riscontrato in sede di sopralluogo e di quanto descritto nel capitolo "regolarità edilizia", dovranno essere applicati i seguenti ulteriori deprezzamenti (Z).

PRATICA DI AGIBILITA' RIFERITA ALLA PRATICA EDILIZIA SUCCITATA

- idoneità statica

- spese tecniche relative alla redazione Segnalazione Certificata di Agibilità da tecnico abilitato
totale stima € 3.500,00

TOTALE (T) CON DEPREZZAMENTI APPLICATI = € 14.644,00

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - località Pieve di Sassoferrato Foglio 137, Part. 114, 115, 379, 380, 382, 384, 410 - Appezamenti di terreno circoscritti ai beni 3 e 4 della presente perizia, a ridosso della Strada Provinciale 16 di Sassoferrato e classificati al

Identificato al catasto Terreni - Fg. 137, Part. 114, Qualità Prato/Bosco Ceduo - Fg. 137, Part. 115, Qualità Seminativo - Fg. 137, Part. 379, Qualità Seminativo - Fg. 137, Part. 380, Qualità Pascolo - Fg. 137, Part. 382, Qualità Pascolo - Fg. 137, Part. 384, Qualità Pascolo - Fg. 137, Part. 410, Qualità Seminativo Valore di stima del bene: € 43.145,48

Si specifica che il valore agricolo unitario proposto, è risultato dalla media ponderata dei valori dei terreni presenti sotto elencati, sulla base della loro superficie e tenendo conto della tipologia e dello stato attuale degli appezzamenti di terreno in questione:

- Seminativo 15.600 €/ha

- Prato 6800 €/ha

- Pascolo 3800 €/ha

- Bosco Ceduo 4000 €/ha

Le superfici degli appezzamenti suddivise in base alle loro varie tipologie, sono riepilogati nella tabella allegata ed elencati per foglio e particella catastale.

TOTALE MEDIA PONDERATA = €/ha 9.784,00

Applicato deprezzamento 25% per lo stato attuale (incolto) dei vari appezzamenti
Totale 7.338 €/ha x 04ha 40are 98ca = 32.359.11

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo Sassoferrato (AN) - località Pieve di Sassoferrato	288,00 mq	90,00 €/mq	€ 25.920,00	100,00%	€ 25.920,00
Bene N° 5 - Terreno Sassoferrato (AN) - località Pieve di Sassoferrato	44098,00 mq	0,98 €/mq	€ 43.145,48	100,00%	€ 43.145,48
Valore di stima:					€ 69.065,48

Valore di stima: € 69.065,48

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	22062,37	€

Valore finale di stima: € 47.003,11

LOTTO 3

- Bene N° 6 -** Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - località Pieve di Sassoferrato
Foglio 137, Part.lla 119, 262, 401, 404 - Appezzamenti di terreno a ridosso della Strada Provinciale 16 di Sassoferrato (lato dx)
Identificato al catasto Terreni - Fg. 137, Part. 119, Qualità Seminativo - Fg. 137, Part. 262, Qualità Seminativo / BoscoMisto - Fg. 137, Part. 401, Qualità Seminativo - Fg. 1, Part. 404, Qualità Seminativo - Fg. 137, Part. 411, Qualità Seminativo
Valore di stima del bene: € 65.303,47
Si specifica che il valore agricolo unitario proposto, è risultato dalla media ponderata dei valori dei terreni presenti sotto elencati, sulla base della loro superficie e tenendo conto della tipologia e dello stato attuale degli appezzamenti di terreno in questione:
 - Seminativo 15.600 €/ha
 - Bosco Misto 4600 €/ha

Le superfici degli appezzamenti suddivise in base alle loro varie tipologie, sono riepilogati nella tabella allegata ed elencati per foglio e particella catastale.

TOTALE MEDIA PONDERATA = €/ha 14.839

Applicato deprezzamento 20% per lo stato attuale (incolto) dei vari appezzamenti

TOTALE MEDIA PONDERATA CON RIDUZIONE = 11.871 €/ha x 04ha 40are 08ca = € 52.242

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Sassoferrato (AN) - località Pieve di Sassoferrato	44008,00 mq	1,48 €/mq	€ 65.303,47	100,00%	€ 65.303,47
Valore di stima:					€ 65.303,47

Valore di stima: € 65.303,47

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione (specifica descrizione su capitolo "stima")	13061,47	€

Valore finale di stima: € 52.242,00

LOTTO 4

- Bene N° 7** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - località Colli Santa Lucia - Sassoferrato Foglio 125, Part. Ille 87, 116, da 118a123, 242, 243, 247, 114, 115, 137, 117 - Appezzamenti di terreno in località Colli Santa Lucia di Sassoferrato
Identificato al catasto Terreni - Fg. 125, Part. 87, Qualità Seminatoivo - Fg. 125, Part. 116, Qualità Seminatoivo - Fg. 125, Part. 118, Qualità Seminatoivo - Fg. 125, Part. 119, Qualità Seminatoivo - Fg. 125, Part. 120, Qualità Seminatoivo - Fg. 125, Part. 121, Qualità Pasc.Cesp./Seminatoivo - Fg. 125, Part. 122, Qualità Seminatoivo - Fg. 125, Part. 123, Qualità Seminatoivo - Fg. 125, Part. 242, Qualità Seminatoivo - Fg. 125, Part. 243, Qualità Seminatoivo - Fg. 125, Part. 247, Qualità Seminatoivo - Fg. 125, Part. 114, Qualità Seminatoivo - Fg. 125, Part. 115, Qualità Seminatoivo - Fg. 125, Part. 117, Qualità Seminatoivo - Fg. 125, Part. 137, Qualità Seminatoivo
Valore di stima del bene: € 113.277,48
Si specifica che il valore agricolo unitario proposto, è risultato dalla media ponderata dei valori dei terreni presenti sotto elencati, sulla base della loro superficie e tenendo conto della tipologia e dello stato attuale degli appezzamenti di terreno in questione:
- Seminatoivo 15.600 €/ha
- Pascolo Cesp. 3600 €/ha

Le superfici degli appezzamenti suddivise in base alle loro varie tipologie, sono riepilogati nella tabella allegata ed elencati per foglio e particella catastale.

TOTALE MEDIA PONDERATA = €/ha 15.546

Applicata riduzione 20% per lo stato attuale dei vari appezzamenti

TOTALE MEDIA PONDERATA CON RIDUZIONE = 12.437 €/ha x 07ha 28are 66ca = € 90.623,44

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Sassoferrato (AN) - località Colli Santa Lucia - Sassoferrato	72866,00 mq	1,55 €/mq	€ 113.277,48	100,00%	€ 113.277,48
Valore di stima:					€ 113.277,48

Valore di stima: € 113.277,48

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione (specifica descrizione su capitolo "stima")	22654,04	€

Valore finale di stima: € 90.623,44

LOTTO 5

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - località Colli Santa Lucia di Sassoferrato Foglio 126, Part. Ille 84, 85, 86, 251, 252, 253, 105, 255, 121, 122 - Appezzamenti di terreno in località Colli Santa Lucia di Sassoferrato

Identificato al catasto Terreni - Fg. 126, Part. 85, Qualità Seminativo - Fg. 126, Part. 105, Qualità Seminativo - Fg. 126, Part. 121, Qualità Seminativo - Fg. 126, Part. 122, Qualità Seminativo - Fg. 126, Part. 253, Qualità Seminativo/Pascolo Arboreo - Fg. 126, Part. 255, Qualità Seminativo - Fg. 126, Part. 84, Qualità Seminativo - Fg. 126, Part. 86, Qualità Seminativo - Fg. 126, Part. 251, Qualità Seminativo Arbor. - Fg. 126, Part. 252, Qualità Seminativo/Pascolo Arb. Valore di stima del bene: € 107.514,09

Si specifica che il valore agricolo unitario proposto, è risultato dalla media ponderata dei valori dei terreni presenti sotto elencati, sulla base della loro superficie e tenendo conto della tipologia e dello stato attuale degli appezzamenti di terreno in questione:

- Seminativo 15.600 €/ha
- Pascolo Arb. 4000 €/ha

Le superfici degli appezzamenti suddivise in base alle loro varie tipologie, sono riepilogati nella tabella allegata ed elencati per foglio e particella catastale.

TOTALE MEDIA PONDERATA = €/ha 15.552

Applicato deprezzamento 50% per lo stato attuale (incolto) dei vari appezzamenti

TOTALE MEDIA PONDERATA CON DEPREZZAMENTO = 7.776 €/ha x 06ha 91are 32ca = €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terreno Sassoferrato (AN) - località Colli Santa Lucia di Sassoferrato	69132,00 mq	1,56 €/mq	€ 107.514,09	100,00%	€ 107.514,09
Valore di stima:					€ 107.514,09

Valore di stima: € 107.514,09

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione (specifica descrizione su capitolo "stima")	53757,09	€

Valore finale di stima: € 53.757,00

LOTTO 6

- Bene N° 9** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - località bosco, Coldellanoce - Sassoferrato Foglio 107, Part.lle 697, 698, 700, 703 _ Foglio 117 Part.lle 19, 22, 24, 84, 88, 27, 180, 262, 263, 96, 97, 99, 181 - Appezamenti di terreno in località Bosco, Coldellanoce - Sassoferrato Identificato al catasto Terreni - Fg. 107, Part. 697, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 107, Part. 698, Qualità Pascolo - Fg. 107, Part. 700, Qualità Seminatoivo - Fg. 107, Part. 703, Qualità Seminatoivo - Fg. 117, Part. 19, Qualità Seminatoivo/Pascolo - Fg. 117, Part. 22, Qualità Seminatoivo - Fg. 117, Part. 24, Qualità Seminatoivo - Fg. 117, Part. 27, Qualità Seminatoivo - Fg. 117, Part. 88, Qualità Seminatoivo - Fg. 117, Part. 180, Qualità Seminatoivo - Fg. 117, Part. 181, Qualità Seminatoivo arborato - Fg. 117, Part. 262, Qualità Seminatoivo - Fg. 117, Part. 263, Qualità SeminatoivoValore di stima del bene: € 28.836,99

Si specifica che il valore agricolo unitario proposto, è risultato dalla media ponderata dei valori dei terreni presenti sotto elencati, sulla base della loro superficie e tenendo conto della tipologia e dello stato attuale degli appezzamenti di terreno in questione:

- Pascolo 3800 €/ha
- Seminatoivo arb. 15.600 €/ha
- Pascolo Cesp. 3600 €/ha

Le superfici degli appezzamenti suddivise in base alle loro varie tipologie, sono riepilogati nella tabella allegata ed elencati per foglio e particella catastale.

TOTALE MEDIA PONDERATA = €/ha 3.900

Applicato deprezzamento 20% per lo stato attuale dei vari appezzamenti

TOTALE MEDIA PONDERATA CON RIDUZIONE = 3.120 €/ha x 07ha 39are 41ca = € 23.069,60

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Terreno Sassoferrato (AN) - località bosco, Coldellanoce - Sassoferrato	73941,00 mq	0,39 €/mq	€ 28.836,99	100,00%	€ 28.836,99
Valore di stima:					€ 28.836,99

Valore di stima: € 28.836,99

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione (specifica descrizione su capitolo "stima")	5767,39	€

Valore finale di stima: € 23.069,60**LOTTO 7**

- Bene N° 3** - Fabbricato agricolo ubicato a Sassoferrato (AN) - località Pieve di Sassoferrato Foglio 137, Part.IIIa 318 - Accessorio agricolo in località Pieve Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 318, Categoria D10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 39.650,00 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 39.650,00 Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità o meno di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, tecnologia costruttiva, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali e ad un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore totale di stima (T) del bene: € 39.650,00 A tale valore si applicano i seguenti coefficienti correttivi: - per lo stato d'uso e manutenzione: 0,85 (C1) - per lo stato di possesso: 1,00 (C2) - per i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: 1,00 (C3) - per la differenza tra oneri tributari

calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi occulti, per eventuali spese condominiali insolute: 1,00 (C4) - per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi: 0,95 (C5) - per altri oneri o pesi: 1,00 (C6) Si avrà il valore $V = T \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 = € 31.720,00$ (V) A seguito di quanto riscontrato in sede di sopralluogo e di quanto descritto nel capitolo "regolarità edilizia", dovranno essere applicati i seguenti ulteriori deprezzamenti (Z).

PRATICA DI AGIBILITA'RIFERITA ALLA PRATICA EDILIZIA SUCCITATA

- acquisizione delle Certificazioni di Conformità Impianto elettrico e/o Dichiarazioni di Rispondenza
 - idoneità statica
 - spese tecniche relative alla redazione Segnalazione Certificata di Agibilità da tecnico abilitato
- totale stima € 4.500,00

TOTALE (T) CON DEPREZZAMENTI APPLICATI = € 27.220,00

TOTALE STIMA ARROTONDATA DEL PRESENTE BENE 4 = € 27.200,00

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Pieve
F.137, Part.IIa 411 - Appezamento di terreno circoscritto al fabbricato agricolo (Bene 10)
Identificato al catasto Terreni - Fg. 137, Part. 411, Qualità Seminativo
Valore di stima del bene: € 5.304,00

Si specifica che il valore agricolo unitario proposto, è risultato dalla media ponderata dei valori dei terreni presenti sotto elencati, sulla base della loro superficie e tenendo conto della tipologia e dello stato attuale degli appezzamenti di terreno in questione:

- Seminativo 15.600 €/ha

Le superfici degli appezzamenti suddivise in base alle loro varie tipologie, sono riepilogati nella tabella allegata ed elencati per foglio e particella catastale.

TOTALE = €/ha 15.600

Applicato deprezzamento 25% per lo stato attuale (incolto) dei vari appezzamenti

TOTALE CON DEPREZZAMENTO = 11.700 €/ha x 00ha 34are 00ca = € 3.978,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo Sassoferrato (AN) - località Pieve di Sassoferrato	305,00 mq	130,00 €/mq	€ 39.650,00	100,00%	€ 39.650,00
Bene N° 11 - Terreno Sassoferrato (AN) - Località Pieve	3400,00 mq	1,56 €/mq	€ 5.304,00	100,00%	€ 5.304,00
Valore di stima:					€ 44.954,00

Valore di stima: € 44.954,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione (specifica descrizione su capitolo "stima")	13776,00	€

Valore finale di stima: € 31.178,00

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

Ancona, li 07/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sanguinetti Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 17/12/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificazione Notarile
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure/terreni_***** (Aggiornamento al 02/12/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione catastale - Lotto 1 (Aggiornamento al 15/10/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione catastale - Lotto 2 (Aggiornamento al 15/10/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione catastale - Lotto 3 (Aggiornamento al 15/10/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione catastale - Lotto 4 (Aggiornamento al 15/10/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione catastale - Lotto 5 (Aggiornamento al 15/10/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione catastale - Lotto 6 (Aggiornamento al 15/10/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Documentazione catastale - Lotto 7 (Aggiornamento al 15/10/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificato di Destinaz. Urbanistica - F.107-125-126 (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Certificato di Destinaz. Urbanistica - F.117-137 (Aggiornamento al 10/12/2024)



- ✓ N° 13 Altri allegati - Certificato di Destinaz. Urbanistica - F.137 Mapp.21-22-23-24-25-28-29-30-32 (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Doc.Urbanistica Part. 310, 318, 398 (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - QuadroUnioneTavole PRG (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 17/12/2024)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Doc. Conservatoria RRII - Formalita' Pregiudiz (Aggiornamento al 18/11/2024)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Doc. Conservatoria RRII - Provenienza Ventennale (Aggiornamento al 18/11/2024)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 04/04/2025)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Agenzia Entrate - Valori terreni
- ✓ N° 21 Altri allegati - Tabella Riepilog. - tipologia e consistenza terreni
- ✓ N° 22 Altri allegati - Nota Onorari e Spese CTU

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sassoferrato (AN) - località Pieve , piano T - 1
Foglio 137, Particella 310 - fabbricato urbano (già rurale) da cielo a terra con corte circostante, disposto al piano terra, sito in località Pieve n. 1 e circondato da appezzamenti di medesima proprietà inseriti nel medesimo Lotto 1 della presente perizia; la zona è prevalentemente agricola ed il lotto in questione è collegato da viabilità diretta sino alla Strada Provinciale 16 di Sassoferrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 310, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Zona E2 - Zone agricole di interesse paesistico ambientale Art. 16 NTA [Le zone agricole E2) comprendono le aree agricole nelle quali il Piano, in considerazione della presenza di elementi di interesse paesistico-ambientale, individua azioni volte al mantenimento dell'assetto geomorfologico d'insieme e la conservazione dell'assetto idrogeologico delle aree interessate dalle trasformazioni. Il Piano, con l'individuazione delle zone agricole E2) si conforma alle direttive ed alle prescrizioni del Ppar, poiché comprendono gli ambiti da assoggettare a tutela con particolari prescrizioni. Nelle zone agricole E2) sono pertanto consentite le trasformazioni compatibili con l'attuale configurazione paesistico-ambientale, e/o le azioni che determinino il ripristino e l'ulteriore qualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso del bene storico culturale o della risorsa paesistico-ambientale esistenti, le potenzialità e le peculiarità presenti]
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - località Pieve di Sassoferrato
F.137, Part.lle da 21a25, da 28a30, 32, 61, 284 _ F. 126, part. 170 - Appezzamenti di terreno
Identificato al catasto Terreni - Fg. 137, Part. 21, Qualità Seminativo - Fg. 137, Part. 22, Qualità Prato/Seminativo - Fg. 137, Part. 23, Qualità Prato/Seminativo - Fg. 137, Part. 24, Qualità Prato/Seminativo - Fg. 137, Part. 25, Qualità Seminativo - Fg. 137, Part. 28, Qualità Seminativo / Pascolo arboreo - Fg. 137, Part. 29, Qualità Prato / Seminativo arboreo - Fg. 137, Part. 30, Qualità Prato / Seminativo arboreo - Fg. 137, Part. 32, Qualità Bosco misto / Pascolo - Fg. 137, Part. 61, Qualità Seminativo / Bosco misto - Fg. 137, Part. 284, Qualità Seminativo / Pascolo - Fg. 126, Part. 170, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
Destinazione urbanistica: Per il F.137, Part.lle 21 -32 e F 126, Part. 170 Z.T.O E (agricole) - N.T.A. del P.R.G. - Art.15 - Zone agricole - E1 Zone agricole di rilevante valore paesistico - ambientale Per il F.137, Part.lle 22, 23, 24, 25, 28, 29, 30, 61, 284 Z.T.O E (agricole) - N.T.A. del P.R.G. - Art.16 - Zone agricole - E2 Zone agricole di interesse paesistico - ambientale per le Part.lle 21,22,23,24,25,28,29,30,32 NON E' PRESENTE vincolo P.A.I. "Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale..." NON E' PRESENTE vincolo PEDEMONTANA (progetto preliminare) "Progetto preliminare Strada Pedemontana delle Marche - Tratto Sassoferrato-Cagli..." Per il F.137, Part.lle 61,284 - Art. 61/quarter - Ambiti a rischio idrogeologico del P.A.I. E' PRESENTE vincolo P.A.I. "Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale..." NON E' PRESENTE vincolo PEDEMONTANA (progetto preliminare) "Progetto preliminare Strada Pedemontana delle Marche - Tratto Sassoferrato-Cagli..." Per il F.126, Part.lle 170 NON E' PRESENTE vincolo P.A.I. "Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale..." NON E' PRESENTE vincolo PEDEMONTANA (progetto preliminare) "Progetto preliminare Strada Pedemontana delle Marche - Tratto Sassoferrato-Cagli..." Si vedano Certificati di Destinazione Urbanistica allegati alla presente perizia

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Fabbricato agricolo ubicato a Sassoferrato (AN) - località Pieve di Sassoferrato Foglio 137, Part.lla 398 - Accessorio agricolo adibito a fienile in località Pieve di Sassoferrato, circoscritto da appezzamenti di terreno di medesima proprietà **** Omissis **** e dalla particella 411 di proprietà del sig. **** Omissis **** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 398, Categoria D10 Destinazione urbanistica: Zona sgricola "E"
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - località Pieve di Sassoferrato Foglio 137, Part.lle 114, 115, 379, 380, 382, 384, 410 - Appezzamenti di terreno circoscritti ai beni 3 e 4 della presente perizia, a ridosso della Strada Provinciale 16 di Sassoferrato e classificati al Identificato al catasto Terreni - Fg. 137, Part. 114, Qualità Prato/Bosco Ceduo - Fg. 137, Part. 115, Qualità Seminatoivo - Fg. 137, Part. 379, Qualità Seminatoivo - Fg. 137, Part. 380, Qualità Pascolo - Fg. 137, Part. 382, Qualità Pascolo - Fg. 137, Part. 384, Qualità Pascolo - Fg. 137, Part. 410, Qualità Seminatoivo Destinazione urbanistica: Per il F.137, Part.lle 114,115,379,380,382,384,410 Z.T.O E (agricole) N.T.A. del P.R.G. - Art.14 - Zone agricole - E - Art. 61/quater - Ambiti a rischio idrogeologico del P.A.I. E' PRESENTE vincolo P.A.I. "Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale..." NON E' PRESENTE vincolo PEDEMONTANA (progetto preliminare) "Progetto preliminare Strada Pedemontana delle Marche - Tratto Sassoferrato-Cagli..." Si vedano Certificati di Destinazione Urbanistia allegati alla presente perizia

Prezzo base d'asta: € 47.003,11

LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - località Pieve di Sassoferrato Foglio 137, Part.lle 119, 262, 401, 404 - Appezzamenti di terreno a ridosso della Strada Provinciale 16 di Sassoferrato (lato dx) Identificato al catasto Terreni - Fg. 137, Part. 119, Qualità Seminatoivo - Fg. 137, Part. 262, Qualità Seminatoivo / BoscoMisto - Fg. 137, Part. 401, Qualità Seminatoivo - Fg. 1, Part. 404, Qualità Seminatoivo - Fg. 137, Part. 411, Qualità Seminatoivo Destinazione urbanistica: Per il F. 137, Part.lle 119, 262, 401, 404 Z.T.O E (agricole) N.T.A. del P.R.G. - Art.14 - Zone agricole - E - Art. 61/quater - Ambiti a rischio idrogeologico del P.A.I. E' PRESENTE vincolo P.A.I. "Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale..." NON E' PRESENTE vincolo PEDEMONTANA (progetto preliminare) "Progetto preliminare Strada Pedemontana delle Marche - Tratto Sassoferrato-Cagli..." Si vedano Certificati di Destinazione Urbanistia allegati alla presente perizia

Prezzo base d'asta: € 52.242,00

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - località Colli Santa Lucia - Sassoferrato Foglio 125, Part.lle 87, 116, da 118a123, 242, 243, 247, 114, 115, 137, 117 - Appezzamenti di terreno in località Colli Santa Lucia di Sassoferrato Identificato al catasto Terreni - Fg. 125, Part. 87, Qualità Seminatoivo - Fg. 125, Part. 116, Qualità

Seminativo - Fg. 125, Part. 118, Qualità Seminativo - Fg. 125, Part. 119, Qualità Seminativo - Fg. 125, Part. 120, Qualità Seminativo - Fg. 125, Part. 121, Qualità Pasc.Cesp./Seminativo - Fg. 125, Part. 122, Qualità Seminativo - Fg. 125, Part. 123, Qualità Seminativo - Fg. 125, Part. 242, Qualità Seminativo - Fg. 125, Part. 243, Qualità Seminativo - Fg. 125, Part. 247, Qualità Seminativo - Fg. 125, Part. 114, Qualità Seminativo - Fg. 125, Part. 115, Qualità Seminativo - Fg. 125, Part. 117, Qualità Seminativo - Fg. 125, Part. 137, Qualità Seminativo
Destinazione urbanistica: per il F.125, Part.118,119,120,121,122,123,242,243,247,114,115,137,117 Z.T.O E (agricole) N.T.A. del P.R.G. - Art.14 - Zone agricole - E NON E' PRESENTE vincolo P.A.I. "Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale..." NON E' PRESENTE vincolo PEDEMONTANA (progetto preliminare) "Progetto preliminare Strada Pedemontana delle Marche - Tratto Sassoferrato-Cagli...." Si vedano Certificati di Destinazione Urbanistica allegati alla presente perizia

Prezzo base d'asta: € 90.623,44

LOTTO 5

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - località Colli Santa Lucia di Sassoferrato Foglio 126, Part.118, 84, 85, 86, 251, 252, 253, 105, 255, 121, 122 - Appezamenti di terreno in località Colli Santa Lucia di Sassoferrato Identificato al catasto Terreni - Fg. 126, Part. 85, Qualità Seminativo - Fg. 126, Part. 105, Qualità Seminativo - Fg. 126, Part. 121, Qualità Seminativo - Fg. 126, Part. 122, Qualità Seminativo - Fg. 126, Part. 253, Qualità Seminativo/Pascolo Arboreo - Fg. 126, Part. 255, Qualità Seminativo - Fg. 126, Part. 84, Qualità Seminativo - Fg. 126, Part. 86, Qualità Seminativo - Fg. 126, Part. 251, Qualità Seminativo Arbor. - Fg. 126, Part. 252, Qualità Seminativo/Pascolo Arb. Destinazione urbanistica: Foglio 126, Part.118, 84, 85, 86, 251, 252, 253, 105, 255, 121, 122 Z.T.O E (agricole) N.T.A. del P.R.G. - Art.14 - Zone agricole - E NON E' PRESENTE vincolo P.A.I. "Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale..." NON E' PRESENTE vincolo PEDEMONTANA (progetto preliminare) "Progetto preliminare Strada Pedemontana delle Marche - Tratto Sassoferrato-Cagli...." Si vedano Certificati di Destinazione Urbanistica allegati alla presente perizia

Prezzo base d'asta: € 53.757,00

LOTTO 6

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - località bosco, Coldellanoce - Sassoferrato Foglio 107, Part.118, 697, 698, 700, 703 _ Foglio 117 Part.118, 19, 22, 24, 84, 88, 27, 180, 262, 263, 96, 97, 99, 181 - Appezamenti di terreno in località Bosco, Coldellanoce - Sassoferrato Identificato al catasto Terreni - Fg. 107, Part. 697, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 107, Part. 698, Qualità Pascolo - Fg. 107, Part. 700, Qualità Seminativo - Fg. 107, Part. 703, Qualità Seminativo - Fg. 117, Part. 19, Qualità Seminativo/Pascolo - Fg. 117, Part. 22, Qualità Seminativo - Fg. 117, Part. 24, Qualità Seminativo - Fg. 117, Part. 27, Qualità Seminativo - Fg. 117, Part. 88, Qualità Seminativo - Fg. 117, Part. 180, Qualità Seminativo - Fg. 117, Part. 181, Qualità Seminativo arborato - Fg. 117, Part. 262, Qualità Seminativo - Fg. 117, Part. 263, Qualità Seminativo Destinazione urbanistica: per il F.107, Part.118, 697, 698, 700, 703 Z.T.O E (agricole) N.T.A. del P.R.G. - Art.14 - Zone agricole - E NON E' PRESENTE vincolo P.A.I. "Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale..." NON E' PRESENTE vincolo PEDEMONTANA (progetto preliminare) "Progetto preliminare Strada Pedemontana delle Marche - Tratto Sassoferrato-Cagli...." per il F.117 Part.118, 19, 22, 24, 84, 88, 27, 180, 262, 263,

96, 97, 99, 181 Z.T.O E (agricole) N.T.A. del P.R.G. - Art.14 - Zone agricole - E - Art. 61/quarter - Ambiti a rischio idrogeologico del P.A.I. E' PRESENTE vincolo P.A.I. "Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale..." NON E' PRESENTE vincolo PEDEMONTANA (progetto preliminare) "Progetto preliminare Strada Pedemontana delle Marche - Tratto Sassoferrato-Cagli..." Si vedano Certificati di Destinazione Urbanistica allegati alla presente perizia

Prezzo base d'asta: € 23.069,60

LOTTO 7

- **Bene N° 3** - Fabbricato agricolo ubicato a Sassoferrato (AN) - località Pieve di Sassoferrato Foglio 137, Part.IIIa 318 - Accessorio agricolo in località Pieve Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 318, Categoria D10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Zona Agricola "E"
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Pieve F.137, Part.IIIa 411 - Appezamento di terreno circoscritto al fabbricato agricolo (Bene 10) Identificato al catasto Terreni - Fg. 137, Part. 411, Qualità Seminativo Destinazione urbanistica: per il F.137, Part.IIIa.411 Z.T.O E (agricole) N.T.A. del P.R.G. - Art.14 - Zone agricole - E - Art. 61/quarter - Ambiti a rischio idrogeologico del P.A.I. E' PRESENTE vincolo P.A.I. "Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale..." NON E' PRESENTE vincolo PEDEMONTANA (progetto preliminare) "Progetto preliminare Strada Pedemontana delle Marche - Tratto Sassoferrato-Cagli..." Si vedano Certificati di Destinazione Urbanistica allegati alla presente perizia

Prezzo base d'asta: € 31.178,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 150/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 141.434,75

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Sassoferrato (AN) - località Pieve , piano T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 310, Categoria A4	Superficie	267,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile in questione, in occasione del sopralluogo di apertura delle operazioni peritali, risultava abitato ed in buone condizioni, con discreti livelli di finitura, a meno di alcuni ammaloramenti da infiltrazioni dalla copertura segnalati nella zona bagno autorimessa.		
Descrizione:	Foglio 137, Particella 310 - fabbricato urbano (già rurale) da cielo a terra con corte circostante, disposto al piano terra, sito in località Pieve n. 1 e circondato da appezzamenti di medesima proprietà inseriti nel medesimo Lotto 1 della presente perizia; la zona è prevalentemente agricola ed il lotto in questione è collegato da viabilità diretta sino alla Strada Provinciale 16 di Sassoferrato		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Sassoferrato (AN) - località Pieve di Sassoferrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/6
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 137, Part. 21, Qualità Seminativo - Fg. 137, Part. 22, Qualità Prato/Seminativo - Fg. 137, Part. 23, Qualità Prato/Seminativo - Fg. 137, Part. 24, Qualità Prato/Seminativo - Fg. 137, Part. 25, Qualità Seminativo - Fg. 137, Part. 28, Qualità Seminativo / Pascolo arboreo - Fg. 137, Part. 29, Qualità Prato / Seminativo arboreo - Fg. 137, Part. 30, Qualità Prato / Seminativo arboreo - Fg. 137, Part. 32, Qualità Bosco misto / Pascolo - Fg. 137, Part. 61, Qualità Seminativo / Bosco misto - Fg. 137, Part. 284, Qualità Seminativo / Pascolo - Fg. 126, Part. 170, Qualità Seminativo	Superficie	54383,00 mq
Stato conservativo:	Gli appezzamenti di terreno in questione sono situati nell'area circoscritta all'edificio di civile abitazione descritta al Bene 1 e possono essere classificati come campi incolti e attualmente non produttivi		
Descrizione:	F.137, Part.IIe da 21a25, da 28a30, 32, 61, 284 _ F. 126, part. 170 - Appezzamenti di terreno		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.003,11

Bene N° 4 - Fabbricato agricolo			
Ubicazione:	Sassoferrato (AN) - località Pieve di Sassoferrato		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 398, Categoria D10	Superficie	288,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato agricolo, adibito a fienile, si trova in uno scarso stato conservativo e di manutenzione, essendo quasi in stato di abbandono e privo di accessi controllati (i serramenti che delimitano la struttura dall'esterno, in occasione del sopralluogo, sono risultati in posizione scorrevole non di chiusura e in uno stato di mal funzionamento))		
Descrizione:	Foglio 137, Part.IIa 398 - Accessorio agricolo adibito a fienile in località Pieve di Sassoferrato, circoscritto da appezzamenti di terreno di medesima proprietà **** Omissis **** e dalla particella 411 di proprietà del sig. **** Omissis ****		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Sassoferrato (AN) - località Pieve di Sassoferrato		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 137, Part. 114, Qualità Prato/Bosco Ceduo - Fg. 137, Part. 115, Qualità Seminativo - Fg. 137, Part. 379, Qualità Seminativo - Fg. 137, Part. 380, Qualità Pascolo - Fg. 137, Part. 382, Qualità Pascolo - Fg. 137, Part. 384, Qualità Pascolo - Fg. 137, Part. 410, Qualità Seminativo	Superficie	44098,00 mq
Stato conservativo:	Gli appezzamenti di terreno in questione sono situati nell'area circoscritta all'edificio destinato ad accessorio agricolo descritto al Bene 4 e possono essere classificati come campi incolti e attualmente non produttivi		
Descrizione:	Foglio 137, Part.IIe 114, 115, 379, 380, 382, 384, 410 - Appezzamenti di terreno circoscritti ai beni 3 e 4 della presente perizia, a ridosso della Strada Provinciale 16 di Sassoferrato e classificati al		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.242,00

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Sassoferrato (AN) - località Pieve di Sassoferrato		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 137, Part. 119, Qualità Seminativo - Fg. 137, Part. 262, Qualità Seminativo / BoscoMisto - Fg. 137, Part. 401, Qualità Seminativo - Fg. 1, Part. 404, Qualità Seminativo - Fg. 137, Part. 411, Qualità Seminativo	Superficie	44008,00 mq

Stato conservativo:	Gli appezzamenti di terreno in questione sono situati nell'area ad Est della strada provinciale e possono essere classificati come campi incolti e attualmente non produttivi, se pur in zona pianeggiante, facilmente raggiungibile e piuttosto gestibile dal punto di vista logistico e lavorativo
Descrizione:	Foglio 137, Part.lle 119, 262, 401, 404 - Appezamenti di terreno a ridosso della Strada Provinciale 16 di Sassoferrato (lato dx)
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.623,44

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Sassoferrato (AN) - località Colli Santa Lucia - Sassoferrato		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 125, Part. 87, Qualità Seminativo - Fg. 125, Part. 116, Qualità Seminativo - Fg. 125, Part. 118, Qualità Seminativo - Fg. 125, Part. 119, Qualità Seminativo - Fg. 125, Part. 120, Qualità Seminativo - Fg. 125, Part. 121, Qualità Pasc.Cesp./Seminativo - Fg. 125, Part. 122, Qualità Seminativo - Fg. 125, Part. 123, Qualità Seminativo - Fg. 125, Part. 242, Qualità Seminativo - Fg. 125, Part. 243, Qualità Seminativo - Fg. 125, Part. 247, Qualità Seminativo - Fg. 125, Part. 114, Qualità Seminativo - Fg. 125, Part. 115, Qualità Seminativo - Fg. 125, Part. 117, Qualità Seminativo - Fg. 125, Part. 137, Qualità Seminativo	Superficie	72866,00 mq
Stato conservativo:	L'appezzamento di terreno in questione è situato in area lievemente scoscesa con accesso piuttosto agile dalla strada carrabile principale e successivamente da stradina sterrata sino alla quota più alta del terreno Appezamento attualmente arato e potenzialmente produttivo in buone condizioni e piuttosto gestibile dal punto di vista logistico e lavorativo		
Descrizione:	Foglio 125, Part.lle 87, 116, da 118a123, 242, 243, 247, 114, 115, 137, 117 - Appezamenti di terreno in località Colli Santa Lucia di Sassoferrato		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.757,00

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Sassoferrato (AN) - località Colli Santa Lucia di Sassoferrato		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 126, Part. 85, Qualità Seminativo - Fg. 126, Part. 105, Qualità Seminativo - Fg. 126, Part. 121, Qualità Seminativo - Fg. 126, Part. 122, Qualità Seminativo - Fg. 126, Part. 253, Qualità Seminativo/Pascolo Arboreo - Fg. 126, Part.	Superficie	69132,00 mq

	255, Qualità Seminativo - Fg. 126, Part. 84, Qualità Seminativo - Fg. 126, Part. 86, Qualità Seminativo - Fg. 126, Part. 251, Qualità Seminativo Arbor. - Fg. 126, Part. 252, Qualità Seminativo/Pascolo Arb.	
Stato conservativo:	L'appezzamento di terreno in questione è situato in area lievemente scoscesa con accesso da stradina sterrata adiacente alla porzione di terreno situata alla quota più alta. Appezamento attualmente incolto e abbandonato.	
Descrizione:	Foglio 126, Part. l. 84, 85, 86, 251, 252, 253, 105, 255, 121, 122 - Appezamenti di terreno in località Colli Santa Lucia di Sassoferrato.	
Vendita soggetta a IVA:	N.D.	

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.069,60

Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Sassoferrato (AN) - località bosco, Coldellanoce - Sassoferrato		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 107, Part. 697, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 107, Part. 698, Qualità Pascolo - Fg. 107, Part. 700, Qualità Seminativo - Fg. 107, Part. 703, Qualità Seminativo - Fg. 117, Part. 19, Qualità Seminativo/Pascolo - Fg. 117, Part. 22, Qualità Seminativo - Fg. 117, Part. 24, Qualità Seminativo - Fg. 117, Part. 27, Qualità Seminativo - Fg. 117, Part. 88, Qualità Seminativo - Fg. 117, Part. 180, Qualità Seminativo - Fg. 117, Part. 181, Qualità Seminativo arborato - Fg. 117, Part. 262, Qualità Seminativo - Fg. 117, Part. 263, Qualità Seminativo	Superficie	73941,00 mq
Stato conservativo:	L'appezzamento di terreno in questione è situato in area piuttosto scoscesa con accesso dalla strada carrabile principale ubicata alla base dell'appezzamento in prossimità della porzione alla quota più bassa del terreno. Appezamento attualmente incolto.		
Descrizione:	Foglio 107, Part. l. 697, 698, 700, 703 - Foglio 117 Part. l. 19, 22, 24, 84, 88, 27, 180, 262, 263, 96, 97, 99, 181 - Appezamenti di terreno in località Bosco, Coldellanoce - Sassoferrato		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.178,00

Bene N° 3 - Fabbricato agricolo			
Ubicazione:	Sassoferrato (AN) - località Pieve di Sassoferrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 318, Categoria D10	Superficie	305,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato agricolo, adibito a magazzino / ricovero mezzi, si trova in buono stato conservativo e di manutenzione (ad esclusione di uno dei serramenti scorrevoli non del tutto funzionante); sia		

	esternamente che all'interno le finiture a tinteggiatura sono discrete
Descrizione:	Foglio 137, Part.IIa 318 - Accessorio agricolo in località Pieve
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 11 - Terreno			
Ubicazione:	Sassoferrato (AN) - Località Pieve		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 137, Part. 411, Qualità Seminativo	Superficie	3400,00 mq
Stato conservativo:	Gli appezzamenti di terreno in questione sono situati nell'area circoscritta all'edificio destinato a fabbricato agricolo descritto al Bene 3 e possono essere classificati come campi incolti e attualmente non produttivi		
Descrizione:	F.137, Part.IIa 411 - Appezamento di terreno circoscritto al fabbricato agricolo (Bene 10)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE ,
PIANO T - 1**

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ancona il 17/07/2024

Reg. gen. 15485 - Reg. part. 11219

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI
SASSOFERRATO**

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ancona il 17/07/2024

Reg. gen. 15485 - Reg. part. 11219

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI
SASSOFERRATO**

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da 0176 Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Ancona il 09/02/2017

Reg. gen. 2223 - Reg. part. 331

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca Conc.Amministrat./Riscossione** derivante da 0420 Ruolo e Avviso di Addebito

Esecutivo

Iscritto a Roma il 01/06/2023

Reg. gen. 11825 - Reg. part. 1453

Importo: € 384.387,24

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca Conc.Amministrat./Riscossione** derivante da 0420 Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo
Iscritto a Roma il 10/06/2024
Reg. gen. 12377 - Reg. part. 1659
Importo: € 169.483,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 17/07/2024
Reg. gen. 15485 - Reg. part. 11219
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 17/07/2024
Reg. gen. 15485 - Reg. part. 11219
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 17/07/2024
Reg. gen. 15485 - Reg. part. 11219
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE DI SASSOFERRATO

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 17/07/2024
Reg. gen. 15485 - Reg. part. 11219
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ COLLI SANTA LUCIA - SASSOFERRATO**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 17/07/2024
Reg. gen. 15485 - Reg. part. 11219
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ COLLI SANTA LUCIA DI SASSOFERRATO**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 17/07/2024
Reg. gen. 15485 - Reg. part. 11219
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ BOSCO, COLDELLANOCE - SASSOFERRATO**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 17/07/2024
Reg. gen. 15485 - Reg. part. 11219
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITÀ PIEVE**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 17/07/2024
Reg. gen. 15485 - Reg. part. 11219





A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

