

TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gini Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 177/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	7
Premessa	7
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Polverigi (AN) - Località San Giovanni.....	7
Bene N° 2 - Casa colonica ubicata a Polverigi (AN) - Località San Giovanni.....	8
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - Via E.Fermi	8
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Camerano (AN) - Via Concio, n.5, piano Terzo	8
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Camerano (AN) - Via Concio, n.5, piano Terra.....	9
Bene N° 6 - Ufficio ubicato a Camerano (AN) - Via Concio, n. 5, piano Terra	9
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Camerano (AN) - Via del Corbezzolo, n.10, piano Terra	9
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Polverigi (AN) - Località San Giovanni	9
Lotto 1.....	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità.....	10
Confini.....	10
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali.....	11
Precisazioni	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Lotto 2.....	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità.....	15
Confini.....	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali.....	16
Precisazioni	17
Stato conservativo.....	17



Parti Comuni	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	20
Lotto 3.....	21
Completezza documentazione ex art. 567	21
Titolarità.....	21
Confini.....	22
Consistenza.....	22
Cronistoria Dati Catastali	22
Dati Catastali.....	22
Precisazioni	23
Stato conservativo	23
Parti Comuni	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	25
Lotto 4.....	25
Completezza documentazione ex art. 567	26
Titolarità.....	26
Confini.....	26
Consistenza.....	26
Cronistoria Dati Catastali	26
Dati Catastali.....	27
Precisazioni	27
Stato conservativo	27
Parti Comuni	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione.....	28
Provenienze Ventennali	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	30



Regolarità edilizia.....	30
Lotto 5.....	31
Completezza documentazione ex art. 567	31
Titolarità.....	31
Confini.....	32
Consistenza.....	32
Cronistoria Dati Catastali	32
Dati Catastali.....	32
Precisazioni	33
Stato conservativo.....	33
Parti Comuni	33
Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione.....	34
Provenienze Ventennali	34
Formalità pregiudizievoli.....	35
Normativa urbanistica.....	37
Regolarità edilizia.....	37
Lotto 6.....	37
Completezza documentazione ex art. 567	38
Titolarità.....	38
Confini.....	38
Consistenza.....	38
Cronistoria Dati Catastali	39
Dati Catastali.....	39
Precisazioni	39
Stato conservativo.....	39
Parti Comuni	39
Servitù, censo, livello, usi civici.....	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Stato di occupazione.....	40
Provenienze Ventennali	40
Formalità pregiudizievoli.....	42
Normativa urbanistica.....	43
Regolarità edilizia.....	43
Lotto 7.....	44
Completezza documentazione ex art. 567	44
Titolarità.....	44



Confini.....	44
Consistenza.....	44
Cronistoria Dati Catastali	45
Dati Catastali.....	45
Precisazioni	45
Stato conservativo.....	46
Servitù, censo, livello, usi civici.....	46
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	46
Stato di occupazione.....	46
Provenienze Ventennali.....	46
Formalità pregiudizievoli.....	47
Normativa urbanistica.....	48
Regolarità edilizia.....	48
Lotto 8.....	49
Completezza documentazione ex art. 567	49
Titolarità.....	50
Confini.....	50
Consistenza.....	50
Cronistoria Dati Catastali	50
Dati Catastali.....	50
Precisazioni	51
Stato conservativo.....	51
Parti Comuni.....	51
Stato di occupazione.....	51
Provenienze Ventennali.....	51
Formalità pregiudizievoli.....	52
Normativa urbanistica.....	53
Regolarità edilizia.....	53
Stima / Formazione lotti.....	53
Lotto 1.....	54
Lotto 2.....	56
Lotto 3.....	57
Lotto 4.....	58
Lotto 5.....	59
Lotto 6.....	59
Lotto 7.....	60
Lotto 8.....	60
Riepilogo bando d'asta.....	63



Lotto 1	63
Lotto 2	63
Lotto 3	63
Lotto 4	64
Lotto 5	64
Lotto 6	64
Lotto 7	65
Lotto 8	65
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 177/2017 del R.G.E.....	66
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 347.599,00	66
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 376.836,10	66
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 14.170,00	67
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 144.240,00	68
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 54.952,00	68
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 134.467,20	69
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 181.975,00	69
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 103.086,00	70



INCARICO

All'udienza del 13/06/2018, il sottoscritto Ing. Gini Alessandra, con studio in Via Fratelli Zuccari 7 - 60129 - Ancona (AN), email alessandra.gini@icloud.com, PEC alessandra.gini@ingpec.eu, Tel. 339 8565886, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/06/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Polverigi (AN) - Località San Giovanni (Coord. Geografiche: 43.532536, 13.380922)
- **Bene N° 2** - Casa colonica ubicata a Polverigi (AN) - Località San Giovanni (Coord. Geografiche: 43.532348, 13.379264)
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - Via E.Fermi (Coord. Geografiche: 43.527808, 13.548366)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Camerano (AN) - Via Concio, n.5, piano Terzo (Coord. Geografiche: 43.527797, 13.545466)
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Camerano (AN) - Via Concio, n.5, piano Terra (Coord. Geografiche: 43.527797, 13.545466)
- **Bene N° 6** - Ufficio ubicato a Camerano (AN) - Via Concio, n. 5, piano Terra (Coord. Geografiche: 43.527797, 13.545466)
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Camerano (AN) - Via del Corbezzolo, n.10, piano Terra (Coord. Geografiche: 43.527330, 13.556993)
- **Bene N° 8** - Terreno edificabile ubicato a Polverigi (AN) - Località San Giovanni

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POLVERIGI (AN) - LOCALITÀ SAN GIOVANNI

Terreno agricolo incolto, della superficie di mq 106.539,00, avente accesso da via dell'industria nel Comune di Polverigi.

Adibito a discarica per materiali edili è servito da piccole costruzioni prefabbricate, amovibili tipo container, utilizzate per la pesa dei materiali, deposito piccoli attrezzi, spogliatoio, ufficio.

Dall'analisi visiva del sito, la superficie non risulta tutta completamente inquinata come evidenziato nella documentazione fotografica, ove viene riportata la geolocalizzazione della zona da bonificare. Da una accurata analisi grafica, la superficie da bonificare di questo contesto è di circa 4.000,00 mq. Su tale superficie è necessario tener conto dei costi di bonifica individuati in 3,91 €/mq, ergo 3,91 €/mq x 4.000,00 mq= 15.640,00 € da decurtare al valore commerciale.

I mappali 314 e 316 da bonificare, di superficie 27.072,00 mq, sono coperti da polizza fidejussoria per



un valore di 105.848,00 €.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 2 - CASA COLONICA UBICATA A POLVERIGI (AN) - LOCALITÀ SAN GIOVANNI

Terreno agricolo ben coltivato della superficie di 83.285,00 mq, servito da un edificio su due piani, già colonico, e diversi manufatti, come magazzini e autorimesse.

Il tutto avente accesso indipendente da via dell'industria n.23, sito in Comune di Polverigi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA E.FERMI

Trattasi di terreno edificabile, incolto, della superficie di 545mq, sito in via E. Fermi nel Comune di Camerano, direttamente accessibile dalla via.

Sul terreno insistono degli scarrabili rimuovibili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA CONCIO, N.5, PIANO TERZO

Porzione di fabbricato urbano sito in Comune di Camerano (AN), via Concio n.5, costituito da un appartamento al piano terzo di una palazzina per civile abitazione, avente accesso dal portoncino che si apre di fronte a destra per chi giunge al piano salendo le scale.

L'immobile è articolato in ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere e un bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA CONCIO, N.5, PIANO TERRA

Porzione di fabbricato urbano costituito da un magazzino al piano terra.
Avente accesso indipendente dal piazzale di pertinenza in via Concio.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA CONCIO, N. 5, PIANO TERRA

Porzione di fabbricato urbano costituito da un ufficio al piano terra.
Vi si accede in maniera indipendente dal piazzale di pertinenza oppure dal portone principale del fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA DEL CORBEZZOLO, N.10, PIANO TERRA

Porzione di fabbricato urbano costituito da un appartamento, con corte annessa e accesso indipendente, sito al piano terra di una palazzina per civile abitazione, nonché di un garage al piano seminterrato.

L'immobile è articolato in ingresso, soggiorno e cucina open space, mentre la zona notte è composta da due camere, un bagno e un corridoio di distribuzione.

Al piano seminterrato dove vi è il garage, vi si accede con una scala diretta dalla zona giorno, è presente un bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A POLVERIGI (AN) - LOCALITÀ SAN GIOVANNI

Terreno industriale, con destinazione produttiva di completamento, della superficie di mq 11.454,00, avente accesso da via dell'industria nel Comune di Polverigi.

Adibito a discarica per materiali edili, il mappale 316, insieme al mappale 314, facente parte del lotto 1,



sono coperti da polizza fidejussoria per un valore di 105.848,00 €.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Polverigi (AN) - Località San Giovanni

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il lotto confina da nord ad est, in senso orario con i seguenti mappali del foglio n.3:
10,4, 3, 6, 41, 42, 43, 97, 85, 333, 85, via dell'Industria, 177, 171, 77, 75, 36, 173, 35, 34.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	62685,00 mq	62685,00 mq	1,00	62685,00 mq	0,00 m	
Opifici	39550,00 mq	39550,00 mq	1,00	39550,00 mq	0,00 m	



Totale superficie convenzionale:	102235,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	102235,00 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale si vedano le visure storiche allegate.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	564			D1			17240 mq	2370 €		
	3	565			D1			19790 mq	2370 €		
	3	566			D1			2520 mq	2370 €		

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	1				Seminativo	3	1.48.40 mq	42,15 €	57,48 €	
3	40				Seminativo	2	0.47.80 mq	17,28 €	20,98 €	
3	86				Seminativo	8	1.08.10 mq	47,45 €	50,25 €	
3	77				Seminativo	3	1.00.00 mq	28,41 €	38,73 €	
3	80				Seminativo	2	0.32.70 mq	11,82 €	14,35 €	



3	314				Seminati vo arborato	6	1.61.85 mq	29,26 €	45,97 €	
3	39				Seminati vo	3	0.28.00 mq	7,95 €	10,85 €	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PRECISAZIONI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, così come risulta esserci congruenza tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali dell'oggetto di pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo, in alcune particelle, si è potuto constatare la presenza di rifiuti, nello specifico trattasi di grandi cumuli di inerti. E' stato possibile localizzare tali rifiuti nel fg. 3 mapp.565 (cfr. Documentazione fotografica).

Ulteriori mappali (314 e 316) interessati da rifiuti, sono coperti da polizza fidejussoria (cfr. allegato) che deve escutere il Comune di Polverigi.

Si veda la Documentazione Fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Non esistono parti in comune.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Risulta costituita servitù di passaggio pedonale e carraio a carico delle particelle 77 - 80, Foglio 3, in via dell'Industria a Polverigi, a favore delle particelle 315-317-319 Foglio 3, con atto a rogito Notaio **** Omissis **** in data 09/02/2000, rep. n. **** Omissis ****, trascritto in Ancona il 08/03/2000 al n. **** Omissis **** R.P..

Nell'atto di provenienza indicato si dichiara che la particella 86 del Foglio 3 è gravata dalla servitù per la costruzione dell'impianto di metanodotto a favore della SNAM.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/02/1983	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sandro Scoccianti	03/02/1983	88896	14082
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	10/02/1983		1492
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Trascrizione in rettifica in data 13/04/1988 al n.4024 R.P. e successivo atto di rettifica a rogito del Notaio **** Omissis **** in data 12/09/1990, rep. n. 27192/3383, trascritto in Ancona il 26/09/1990 n.9685 R.P. (in regime di separazione dei beni).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione provinciale di Ancona aggiornate al 04/08/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 04/05/2004
Reg. gen. - - Reg. part. 2128
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 28/04/2006

Reg. gen. - - Reg. part. 2525

Importo: € 1.600.000,00

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

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

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratti di apertura credito
Iscritto a Ancona il 14/05/2008
Reg. gen. - - Reg. part. 2560
Importo: € 640.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 17/12/2008
Reg. gen. - - Reg. part. 6872
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratti apertura credito
Iscritto a Ancona il 27/12/2011
Reg. gen. - - Reg. part. 5305
Importo: € 650.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 15/04/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 1018
Importo: € 2.680.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mutuo fondiario il 06/12/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 3159
Importo: € 460.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di rogito
Iscritto a Ancona il 09/12/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 3183
Importo: € 650.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Per la normativa urbanistica si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica, allegato, rilasciato dal Comune di Polverigi alla sottoscritta il 02/10/2018.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Pratica 26/1993 - realizzaione piazzale foglio 3 parte di Part. 40, 70, 81, 80, 78;
Pratica 39/2000 - Recupero rifiuti non pericolosi;



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Casa colonica ubicata a Polverigi (AN) - Località San Giovanni

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il lotto confina da nord e ovest, in senso orario con i seguenti mappali del foglio n.3:
564, 565, 77, 316; a sud con via dell'Industria, ad est con i seguenti mappali: 56, 67, 176, 65, 223, 33.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	75535,00 mq	75535,00 mq	1,00	75535,00 mq	0,00 m	



Magazzino	7,00 mq	7,00 mq	1,00	7,00 mq	4,00 m	Terra
Magazzino	7,00 mq	7,00 mq	1,00	7,00 mq	0,00 m	terra
Autorimessa	40,00 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	0,00 m	terra
Magazzino	148,00 mq	148,00 mq	1,00	148,00 mq	3,20 m	terra
Autorimessa	48,00 mq	48,00 mq	1,00	48,00 mq	0,00 m	terra
Abitazione	130,00 mq	142,00 mq	1,00	142,00 mq	2,70 m	primo
Abitazione	85,00 mq	94,00 mq	1,00	94,00 mq	2,70 m	primo
Totale superficie convenzionale:				76021,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76021,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale si vedano le visure storiche allegate.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	468	1		E							
	3	468	2		C2	3	6	7 mq	8,06 €	T		
	3	468	3		C2	3	6	7 mq	8,06 €	T		
	3	468	4		C6	1	33	40 mq	28,27 €	T		
	3	468	5		C2	1	132	148 mq	122,71 €	T		
	3	468	6		C6	1	42	48 mq	36,88 €	T		
	3	468	7		A3	2	6	127 mq	291,28 €	T-1		
	3	468	8		A3	2	4,5	94 mq	218,46 €	1		

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	36				Seminati vo arborato	7	1.50.85 mq	23,37 €	38,95 €	
3	69				Pascolo arborato	U	0.22.65 mq	1,87 €	0,82 €	
3	71				Seminati vo arborato	4	0.22.25 mq	5,75 €	7,47 €	
3	72				Seminati vo	2	0.48.90 mq	17,68 €	21,47 €	
3	73				Seminati vo arborato	6	0.10.28 mq	1,86 €	2,92 €	
3	75				Seminati vo	3	0.28.30 mq	8,04 €	10,96 €	
3	68				Seminati vo arborato	1	36.60 mq	4,73 €	8,51 €	
3	173				Vigneto	1	0.64.75 mq	43,47 €	38,46 €	
3	177				Vigneto	1	0.17.35 mq	11,65 €	10,3 €	
3	70				Seminati vo arborato	7	2.22.82 mq	34,52 €	57,54 €	
3	34				Seminati vo	4	01.08.10 mq	25,12 €	36,29 €	
3	35				Seminati vo	4	00.22.50 mq	5,23 €	7,55 €	

PRECISAZIONI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, così come risulta esserci congruenza tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali dell'oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

I terreni, come si può evincere dalla documentazione fotografica, sono coltivati.

L'appartamento, rispondente al sub. 7, è attualmente abitato e in buono stato di conservazione, non è presente alcun tipo di impianto di riscaldamento, vengono utilizzati dei camini.

L'appartamento rispondente al sub. 8, è invece non abitato.



Esternamente l'immobile è stato tinteggiato in seguito a riprese effettuate in varie porzioni.

PARTI COMUNI

Non esistono parti in comune.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile adibito ad abitazione è stato costruito in muratura portante, con alcuni interventi in c.a.. La copertura è a falde con struttura in legno.

La sagoma è di forma regolare, con pareti esterne tinteggiate con intonaco bianco, le rifiniture esterne sono sobrie ed essenziali e da una prima analisi visiva nel complesso appare in buono stato di conservazione. I prospetti sono regolari e uniformi tra i vari piani.

Internamente presenta ovunque una pavimentazione in mattonelle di ceramica, così come il rivestimento del bagno e della cucina.

Le pareti sono tutte intonacate.

Gli infissi sono prevalentemente in legno di spessore circa 5,50 cm, con vetro singolo; tutte le finestre sono dotate di persiana.

Relativamente alle dotazioni impiantistiche è presente un impianto elettrico, idrosanitario, e gas. Non è stato possibile reperire le conformità impiantistiche, ma dal sopralluogo si evince che gli impianti sono funzionanti, per quanto riguarda l'impianto del gas andrebbe verificata la presenza di rubinetti di arresto. Non è presente alcun tipo di impianto termico, il riscaldamento è garantito dai camini presenti.

Gli altri manufatti a servizio sono in muratura portante e in buono stato.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, corrispondente al sub. 7, è occupato con contratto di comodato gratuito (cfr. Allegati) dal sig. **** Omissis ****, figlio del sig. **** Omissis ****.

Registrato presso l'Agencia delle Entrate, Ufficio di Ancona, il 30.01.2009 al n.722 serie 3.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/02/1983	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sandro	03/02/1983	88896	14082



		Scoccianti			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	10/02/1983		1492
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Trascrizione in rettifica in data 13/04/1988 al n.4024 R.P. e successivo atto di rettifica a rogito del Notaio **** Omissis **** in data 12/09/1990, rep. n. 27192/3383, trascritto in Ancona il 26/09/1990 n.9685 R.P. (in regime di separazione dei beni).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione provinciale di Ancona aggiornate al 04/08/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 04/05/2004
Reg. gen. - - Reg. part. 2128
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 28/04/2006
Reg. gen. - - Reg. part. 2525
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratti di apertura credito
Iscritto a Ancona il 14/05/2008

- Reg. gen. - - Reg. part. 2560
Importo: € 640.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 17/12/2008
Reg. gen. - - Reg. part. 6872
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 - **Ipoteca volontaria** derivante da Contratti apertura credito
Iscritto a Ancona il 27/12/2011
Reg. gen. - - Reg. part. 5305
Importo: € 650.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 - **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 15/04/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 1018
Importo: € 2.680.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 - **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mutuo fondiario il 06/12/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 3159
Importo: € 460.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 - **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di rogito
Iscritto a Ancona il 09/12/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 3183
Importo: € 650.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Per la normativa urbanistica si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica, allegato, rilasciato dal Comune di Polverigi alla sottoscritta il 02/10/2018.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

La casa colonica è schedata nel Censimento dei Fabbricati Rurali del comune di Polverigi, alla scheda A35 (cfr. scheda allegata).

Il fabbricato ha caratteri tipologici ed architettonici modificati rispetto l'originale ed è un Fabbricato di

Interesse Paesistico-Ambientale da Salvaguardare.

E' presente un annesso in legno di nuova costruzione con copertura a falde, di dimensioni 64,00 mq in sostituzione di un manufatto presente in precedenza con destinazione d'uso mista (due porcili, due ripostigli, un forno ed un garage). Nel 2010 era stato richiesto un permesso di costruire "Ampliamento in base al Piano Casa L.R. 22 del 08.10.2009 in via dell'Industria n.22", questa pratica richiedeva la possibilità di demolizione e costruzione di un nuovo edificio con aumento di volume secondo il Piano Casa. Il Comune in seguito a una richiesta di integrazione, in quanto è stata presenta solamente una tavola in cui non si evidenziava il calcolo delle volumetrie, non ha ricevuto alcuna documentazione.

Il fabbricato, ad oggi risulta essere un abuso edilizio, in quanto:

- non sono state presentate le integrazioni obbligatorie richieste dal Comune;
- il Permesso di Costruire non è stato rilasciato dal Comune;
- non vi è alcuna richiesta di inizio lavori;
- non è mai stato eseguito il deposito al genio civile;
- le distanze della nuova edificazione dal costruito esistente è inferiore da quanto imposto dalla normativa.

Pratica 17/2016 (CILA)_ Protocollo 1277 del 20/02/2016 realizzazione di un divisorio non portante all'interno del magazzino.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste l'impianto termico, il riscaldamento è garantito dai camini presenti nella casa.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - Via E.Fermi

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



CONFINI

Il terreno confina da nord, in senso orario, con: corte intestata rispondente alla particella 1636, via Fermi, corte intestata rispondente alla particella 1048, corte intestata rispondente alla particella 1167.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	545,00 mq	545,00 mq	1,00	545,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				545,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				545,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale si vedano le visure storiche allegate.



DATI CATASTALI

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



							ca	ale		
12	1155				Seminati vo arborato	4	05 45 mq	1,69 €	2,25 €	



PRECISAZIONI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, così come risulta esserci congruenza tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali dell'oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Il lotto attualmente risulta essere inutilizzato e incolto, con la presenza di scarrabili rimuovibili.

PARTI COMUNI

Non esistono parti in comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In base alla documentazione notarile reperita, non grava alcun tipo di servitù sull'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1975	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Sabatini	30/04/1975	100338	19511
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Ancona	14/05/1975		3295
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/1990	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sandro Scoccianti	06/07/1990	186605	26141
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	18/07/1990		7614
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione provinciale di ancona aggiornate al 04/08/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 04/05/2004
Reg. gen. - - Reg. part. 2128
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 28/04/2006
Reg. gen. - - Reg. part. 2525
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****

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

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratti di apertura credito
Iscritto a Ancona il 14/05/2008
Reg. gen. - - Reg. part. 2560
Importo: € 640.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 17/12/2008
Reg. gen. - - Reg. part. 6872
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratti apertura credito
Iscritto a Ancona il 27/12/2011
Reg. gen. - - Reg. part. 5305
Importo: € 650.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 15/04/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 1018
Importo: € 2.680.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mutuo fondiario il 06/12/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 3159
Importo: € 460.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di rogito
Iscritto a Ancona il 09/12/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 3183
Importo: € 650.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Per la normativa urbanistica si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica n.33/2018, allegato, rilasciato dal Comune di Camerano alla sottoscritta il 17/07/2018.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Camerano (AN) - Via Concio, n.5, piano Terzo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Porzione di fabbricato confinante da nord, in senso orario, con: distacco su corte intestata su due lati, distacco su corte B.C.N.C. a tutti i subalterni, appartamento di proprietà del signor **** Omissis ****, vano scala.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,76 mq	115,76 mq	1,00	115,76 mq	3,00 m	Terzo
Balcone scoperto	17,76 mq	17,76 mq	0,25	4,44 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				120,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale si vedano le visure storiche allegate.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1062	16		A2	3	5,5	118 mq	525,49 €	3	

Nella visura e nella planimetria catastale l'immobile risulta sito in via e. Fermi n.5.

PRECISAZIONI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, così come risulta esserci congruenza tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali dell'oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in buono stato di conservazione, come si può evincere dalla documentazione fotografica.

PARTI COMUNI

Le parti del fabbricato comuni ai tutti i subalterni sono: la corte comune (B.C.N.C.), l'ingresso con il vano scala e i locali al piano terra contenenti i contatori della luce e dell'acqua.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In base alla documentazione notarile reperita, non grava alcun tipo di servitù sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dalla lettura della pratica per costruzione edile n.3/1975 e dal sopralluogo effettuato, si evince che l'edificio è stato costruito in struttura portante in cemento armato.

Le fondazioni in plinti di c.a. poggiano su di uno strato di terreno in argilla marnosa stratificata e sono stati isolati dall'umidità del suolo tramite bitumazione a caldo (cfr. Domanda di Licenza allegata).

I solai del fabbricato sono stati realizzati in laterocemento, la soletta delle scale e dei balconi è in c.a..

La copertura è a falde in tegole piane.

La sagoma è di forma regolare, con pareti esterne tinteggiate con intonaco frattazzato lavabile e parte di rivestimento, le rifiniture esterne sono sobrie ed essenziali e da una prima analisi visiva nel complesso appare in buono stato di conservazione. I prospetti sono regolari e uniformi tra i vari piani.

Presenta ovunque una pavimentazione in mattonelle di ceramica colorata, così come il rivestimento del bagno.

Le pareti sono tutte intonacate.

Gli infissi sono prevalentemente in legno verniciato bianco di spessore circa 5,50 cm, con doppio vetro; tutte le finestre sono dotate di avvolgibile in plastica, con cassonetto non isolato.

Relativamente alle dotazioni impiantistiche è presente un impianto elettrico, termico e sanitario con caldaia autonoma, idrico e gas. Non è stato possibile reperire le conformità impiantistiche, ma dal sopralluogo si evince che l'impianto termosanitario ed elettrico sono funzionanti, per quanto riguarda l'impianto del gas andrebbe verificata la presenza di rubinetti di arresto. La caldaia è stata installata nel 1993.

Le dotazioni condominiali consistono in: la corte comune (B.C.N.C.), l'ingresso con il vano scala e i locali al piano terra contenenti i contatori della luce e dell'acqua.

Il posto auto scoperto è garantito su area condominiale, nel B.C.N.C. (corte comune).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** e famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1973	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sandro Scoccianti	27/12/1973	12630	2208
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	12/01/1974		702
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 05/08/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/08/2003		
		Trascrizione			

ASTE
GIUDIZIARIE.it



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	11/01/2005		255
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ancona	11/01/2005	93	414
Dal 01/04/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sandro Scoccianti	01/04/2011	315327	55853
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	08/04/2011		4485
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione provinciale di Ancona aggiornate al 04/08/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 28/04/2006
Reg. gen. - - Reg. part. 2525
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratti di apertura credito
Iscritto a Ancona il 14/05/2008

- Reg. gen. - - Reg. part. 2560
Importo: € 640.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 17/12/2008
Reg. gen. - - Reg. part. 6872
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 - **Ipoteca volontaria** derivante da Contratti apertura credito
Iscritto a Ancona il 27/12/2011
Reg. gen. - - Reg. part. 5305
Importo: € 650.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 - **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 15/04/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 1018
Importo: € 2.680.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 - **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mutuo fondiario il 06/12/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 3159
Importo: € 460.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 - **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di rogito
Iscritto a Ancona il 09/12/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 3183
Importo: € 650.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Per effetto del P.R.G. vigente adeguato al P.P.A.R. ed al Piano del Parco del Conero, l'area è così classificata:

- ZONA B3 - Residenziale di completamento, regolata dall'art. 31 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

L'area ricade in un Area di Versante in Dissesto a RISCHIO FRANA ELEVATO (R3) con PERICOLOSITA' ELEVATA (P3), come stabilito dal DL n.180/1998 e D.A.C.R. n. 300/2000 ed il PAI.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Camerano, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, è emersa la Licenza Edilizia n.3/75, con successiva Autorizzazione di Abitabilità n.352 in data 19/02/1977.

E' stata concessa l'autorizzazione alla costruzione della palazzina da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Ancona con protocollo n.9176 del 29/11/1974.

Il progetto è stato depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Ancona, il quale certifica la rispondenza alla normativa vigente per l'edilizia in zona sismica con protocollo n.13624 il 16/12/1976.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

In seguito ad attenta analisi della documentazione allegata alla Licenza Edilizia n.3/75, è emerso che nel Prospetto Riassuntivo dei Lavori Eseguiti, il Direttore dell'Ufficio Tecnico ha scritto la seguente dichiarazione "Non è stato rispettato il progetto nell'ala più bassa in quanto non è stata creata la rientranza di mt. 1.10x2.20 nei due appartamenti".



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Camerano (AN) - Via Concio, n.5, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

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



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Porzione di fabbricato confinante da nord, in senso orario, con: distacco su corte intestata corrispondente alla Part. 1293, distacco su corte intestata (Fig. 12 Part. 1287, graffiato con Fig. 12 Part. 1062 Sub. 18) e locale ufficio proprietà (Fig. 12 Part. 1062 Sub. 18), distacco su corte B.C.N.C. a tutti i subalterni e vano scala, infine con corte esclusiva (Fig. 12 Part. 1292).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	95,48 mq	110,62 mq	1,00	110,62 mq	3,00 m	Terra
Cortile	148,66 mq	148,66 mq	0,18	26,76 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				137,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale si vedano le visure storiche allegate.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1062	17		C2	4	100	126 mq	340,86 €	T	Fg.12 Part. 1292

Corrispondenza catastale

E' presente una piccola difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi: è stata costruita un box in cartongesso, di dimensioni 3,00m x 1,80m, in corrispondenza della prima finestra.

Nella visura e nella planimetria catastale l'immobile risulta sito in via E. Fermi n.5.

PRECISAZIONI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, così come risulta esserci congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali dell'oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in buono stato di conservazione, come si può evincere dalla documentazione fotografica.

PARTI COMUNI

Le parti del fabbricato comuni ai tutti i subalterni sono: l'ingresso e il vano scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In base alla documentazione notarile reperita, non grava alcun tipo di servitù sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dalla lettura della pratica per costruzione edile n.3/1975, dalla variante C.E. 36/1995 e dal sopralluogo effettuato, si evince che l'edificio è stato costruito in struttura portante in cemento armato.



Le fondazioni in plinti di c.a. poggiano su di uno strato di terreno in argilla marnosa stratificata e sono stati isolati dall'umidità del suolo tramite bitumazione a caldo (cfr. Domanda di Licenza allegata).

I solai del fabbricato sono stati realizzati in leterocemento, la soletta delle scale e dei balconi è in c.a.. La copertura è a falde in tegole piane.

La sagoma è di forma regolare, con pareti esterne tinteggiate e parte di rivestimento, le rifiniture esterne sono sobrie ed essenziali e da una prima analisi visiva nel complesso appare in buono stato di conservazione. I prospetti sono regolari e uniformi tra i vari piani.

Presenta ovunque una pavimentazione in ceramica, così come il rivestimento del bagno.

Le pareti sono tutte intonacate.

Relativamente alle dotazioni impiantistiche è presente un impianto elettrico di cui non è stato possibile reperire la conformità impiantistica, ma dal sopralluogo si evince che è funzionante.

Le dotazioni condominiali consistono nel vano scala.

Il posto auto scoperto è garantito su corte esclusiva indicata al Catasto Fabbricati al Fg. 12 Part. 1292 (graffato).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato da attrezzi di proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1973	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sandro Scoccianti	27/12/1973	12630	2208
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	12/01/1974		702
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/08/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/08/2003		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	11/01/2005		255
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ancona	11/01/2005	93	414
Dal 03/08/2004	**** Omissis ****	Atto di continuazione in forma societaria di comunione ereditaria di azienda			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sandro Scoccianti	03/08/2004	297692	47588
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	04/08/2004		11850
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/04/2008	**** Omissis ****	Atto di assegnazione ai sensi della L. 296/2006			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sandro Scoccianti	15/04/2008	309248	52487
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	14/05/2008		7498
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione provinciale di Ancona aggiornate al 04/08/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 28/04/2006
Reg. gen. - - Reg. part. 2525
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratti di apertura credito
Iscritto a Ancona il 14/05/2008
Reg. gen. - - Reg. part. 2560
Importo: € 640.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 17/12/2008
Reg. gen. - - Reg. part. 6872
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratti apertura credito
Iscritto a Ancona il 27/12/2011
Reg. gen. - - Reg. part. 5305
Importo: € 650.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 15/04/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 1018
Importo: € 2.680.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mutuo fondiario il 06/12/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 3159
Importo: € 460.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di rogito
Iscritto a Ancona il 09/12/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 3183
Importo: € 650.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Per effetto del P.R.G. vigente adeguato al P.P.A.R. ed al Piano del Parco del Conero, l'area è così classificata:

- ZONA B3 - Residenziale di completamento, regolata dall'art. 31 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

L'area ricade in un Area di Versante in Dissesto a RISCHIO FRANA ELEVATO (R3) con PERICOLOSITA' ELEVATA (P3), come stabilito dal DL n.180/1998 e D.A.C.R. n. 300/2000 ed il PAI.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Camerano, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, è emersa la Licenza Edilizia n.3/75, con successiva Autorizzazione di Abitabilità n.352 in data 19/02/1977.

E' stata concessa l'autorizzazione alla costruzione della palazzina da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Ancona con protocollo n.9176 del 29/11/1974.

Il progetto è stato depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Ancona, il quale certifica la rispondenza alla normativa vigente per l'edilizia in zona sismica con protocollo n.I3624 il 16/12/1976. Successivamente nel 1995 è stata rilasciata variante, la Concessione Edilizia n.36/1995.

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.

In seguito ad attenta analisi della documentazione allegata alla Licenza Edilizia n.3/75, è emerso che nel Prospetto Riassuntivo dei Lavori Eseguiti, il Direttore dell'Ufficio Tecnico ha scritto la seguente dichiarazione "Non è stato rispettato il progetto nell'ala più bassa in quanto non è stata creata la rientranza di mt. 1.10x2.20 nei due appartamenti".

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Ufficio ubicato a Camerano (AN) - Via Concio, n. 5, piano Terra



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Porzione di fabbricato confinante da nord, in senso orario, con: corte esclusiva (Fg. 12 Part.1287) su due lati, distacco su corte B.C.N.C. a tutti i subalterni e garages privati, vano scala, infine con il magazzino di proprietà (Fg. 12 Part. 1062 Sub. 17).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	98,82 mq	112,46 mq	1,00	112,46 mq	3,00 m	Terra
Cortile	233,90 mq	233,90 mq	0,18	42,10 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				154,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				154,56 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale si vedano le visure storiche allegate.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1062	18		A10	U	6,5	143 mq	1141,37 €	T	Fg. 12 Part. 1287

Corrispondenza catastale

E' presente una piccola difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi: è stata demolita una parete per unificare il ripostiglio all'ufficio.



Nella visura e nella planimetria catastale l'immobile risulta sito in via e. Fermi n.5.

PRECISAZIONI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, così come risulta esserci congruenza tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali dell'oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in buono stato di conservazione, come si può evincere dalla documentazione fotografica.

PARTI COMUNI

Le parti del fabbricato comuni ai tutti i subalterni sono: l'ingresso e il vano scala.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In base alla documentazione notarile reperita, non grava alcun tipo di servitù sull'immobile.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dalla lettura della pratica per costruzione edile n.3/1975, dalla variante C.E. 36/1995 e dal sopralluogo effettuato, si evince che l'edificio è stato costruito in struttura portante in cemento armato.

Le fondazioni in plinti di c.a. poggiano su di uno strato di terreno in argilla marnosa stratificata e sono stati isolati dall'umidità del suolo tramite bitumazione a caldo (cfr. Domanda di Licenza allegata).

I solai del fabbricato sono stati realizzati in laterocemento, mentre la soletta delle scale e dei balconi è in c.a..

La copertura è a falde in tegole piane.

La sagoma è di forma regolare, con pareti esterne tinteggiate e parte di rivestimento, le rifiniture esterne sono sobrie ed essenziali e da una prima analisi visiva nel complesso appare in buono stato di conservazione. I prospetti sono regolari e uniformi tra i vari piani.

Presenta ovunque una pavimentazione in ceramica, così come il rivestimento del bagno.

Le pareti sono tutte intonacate.

Gli infissi sono prevalentemente in alluminio e due in legno (ufficio e bagno).

Relativamente alle dotazioni impiantistiche è presente un impianto elettrico, idrico, termico e sanitario con caldaia autonoma installata nel 1993. Non è stato possibile reperire le conformità impiantistiche, ma dal sopralluogo si evince che l'impianto termosanitario ed elettrico sono funzionanti.

Le dotazioni condominiali consistono nel vano scala.

Il posto auto scoperto è garantito su corte esclusiva indicata al Catasto Fabbricati al Fg. 12 Part. 1292 (graffato).



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dalla documentazione di proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1973	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sandro Scoccianti	27/12/1973	12630	2208



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	12/01/1974		702
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/08/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/08/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	11/01/2005		255
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ancona	11/01/2005	93	414
Dal 03/08/2004	**** Omissis ****	Atto di continuazione in forma societaria di comunione ereditaria di azienda			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sandro Scoccianti	03/08/2004	297692	47588
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	04/08/2004		11850
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/04/2008	**** Omissis ****	Atto di assegnazione ai sensi della L. 296/2006			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sandro Scoccianti	15/04/2008	309248	52487
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	14/05/2008		7498
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione provinciale di Ancona aggiornate al 04/08/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 28/04/2006
Reg. gen. - - Reg. part. 2525
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratti di apertura credito
Iscritto a Ancona il 14/05/2008
Reg. gen. - - Reg. part. 2560
Importo: € 640.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 17/12/2008
Reg. gen. - - Reg. part. 6872
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratti apertura credito
Iscritto a Ancona il 27/12/2011
Reg. gen. - - Reg. part. 5305
Importo: € 650.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 15/04/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 1018
Importo: € 2.680.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mutuo fondiario il 06/12/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 3159
Importo: € 460.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di rogito
Iscritto a Ancona il 09/12/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 3183
Importo: € 650.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Per effetto del P.R.G. vigente adeguato al P.P.A.R. ed al Piano del Parco del Conero, l'area è così classificata:

- ZONA B3 - Residenziale di completamento, regolata dall'art. 31 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

L'area ricade in un Area di Versante in Dissesto a RISCHIO FRANA ELEVATO (R3) con PERICOLOSITA' ELEVATA (P3), come stabilito dal DL n.180/1998 e D.A.C.R. n. 300/2000 ed il PAI.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Camerano, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, è emersa la Licenza Edilizia n.3/75, con successiva Autorizzazione di Abitabilità n.352 in data 19/02/1977.

E' stata concessa l'autorizzazione alla costruzione della palazzina da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Ancona con protocollo n.9176 del 29/11/1974.

Il progetto è stato depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Ancona, il quale certifica la rispondenza alla normativa vigente per l'edilizia in zona sismica con protocollo n.13624 il 16/12/1976.

Successivamente nel 1995 è stata rilasciata variante, la Concessione Edilizia n.36/1995.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.



In seguito ad attenta analisi della documentazione allegata alla Licenza Edilizia n.3/75, è emerso che nel Prospetto Riassuntivo dei Lavori Eseguiti, il Direttore dell'Ufficio Tecnico ha scritto la seguente dichiarazione "Non è stato rispettato il progetto nell'ala più bassa in quanto non è stata creata la rientranza di mt. 1.10x2.20 nei due appartamenti".



LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Camerano (AN) - Via del Corbezzolo, n.10, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Porzione di fabbricato confinante da nord-ovest, in senso orario, con: appartamento di proprietà, distacco su corte B.C.N.C. a tutti i subalterni (corsia di manovra), appartamento di proprietà del signor **** Omissis ****, distacco su corte intestata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Abitazione	77,99 mq	92,39 mq	1,00	92,39 mq	2,80 m	Terra
Terrazza	39,77 mq	39,77 mq	0,20	7,95 mq	0,00 m	Terra
Cortile	20,92 mq	20,92 mq	0,18	3,77 mq	0,00 m	Terra
Garage collegato internamente	33,38 mq	36,59 mq	0,60	21,39 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				125,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale si vedano le visure storiche allegate.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	172	14		A2	3	5	102 mq	477,72 €	T	
	13	172	22		C6	1	34	37 mq	136,96 €	S1	

Corrispondenza catastale

E' presente una piccola difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi: è stata demolita una parete del garage.

Nella visura e nella planimetria catastale l'immobile risulta sito in via Loretana.

PRECISAZIONI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, così come risulta esserci congruenza tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali dell'oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in buono stato di conservazione, come si può evincere dalla documentazione fotografica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esiste una servitù di passaggio a favore dell'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile costituita con atto in data 05/12/1983, Rep.n.97744 e in data 07/12/1983, Rep.n.97822/15328, registrato il 27/12/1983 al n.1704, trascritto il 05/01/1984 al n.404 reg.part..

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dalla lettura della pratica per costruzione edile n.34/1990 e dal sopralluogo effettuato, si evince che l'edificio è stato costruito in struttura portante in cemento armato.

I solai del fabbricato sono stati realizzati in leterocemento, la copertura è a falde in tegole portoghesi.

La sagoma è di forma regolare a "L", le pareti esterne sono rivestite con mattoni da paramento. I prospetti sono regolari.

Presenta ovunque una pavimentazione in mattonelle di ceramica colorata, così come il rivestimento del bagno.

Le pareti sono tutte intonacate.

Gli infissi sono prevalentemente in legno verniciato bianco di spessore circa 5,50 cm, con doppio vetro; tutte le finestre sono dotate di persiane lignee.

Relativamente alle dotazioni impiantistiche è presente un impianto elettrico, termico e idrosanitario con caldaia autonoma installata nel 1993, le cui conformità impiantistiche sono allegate.

Il posto auto coperto è garantito dal garage privato direttamente accessibile dall'appartamento e dalla corsia di manovra sottostante l'abitazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 11/05/1993	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sandro Scoccianti	11/05/1993	213446	30542
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	31/05/1993		5639
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione provinciale di Ancona aggiornate al 04/08/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 04/05/2004
Reg. gen. - - Reg. part. 2128
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 28/04/2006
Reg. gen. - - Reg. part. 2525
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratti di apertura credito
Iscritto a Ancona il 14/05/2008
Reg. gen. - - Reg. part. 2560

- Importo: € 640.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 17/12/2008
Reg. gen. - - Reg. part. 6872
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 - **Ipoteca volontaria** derivante da Contratti apertura credito
Iscritto a Ancona il 27/12/2011
Reg. gen. - - Reg. part. 5305
Importo: € 650.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 - **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 15/04/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 1018
Importo: € 2.680.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 - **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mutuo fondiario il 06/12/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 3159
Importo: € 460.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 - **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di rogito
Iscritto a Ancona il 09/12/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 3183
Importo: € 650.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Per effetto del P.R.G. vigente adeguato al P.P.A.R. ed al Piano del Parco del Conero, l'area è così classificata:

- ZONA B2 - Residenziale di completamento, regolata dall'art. 31 delle N.T.A. del vigente P.R.G.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Camerano, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse: la Concessione Edilizia n.34/90 e le varianti in corso d'opera



prot. 1588 del 16/04/1991 e prot. 6739/856 del 19/02/1993, con successiva Autorizzazione di Abitabilità prot. 1520/298 in data 26/04/1993.

Certificato di conformità al P.T.P. del monte Conero, rilasciato dal Comune di Camerano il 02/08/1989. E' stata concessa l'autorizzazione alla costruzione della palazzina da parte ddal Ministero dei Beni Culturali e Ambientali con prot. 136

Deposito all'Ufficio del Genio Civile di Ancona della Relazione a Struttura Ultimata del D.L. con prot.8475 del 26/10/1993 e del Certificato di Collaudo Statico con protocollo n.10473 del 21/01/1993.

Il progetto è stato depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Ancona, con protocollo n.5404 il 25/06/1990.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ad attenta analisi della documentazione allegata alla Licenza Edilizia n.34/90 e successive varianti, è emerso che nel Prospetto Riassuntivo dei Lavori Eseguiti, il Direttore dell'Ufficio Tecnico ha scritto la seguente dichiarazione "Dal sopralluogo effettuato in data odierna si è riscontrato che l'edificio di civile abitazione costruito in forza della Concessione Edilizia [...] è stato realizzato in conformità ai sopracitati atti autorizzativi.

Si sono riscontrate modeste variazioni peraltro non significative. Si rileva che tutti i passaggi al piano interrato dal piano terra (attraverso la scala condominiale e/o attraverso la scala interna) in corrispondenza di alcune travi calate hanno un'altezza utile inferiore a mt. 1,90. Si consiglia di prescrivere l'installazione di idonei mezzi fissi di segnalazione per evitare il pericolo. Camerano, lì 02/04/1993".

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terreno edificabile ubicato a Polverigi (AN) - Località San Giovanni

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il lotto confina da nord ad est, in senso orario con i seguenti mappali del foglio n.3:
77, 334,335, strada provinciale, via dell'Industria.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	11454,00 mq	11454,00 mq	1,00	11454,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				11454,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11454,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale si vedano le visure storiche allegate.



DATI CATASTALI

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



							ca			
3	316				Seminati vo	2	1.08.87 mq	39,36 €	47,79 €	
3	318				Canneto	2	0.05.67 mq	1,02 €	0,88 €	

PRECISAZIONI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, così come risulta esserci congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali dell'oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Il mappale 316 interessato da rifiuti, è coperto da polizza fidejussoria (cfr. allegato) che deve escutere il Comune di Polverigi.

Si veda la Documentazione Fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Non esistono parti in comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/02/1983	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sandro Scoccianti	03/02/1983	88896	14082
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	10/02/1983		1492
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Trascrizione in rettifica in data 13/04/1988 al n.4024 R.P. e successivo atto di rettifica a rogito del Notaio **** Omissis **** in data 12/09/1990, rep. n. 27192/3383, trascritto in Ancona il 26/09/1990 n.9685 R.P. (in regime di separazione dei beni).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione provinciale di Ancona aggiornate al 04/08/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 04/05/2004
Reg. gen. - - Reg. part. 2128
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 28/04/2006
Reg. gen. - - Reg. part. 2525
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratti di apertura credito
Iscritto a Ancona il 14/05/2008
Reg. gen. - - Reg. part. 2560
Importo: € 640.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 17/12/2008
Reg. gen. - - Reg. part. 6872
Importo: € 3.600.000,00



- A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratti apertura credito
Iscritto a Ancona il 27/12/2011
Reg. gen. - - Reg. part. 5305
Importo: € 650.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 - **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 15/04/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 1018
Importo: € 2.680.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 - **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mutuo fondiario il 06/12/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 3159
Importo: € 460.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 - **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di rogito
Iscritto a Ancona il 09/12/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 3183
Importo: € 650.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Per la normativa urbanistica si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica, allegato, rilasciato dal Comune di Polverigi alla sottoscritta il 02/10/2018.
Il terreno è individuato come in zona produttiva di completamento (DC) e una porzione il ambientale (DT).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Pratica 26/1993 - realizzaizone piazzale foglio 3 parte di Part. 40, 70, 81, 80, 78;
Pratica 39/2000 - Recupero rifiuti non pericolosi;



STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

ASTE GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Polverigi (AN) - Località San Giovanni
Terreno agricolo incolto, della superficie di mq 106.539,00, avente accesso da via dell'industria nel Comune di Polverigi. Adibito a discarica per materiali edili è servito da piccole costruzioni prefabbricate, amovibili tipo container, utilizzate per la pesa dei materiali, deposito piccoli attrezzi, spogliatoio, ufficio. Dall'analisi visiva del sito, la superficie non risulta tutta completamente inquinata come evidenziato nella documentazione fotografica, ove viene riportata la geolocalizzazione della zona da bonificare. Da una accurata analisi grafica, la superficie da bonificare di questo contesto è di circa 4.000,00 mq. Su tale superficie è necessario tener conto dei costi di bonifica individuati in 3,91 €/mq, ergo $3,91 \text{ €/mq} \times 4.000,00 \text{ mq} = 15.640,00 \text{ €}$ da decurtare al valore commerciale. I mappali 314 e 316 da bonificare, di superficie 27.072,00 mq, sono coperti da polizza fidejussoria per un valore di 105.848,00 €.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 1, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 40, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 86, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 77, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 80, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 314, Qualità Seminativo arborato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 564, Categoria D1 - Fg. 3, Part. 565, Categoria D1 - Fg. 3, Part. 566, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 39, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 347.599,00

Il valore venale dei mappali componenti il lotto, è stato assegnato in base alla destinazione urbanistica, alle caratteristiche geomorfologiche, ai vincoli urbanistici vigenti e al mercato immobiliare.

Di seguito viene riportato il metodo di stima e il valore del bene, suddiviso in zona agricola e zona produttiva.

ZONA AGRICOLA

Il terreno valutato come agricolo è quello individuato nel CDU e quelle porzioni di terreno inutilizzabili al fine produttivo a causa del vincolo geomorfologico, con crinale a pendenza >30% e del vincolo idrogeologico.

I sub.: 1, 86, parte 564, parte 565, parte 566, 39, 40, 77, 314.

superficie circa 72.925 mq

seminativo 2,1154 €/mq

VALORE: 154.266 €

ZONA PRODUTTIVA AMBIENTALE (DT)

1. ELEMENTI PREFABBRICATI

In una porzione di terreno sono presenti alcuni manufatti a servizio dell'area: box prefabbricati (n.3) che fungono da magazzino, spogliatoio e ufficio pesa e dei container (n.4). La consistenza degli elementi è stata calcolata considerando il valore dei suddetti box/container usurati dal tempo:

- 4 container da 6,00m utilizzato: 2.000,00€/cad.

- 3 box utilizzato: 500,00€/cad.

VALORE= 9.500,00 €

2. TERRENO EDIFICABILE

Nell'area denominata "DT" vige un importante vincolo cimiteriale (vincolo sovraordinato nazionale), che non permette la costruzione di edifici di ogni genere per un raggio di 200m.

La superficie di terreno interessata da questo vincolo corrisponde circa al 67% dell'area.

La quantità di volume realizzabile viene comunque calcolata per l'intera area DT, ma è costruibile solo nella porzione non soggetta a tale vincolo cimiteriale.

SUP.1 AREA DT= 29.310 mq

SUP.2 VINCOLATA= 19.657 mq circa

SUP.3 SU CUI EDIFICARE= 6.400 mq circa (non sono state sottratte le superfici su cui insistono i vincoli dovuti alla distanza da strade e confini)

SUP.4 EDIFICABILE= 5.300 mq circa (IT=1,8 e Hmax=10m come da NTA)

La valutazione del terreno viene calcolato come di seguito:

- la porzione della superficie edificabile, ricavata dalla cubatura imposta dalle NTA e suddivisa per l'altezza massima ammissibile, viene moltiplicata per il valore di mercato di un capannone/magazzino già costruito. I prezzi sono ricavati da una media tra i valori dell'OMI e quelli commerciali;

- la restante superficie ridotta al 10% viene considerata come spazio di servizio del capannone/magazzino, ad esempio una corte o aree di manovra, moltiplicata anch'essa per il valore di mercato ricavato dell'OMI.

In questo modo il valore ricavato è quello di una superficie commerciale per il prezzo di vendita di mercato.

Tale valore però è riferito ad un lotto di terreno con un edificio ipoteticamente realizzato, per cui per avere il valore del terreno edificabile, si riduce il valore commerciale ad un 10%, che risulta essere l'incidenza del terreno confrontata con il prezzo del fabbricato.

In questo modo il valore che assume il terreno è riferito alla potenzialità edificabile intrinseca dello stesso.

VALORE= 200.000€

I terreni che corrispondono ai mappali 564, 565, 566, sono in parte coperti da rifiuti, calcolati per una superficie di circa 4.000,00 mq ed individuati tramite geolocalizzazione, come si può vedere nella documentazione fotografica allegata.

Il costo di bonifica di 3,91€/mq è stato individuato tramite la polizza fideiussoria e la superficie coperta dalla stessa.

Costo di bonifica mappali 564, 565, 566= 15.640,00€

I mappali 314 e 315, sono coperti da una polizza fideiussoria per la bonifica del valore di 105.848,00€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Polverigi (AN) - Località San Giovanni	102235,00 mq	3,40 €/mq	€ 347.599,00	100,00%	€ 347.599,00
Valore di stima:					€ 347.599,00

Valore di stima: € 347.599,00

Valore finale di stima: € 347.599,00

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Casa colonica ubicata a Polverigi (AN) - Località San Giovanni**
 Terreno agricolo ben coltivato della superficie di 83.285,00 mq, servito da un edificio su due piani, già colonico, e diversi manufatti, come magazzini e autorimesse. Il tutto avente accesso indipendente da via dell'industria n.23, sito in Comune di Polverigi.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 36, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 69, Qualità Pascolo arborato - Fg. 3, Part. 71, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 72, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 73, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 75, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 68, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 173, Qualità Vigneto - Fg. 3, Part. 177, Qualità Vigneto - Fg. 3, Part. 70, Qualità Seminativo arborato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 468, Sub. 1, Categoria E - Fg. 3, Part. 468, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 3, Part. 468, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 3, Part. 468, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 3, Part. 468, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 3, Part. 468, Sub. 6, Categoria C6 - Fg. 3, Part. 468, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 3, Part. 468, Sub. 8, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 34, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 35, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 376.836,10

Terreno:

seminativo 2,1154 €/mq

seminativo arborato 2,1154 €/mq

pascolo arborato 0,4404 €/mq

vigneto 3,471 €/mq

uliveto 2,872 €/mq

sub. 69 - superficie pascolo: 2.265,00 mq

sub. 173 e 177 - superficie vigneto: 8.210,00 mq

sub. altri - superficie seminativo

il sub. 68 di superficie 3.660 mq, anche se con destinazione d'uso seminativo arborato, ha una superficie di 3.200 mq piantata ad uliveto, confermato anche dal C.A.A. di Osimo. Pertanto, il valore del terreno è stato calcolato tenendo conto il frazionamento e il cambio di destinazione d'uso della particella in due subalterni, uno ad uliveto e uno a seminativo arborato.

Superficie seminativo arborato: 460 mq

Superficie uliveto: 3.200 mq

costo frazionamento e cambio destinazione d'uso: 810 € (spese tecniche + diritti segreteria)

valore finale uliveto: 8.380 €

Magazzino : valore commerciale 251,00 €/mq
sub. 2 - superficie: 7 mq
sub. 3 - superficie: 7 mq
sub. 5 - superficie: 148 mq
VALORE: 40.700,00 €

Autorimesse: valore commerciale 360,00 €/mq
sub 4 - superficie: 40 mq
sub 6 - superficie: 48 mq
VALORE: 28.800,00 €

Abitazione di tipo economico: valore commerciale 650,00 €/mq
sub. 7 - superficie abitazione: 120,90 mq
superficie cantina: 18,37 mq (calcolato al 20%)
superficie ripostigli: 7,99 mq (calcolato al 20%)
VALORE: 92.300,00 €
sub. 8 - superficie abitazione: 94,21 mq
VALORE: 61.300,00 €

Edificio in legno abusivo: superficie 64,00 mq
Costo demolizione edificio in legno utilizzando il prezzo D.E.I. ottobre 2020: 15.000,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Casa colonica Polverigi (AN) - Località San Giovanni	76021,00 mq	4,96 €/mq	€ 376.836,10	100,00%	€ 376.836,10
				Valore di stima:	€ 376.836,10

Valore di stima: € 376.836,10

Valore finale di stima: € 376.836,10

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - Via E.Fermi
Trattasi di terreno edificabile, incolto, della superficie di 545mq, sito in via E. Fermi nel Comune di Camerano, direttamente accessibile dalla via. Sul terreno insistono degli scarrabili rimuovibili.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 1155, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 14.170,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno edificabile Camerano (AN) - Via E.Fermi	545,00 mq	26,00 €/mq	€ 14.170,00	100,00%	€ 14.170,00
				Valore di stima:	€ 14.170,00



Valore di stima: € 14.170,00

Valore finale di stima: € 14.170,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Camerano (AN) - Via Concio, n.5, piano Terzo
 Porzione di fabbricato urbano sito in Comune di Camerano (AN), via Concio n.5, costituito da un appartamento al piano terzo di una palazzina per civile abitazione, avente accesso dal portoncino che si apre di fronte a destra per chi giunge al piano salendo le scale. L'immobile è articolato in ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere e un bagno.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1062, Sub. 16, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 144.240,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Camerano (AN) - Via Concio, n.5, piano Terzo	120,20 mq	1.200,00 €/mq	€ 144.240,00	100,00%	€ 144.240,00
				Valore di stima:	€ 144.240,00



Valore di stima: € 144.240,00

Valore finale di stima: € 144.240,00



LOTTO 5

- Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Camerano (AN) - Via Concio, n.5, piano Terra
Porzione di fabbricato urbano costituito da un magazzino al piano terra. Avente accesso indipendente dal piazzale di pertinenza in via Concio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1062, Sub. 17, Categoria C2, Graffato Fg.12 Part. 1292
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 54.952,00
Per ripristinare lo stato dei luoghi, ovvero demolendo le pareti di 1,80 m e 3,00 m, il costo detratto dalla valutazione è di circa 500,00€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Magazzino Camerano (AN) - Via Concio, n.5, piano Terra	137,38 mq	400,00 €/mq	€ 54.952,00	100,00%	€ 54.952,00
Valore di stima:					€ 54.952,00

Valore di stima: € 54.952,00

Valore finale di stima: € 54.952,00

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Ufficio ubicato a Camerano (AN) - Via Concio, n. 5, piano Terra
Porzione di fabbricato urbano costituito da un ufficio al piano terra. Vi si accede in maniera indipendente dal piazzale di pertinenza oppure dal portone principale del fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1062, Sub. 18, Categoria A10, Graffato Fg. 12 Part. 1287
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 134.467,20
Per ripristinare lo stato dei luoghi, ovvero ricostruire la parete del ripostiglio, il costo detratto dalla valutazione è di circa 400,00€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Ufficio Camerano (AN) - Via Concio, n. 5, piano Terra	154,56 mq	870,00 €/mq	€ 134.467,20	100,00%	€ 134.467,20

Valore di stima: € 134.467,20

Valore di stima: € 134.467,20



Valore finale di stima: € 134.467,20

LOTTO 7

- Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Camerano (AN) - Via del Corbezzolo, n.10, piano Terra
Porzione di fabbricato urbano costituito da un appartamento, con corte annessa e accesso indipendente, sito al piano terra di una palazzina per civile abitazione, nonché di un garage al piano seminterrato. L'immobile è articolato in ingresso, soggiorno e cucina open space, mentre la zona notte è composta da due camere, un bagno e un corridoio di distribuzione. Al piano seminterrato dove vi è il garage, vi si accede con una scala diretta dalla zona giorno, è presente un bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 172, Sub. 14, Categoria A2 - Fg. 13, Part. 172, Sub. 22, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 181.975,00
Per ripristinare lo stato dei luoghi, ovvero ricostruire la parete del garage, il costo detratto dalla valutazione è di circa 500,00€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Camerano (AN) - Via del Corbezzolo, n.10, piano Terra	125,50 mq	1.450,00 €/mq	€ 181.975,00	100,00%	€ 181.975,00
Valore di stima:					€ 181.975,00

Valore di stima: € 181.975,00

Valore finale di stima: € 181.975,00



LOTTO 8

- Bene N° 8** - Terreno edificabile ubicato a Polverigi (AN) - Località San Giovanni
Terreno industriale, con destinazione produttiva di completamento, della superficie di mq 11.454,00, avente accesso da via dell'industria nel Comune di Polverigi. Adibito a discarica per materiali edili, il mappale 316, insieme al mappale 314, facente parte del lotto 1, sono coperti

60 di 70



da polizza fidejussoria per un valore di 105.848,00 €.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 316, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 318, Qualità Canneto

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

Valore di stima del bene: € 103.086,00

La superficie edificabile del terreno è stata calcolata tenendo conto delle indicazioni e limitazioni fornite dell'art. 22 delle NTA e dal vincolo relativo al Decreto Ministero dello Sviluppo Economico del 17/04/2008 con le prescrizioni di cui all'allegato A) al punto 2.5:

- distanza da strade provinciali e comunali;
- distanze dai confini;
- distanze dagli edifici esistenti;
- altezza massima costruibile;
- cessione obbligatoria di porzione di terreno al Comune;
- fascia di rispetto del metanodotto.

Il valore del lotto viene calcolato come di seguito:

- la porzione della superficie edificabile, ricavata dalla cubatura imposta dalle NTA e suddivisa per un'altezza inferiore alla massima ammissibile, viene moltiplicata per il valore di mercato di un capannone/magazzino già costruito. I prezzi sono ricavati da una media tra i valori dell'OMI e quelli commerciali;
- la restante superficie ridotta al 10% viene considerata come spazio di servizio del capannone/magazzino, ad esempio una corte o aree di manovra, moltiplicata anch'essa per il valore di mercato ricavato dell'OMI.

In questo modo il valore ricavato è quello di una superficie commerciale per il prezzo di vendita di mercato.

Tale valore però è riferito ad un lotto di terreno con un edificio ipoteticamente realizzato, per cui per avere il valore del terreno edificabile, si riduce il valore commerciale ad un 15%, che risulta essere l'incidenza del terreno confrontata con il prezzo del fabbricato.

In questo modo il valore che assume il terreno è riferito alla potenzialità edificabile intrinseca dello stesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terreno edificabile Polverigi (AN) - Località San Giovanni	11454,00 mq	9,00 €/mq	€ 103.086,00	100,00%	€ 103.086,00
				Valore di stima:	€ 103.086,00

Valore di stima: € 103.086,00

Valore finale di stima: € 103.086,00



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 19/08/2021



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gini Alessandra

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Comune Polverigi
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Comune Camerano
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Comune Camerano
- ✓ Estratti di mappa - Comune Polverigi
- ✓ Estratti di mappa - Comune Camerano
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Comune Camerano
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Comune Polverigi
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Comune Camerano
- ✓ N° 33 Visure e schede catastali - Comune Polverigi
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità - Comune Camerano
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Comune Polverigi
- ✓ N° 1 Altri allegati - Censimento fabbricati rurali - Polverigi
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Comune Camerano - terreno
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Comune di Polverigi - terreni
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Atti notarili di proprietà
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica - Comune Camerano
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica - Comune Camerano
- ✓ N° 1 Altri allegati - Suddivisione terreni lotto 1 e lotto 2



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Polverigi (AN) - Località San Giovanni
Terreno agricolo incolto, della superficie di mq 106.539,00, avente accesso da via dell'industria nel Comune di Polverigi. Adibito a discarica per materiali edili è servito da piccole costruzioni prefabbricate, amovibili tipo container, utilizzate per la pesa dei materiali, deposito piccoli attrezzi, spogliatoio, ufficio. Dall'analisi visiva del sito, la superficie non risulta tutta completamente inquinata come evidenziato nella documentazione fotografica, ove viene riportata la geolocalizzazione della zona da bonificare. Da una accurata analisi grafica, la superficie da bonificare di questo contesto è di circa 4.000,00 mq. Su tale superficie è necessario tener conto dei costi di bonifica individuati in 3,91 €/mq, ergo 3,91 €/mq x 4.000,00 mq= 15.640,00 € da decurtare al valore commerciale. I mappali 314 e 316 da bonificare, di superficie 27.072,00 mq, sono coperti da polizza fidejussoria per un valore di 105.848,00 €.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 1, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 40, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 86, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 77, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 80, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 314, Qualità Seminativo arborato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 564, Categoria D1 - Fg. 3, Part. 565, Categoria D1 - Fg. 3, Part. 566, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 39, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per la normativa urbanistica si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica, allegato, rilasciato dal Comune di Polverigi alla sottoscritta il 02/10/2018.

Prezzo base d'asta: € 347.599,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Casa colonica ubicata a Polverigi (AN) - Località San Giovanni
Terreno agricolo ben coltivato della superficie di 83.285,00 mq, servito da un edificio su due piani, già colonico, e diversi manufatti, come magazzini e autorimesse. Il tutto avente accesso indipendente da via dell'industria n.23, sito in Comune di Polverigi. Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 36, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 69, Qualità Pascolo arborato - Fg. 3, Part. 71, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 72, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 73, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 75, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 68, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 173, Qualità Vigneto - Fg. 3, Part. 177, Qualità Vigneto - Fg. 3, Part. 70, Qualità Seminativo arborato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 468, Sub. 1, Categoria E - Fg. 3, Part. 468, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 3, Part. 468, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 3, Part. 468, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 3, Part. 468, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 3, Part. 468, Sub. 6, Categoria C6 - Fg. 3, Part. 468, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 3, Part. 468, Sub. 8, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 34, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 35, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per la normativa urbanistica si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica, allegato, rilasciato dal Comune di Polverigi alla sottoscritta il 02/10/2018.

Prezzo base d'asta: € 376.836,10

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - Via E.Fermi
Trattasi di terreno edificabile, incolto, della superficie di 545mq, sito in via E. Fermi nel Comune di Camerano, direttamente accessibile dalla via. Sul terreno insistono degli scarrabili rimuovibili.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 1155, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per la normativa urbanistica si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica n.33/2018, allegato, rilasciato dal Comune di Camerano alla sottoscritta il 17/07/2018.

Prezzo base d'asta: € 14.170,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Camerano (AN) - Via Concio, n.5, piano Terzo
Porzione di fabbricato urbano sito in Comune di Camerano (AN), via Concio n.5, costituito da un appartamento al piano terzo di una palazzina per civile abitazione, avente accesso dal portoncino che si apre di fronte a destra per chi giunge al piano salendo le scale. L'immobile è articolato in ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere e un bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1062, Sub. 16, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per effetto del P.R.G. vigente adeguato al P.P.A.R. ed al Piano del Parco del Conero, l'area è così classificata: - ZONA B3 - Residenziale di completamento, regolata dall'art. 31 delle N.T.A. del vigente P.R.G. L'area ricade in un Area di Versante in Dissesto a RISCHIO FRANA ELEVATO (R3) con PERICOLOSITA' ELEVATA (P3), come stabilito dal DL n.180/1998 e D.A.C.R. n. 300/2000 ed il PAI.

Prezzo base d'asta: € 144.240,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Camerano (AN) - Via Concio, n.5, piano Terra
Porzione di fabbricato urbano costituito da un magazzino al piano terra. Avente accesso indipendente dal piazzale di pertinenza in via Concio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1062, Sub. 17, Categoria C2, Graffato Fg.12 Part. 1292
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per effetto del P.R.G. vigente adeguato al P.P.A.R. ed al Piano del Parco del Conero, l'area è così classificata: - ZONA B3 - Residenziale di completamento, regolata dall'art. 31 delle N.T.A. del vigente P.R.G. L'area ricade in un Area di Versante in Dissesto a RISCHIO FRANA ELEVATO (R3) con PERICOLOSITA' ELEVATA (P3), come stabilito dal DL n.180/1998 e D.A.C.R. n. 300/2000 ed il PAI.

Prezzo base d'asta: € 54.952,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Ufficio ubicato a Camerano (AN) - Via Concio, n. 5, piano Terra
Porzione di fabbricato urbano costituito da un ufficio al piano terra. Vi si accede in maniera indipendente dal piazzale di pertinenza oppure dal portone principale del fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1062, Sub. 18, Categoria A10, Graffato Fg. 12

Part. 1287
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per effetto del P.R.G. vigente adeguato al P.P.A.R. ed al Piano del Parco del Conero, l'area è così classificata: - ZONA B3 - Residenziale di completamento, regolata dall'art. 31 delle N.T.A. del vigente P.R.G. L'area ricade in un Area di Versante in Dissesto a RISCHIO FRANA ELEVATO (R3) con PERICOLOSITA' ELEVATA (P3), come stabilito dal DL n.180/1998 e D.A.C.R. n. 300/2000 ed il PAI.

Prezzo base d'asta: € 134.467,20

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Camerano (AN) - Via del Corbezzolo, n.10, piano Terra
Porzione di fabbricato urbano costituito da un appartamento, con corte annessa e accesso indipendente, sito al piano terra di una palazzina per civile abitazione, nonché di un garage al piano seminterrato. L'immobile è articolato in ingresso, soggiorno e cucina open space, mentre la zona notte è composta da due camere, un bagno e un corridoio di distribuzione. Al piano seminterrato dove vi è il garage, vi si accede con una scala diretta dalla zona giorno, è presente un bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 172, Sub. 14, Categoria A2 - Fg. 13, Part. 172, Sub. 22, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per effetto del P.R.G. vigente adeguato al P.P.A.R. ed al Piano del Parco del Conero, l'area è così classificata: - ZONA B2 - Residenziale di completamento, regolata dall'art. 31 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

Prezzo base d'asta: € 181.975,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Terreno edificabile ubicato a Polverigi (AN) - Località San Giovanni
Terreno industriale, con destinazione produttiva di completamento, della superficie di mq 11.454,00, avente accesso da via dell'industria nel Comune di Polverigi. Adibito a discarica per materiali edili, il mappale 316, insieme al mappale 314, facente parte del lotto 1, sono coperti da polizza fidejussoria per un valore di 105.848,00 €. Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 316, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 318, Qualità Canneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per la normativa urbanistica si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica, allegato, rilasciato dal Comune di Polverigi alla sottoscritta il 02/10/2018. Il terreno è individuato come in zona produttiva di completamento (DC) e una porzione il ambientale (DT).

Prezzo base d'asta: € 103.086,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 177/2017 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 347.599,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Polverigi (AN) - Località San Giovanni		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 1, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 40, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 86, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 77, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 80, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 314, Qualità Seminativo arborato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 564, Categoria D1 - Fg. 3, Part. 565, Categoria D1 - Fg. 3, Part. 566, Categoria D1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 39, Qualità Seminativo	Superficie	102235,00 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo, in alcune particelle, si è potuto constatare la presenza di rifiuti, nello specifico trattasi di grandi cumuli di inerti. E' stato possibile localizzare tali rifiuti nel fg. 3 mapp.565 (cfr. Documentazione fotografica). Ulteriori mappali (314 e 316) interessati da rifiuti, sono coperti da polizza fidejussoria (cfr. allegato) che deve escutere il Comune di Polverigi. Si veda la Documentazione Fotografica allegata.		
Descrizione:	Terreno agricolo incolto, della superficie di mq 106.539,00, avente accesso da via dell'industria nel Comune di Polverigi. Adibito a discarica per materiali edili è servito da piccole costruzioni prefabbricate, amovibili tipo container, utilizzate per la pesa dei materiali, deposito piccoli attrezzi, spogliatoio, ufficio. Dall'analisi visiva del sito, la superficie non risulta tutta completamente inquinata come evidenziato nella documentazione fotografica, ove viene riportata la geolocalizzazione della zona da bonificare. Da una accurata analisi grafica, la superficie da bonificare di questo contesto è di circa 4.000,00 mq. Su tale superficie è necessario tener conto dei costi di bonifica individuati in 3,91 €/mq, ergo 3,91 €/mq x 4.000,00 mq= 15.640,00 € da decurtare al valore commerciale. I mappali 314 e 316 da bonificare, di superficie 27.072,00 mq, sono coperti da polizza fidejussoria per un valore di 105.848,00 €.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 376.836,10

Bene N° 2 - Casa colonica			
Ubicazione:	Polverigi (AN) - Località San Giovanni		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Casa colonica Identificato al catasto Terreni - Fig. 3, Part. 36, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 69, Qualità Pascolo arborato - Fig. 3, Part. 71, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 72, Qualità Seminativo - Fig. 3, Part. 73, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 75, Qualità Seminativo - Fig. 3, Part. 68, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 173, Qualità Vigneto - Fig. 3, Part. 177, Qualità Vigneto - Fig. 3, Part. 70, Qualità Seminativo arborato Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 3, Part. 468, Sub. 1, Categoria E - Fig. 3, Part. 468, Sub. 2, Categoria C2 - Fig. 3, Part. 468, Sub. 3, Categoria C2 - Fig. 3, Part. 468, Sub. 4, Categoria C6 - Fig. 3, Part. 468, Sub. 5, Categoria C2 - Fig. 3, Part. 468, Sub. 6, Categoria C6 - Fig. 3, Part. 468, Sub. 7, Categoria A3 - Fig. 3, Part. 468, Sub. 8, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fig. 3, Part. 34, Qualità Seminativo - Fig. 3, Part. 35, Qualità Seminativo	Superficie	76021,00 mq
Stato conservativo:	I terreni, come si può evincere dalla documentazione fotografica, sono coltivati. L'appartamento, rispondente al sub. 7, è attualmente abitato e in buono stato di conservazione, non è presente alcun tipo di impianto di riscaldamento, vengono utilizzati dei camini. L'appartamento rispondente al sub. 8, è invece non abitato. Esternamente l'immobile è stato tinteggiato in seguito a riprese effettuate in varie porzioni.		
Descrizione:	Terreno agricolo ben coltivato della superficie di 83.285,00 mq, servito da un edificio su due piani, già colonico, e diversi manufatti, come magazzini e autorimesse. Il tutto avente accesso indipendente da via dell'industria n.23, sito in Comune di Polverigi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, corrispondente al sub. 7, è occupato con contratto di comodato gratuito (cfr. Allegati) dal sig. **** Omissis ****, figlio del sig. **** Omissis ****. Registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Ancona, il 30.01.2009 al n.722 serie 3.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.170,00

Bene N° 3 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Camerano (AN) - Via E.Fermi		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 1155, Qualità Seminativo arborato	Superficie	545,00 mq
Stato conservativo:	Il lotto attualmente risulta essere inutilizzato e incolto, con la presenza di scarrabili rimuovibili.		
Descrizione:	Trattasi di terreno edificabile, incolto, della superficie di 545mq, sito in via E. Fermi nel Comune di		

	Camerano, direttamente accessibile dalla via. Sul terreno insistono degli scarrabili rimuovibili.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 144.240,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Camerano (AN) - Via Concio, n.5, piano Terzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1062, Sub. 16, Categoria A2	Superficie	120,20 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in buono stato di conservazione, come si può evincere dalla documentazione fotografica.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato urbano sito in Comune di Camerano (AN), via Concio n.5, costituito da un appartamento al piano terzo di una palazzina per civile abitazione, avente accesso dal portoncino che si apre di fronte a destra per chi giunge al piano salendo le scale. L'immobile è articolato in ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere e un bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** e famiglia.		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.952,00

Bene N° 5 - Magazzino			
Ubicazione:	Camerano (AN) - Via Concio, n.5, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1062, Sub. 17, Categoria C2, Graffato Fg.12 Part. 1292	Superficie	137,38 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in buono stato di conservazione, come si può evincere dalla documentazione fotografica.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato urbano costituito da un magazzino al piano terra. Avente accesso indipendente dal piazzale di pertinenza in via Concio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato da attrezzi di proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****.
------------------------------	--

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 134.467,20



Bene N° 6 - Ufficio			
Ubicazione:	Camerano (AN) - Via Concio, n. 5, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 12, Part. 1062, Sub. 18, Categoria A10, Graffato Fig. 12 Part. 1287	Superficie	154,56 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in buono stato di conservazione, come si può evincere dalla documentazione fotografica.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato urbano costituito da un ufficio al piano terra. Vi si accede in maniera indipendente dal piazzale di pertinenza oppure dal portone principale del fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dalla documentazione di proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****.		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 181.975,00



Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Camerano (AN) - Via del Corbezzolo, n.10, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 13, Part. 172, Sub. 14, Categoria A2 - Fig. 13, Part. 172, Sub. 22, Categoria C6	Superficie	125,50 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in buono stato di conservazione, come si può evincere dalla documentazione fotografica.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato urbano costituito da un appartamento, con corte annessa e accesso indipendente, sito al piano terra di una palazzina per civile abitazione, nonché di un garage al piano seminterrato. L'immobile è articolato in ingresso, soggiorno e cucina open space, mentre la zona notte è composta da due camere, un bagno e un corridoio di distribuzione. Al piano seminterrato dove vi è il garage, vi si accede con una scala diretta dalla zona giorno, è presente un bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da **** Omissis ****.		



LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.086,00

Bene N° 8 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Polverigi (AN) - Località San Giovanni		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fig. 3, Part. 316, Qualità Seminativo - Fig. 3, Part. 318, Qualità Canneto	Superficie	11454,00 mq
Stato conservativo:	Il mappale 316 interessato da rifiuti, è coperto da polizza fidejussoria (cfr. allegato) che deve escutere il Comune di Polverigi. Si veda la Documentazione Fotografica allegata.		
Descrizione:	Terreno industriale, con destinazione produttiva di completamento, della superficie di mq 11.454,00, avente accesso da via dell'industria nel Comune di Polverigi. Adibito a discarica per materiali edili, il mappale 316, insieme al mappale 314, facente parte del lotto 1, sono coperti da polizza fidejussoria per un valore di 105.848,00 €.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

