

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Angelini Pietro Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	15
Patti	15
Stato conservativo	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	25
Regolarità edilizia	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Stima / Formazione lotti.....	26
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto Unico	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2025 del R.G.E.....	31
Lotto Unico	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	32

All'udienza del 26/02/2025, il sottoscritto Geom. Angelini Pietro Armando, con studio in Via San Bonaventura-Filetto, 282 - 60019 - Senigallia (AN), email piar@libero.it;pietroarmando.angelini53@gmail.com, PEC p.angelini@pecgeometrian.it, Tel. 071 665227, Fax 071 665227, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Ceccacci / Via Monte Adamo - Frazione Moie (Coord. Geografiche: 43.507383 / 13.124607)

Trattasi di un'area sulla quale è stato realizzato un progetto di lottizzazione mai concessionata.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Ceccacci / Via Monte Adamo - Frazione Moie

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. 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

L'area risulta confinare:

- a Nord parte con il mappale 244 e parte con area agricola ricadente nel Comune di Castelplanio;
- ad Est con area agricola ricadente nel Comune di Castelplanio;
- a Sud con striscia di lotti già edificati che affacciano su via Tullio Ceccacci;
- ad Ovest con via Monte Adamo che confina anche con il Comune di Castelplanio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	3014,00 mq	3014,00 mq	1	3014,00 mq	0,00 m	Terra
Terreno agricolo	1058,00 mq	1058,00 mq	1	1058,00 mq	0,00 m	Terra
Terreno edificabile	1360,00 mq	1360,00 mq	1	1360,00 mq	0,00 m	Terra
Terreno edificabile	4665,00 mq	4665,00 mq	1	4665,00 mq	0,00 m	Terra
Terreno edificabile	88,00 mq	88,00 mq	1	88,00 mq	0,00 m	Terra
Terreno edificabile	62,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	0,00 m	Terra
Terreno edificabile	59,00 mq	59,00 mq	1	59,00 mq	0,00 m	Terra
Terreno edificabile	84,00 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	0,00 m	Terra
Terreno edificabile	1038,00 mq	1038,00 mq	1	1038,00 mq	0,00 m	Terra
Terreno edificabile	600,00 mq	600,00 mq	1	600,00 mq	0,00 m	Terra
Terreno edificabile	419,00 mq	419,00 mq	1	419,00 mq	0,00 m	Terra
Terreno edificabile	565,00 mq	565,00 mq	1	565,00 mq	0,00 m	Terra
Terreno agricolo	526,00 mq	526,00 mq	1	526,00 mq	0,00 m	Terra
Terreno edificabile	301,00 mq	301,00 mq	1	301,00 mq	0,00 m	Terra
Terreno edificabile	484,00 mq	484,00 mq	1	484,00 mq	0,00 m	Terra
Terreno edificabile	1402,00 mq	1402,00 mq	1	1402,00 mq	0,00 m	Terra
Terreno edificabile	2094,00 mq	2094,00 mq	1	2094,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				17819,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	17819,00 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/02/1964 al 13/11/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 114 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.40.25 Reddito dominicale € 10,39 Reddito agrario € 13,51
Dal 05/07/1975 al 30/11/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 214 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.39,61 Reddito dominicale € 10,23 Reddito agrario € 13,30
Dal 05/07/1975 al 30/11/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 214 Qualità Seminativo arborato Cl.05 Superficie (ha are ca) 00.39.61 Reddito dominicale € 10,23 Reddito agrario € 13,30
Dal 24/09/1976 al 27/08/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 113 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.92.00 Reddito dominicale € 23,76 Reddito agrario € 30,88
Dal 24/09/1976 al 13/11/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 187 Qualità Seminativo arborato Cl.05 Superficie (ha are ca) 00.06.00 Reddito dominicale € 1,55 Reddito agrario € 2,01
Dal 24/09/1976 al 15/11/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 7 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.57.25 Reddito dominicale € 14,78 Reddito agrario € 19,22
Dal 24/09/1976 al 09/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 252 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.01.10 Reddito dominicale € 0,43 Reddito agrario € 0,48

Dal 27/08/1979 al 01/06/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 113 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.92.00 Reddito dominicale € 23,76 Reddito agrario € 30,88
Dal 30/11/1979 al 13/11/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 214 Qualità Seminativo arborato Cl.05 Superficie (ha are ca) 00.38.99 Reddito dominicale € 10,07 Reddito agrario € 13,09
Dal 30/11/1979 al 14/09/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 214 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.38.99 Reddito dominicale € 10,07 Reddito agrario € 13,09
Dal 13/11/1981 al 14/09/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 214 Qualità Prato irriguo arborato Cl.05 Superficie (ha are ca) 00.38.99 Reddito dominicale € 10,07 Reddito agrario € 13,09
Dal 13/11/1981 al 14/09/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 114 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.40.25 Reddito dominicale € 10,39 Reddito agrario € 13,51
Dal 13/11/1981 al 12/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 187 Qualità Seminativo arborato Cl.05 Superficie (ha are ca) 00.06.00 Reddito dominicale € 1,55 Reddito agrario € 2,01
Dal 01/06/1983 al 17/06/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 113 Qualità Prato irriguo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.92.00 Reddito dominicale € 23,76 Reddito agrario € 30,88
Dal 17/06/1983 al 14/09/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 113 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.92.00 Reddito dominicale € 23,76 Reddito agrario € 30,88
Dal 15/11/1984 al 14/09/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 7 Qualità Pascolo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.43,81 Reddito dominicale € 11,31



		Reddito agrario € 14,71
Dal 14/09/1985 al 14/09/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 113 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.76.40 Reddito dominicale € 19,73 Reddito agrario € 25,65
Dal 14/09/1985 al 11/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 214 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.21.19 Reddito dominicale € 5,47 Reddito agrario € 7,11
Dal 14/09/1985 al 10/10/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 7 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.44.30 Reddito dominicale € 11,44 Reddito agrario € 14,87
Dal 14/09/1985 al 04/11/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 113 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.70.56 Reddito dominicale € 18,22 Reddito agrario € 23,69
Dal 14/09/1985 al 10/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 714 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.10.38 Reddito dominicale € 2,68 Reddito agrario € 3,48
Dal 14/09/1985 al 10/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 715 Qualità Seminativo arborato Cl.05 Superficie (ha are ca) 00.15.10 Reddito dominicale € 3,90 Reddito agrario € 5,07
Dal 11/01/1991 al 19/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 214 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.07.85 Reddito dominicale € 2,03 Reddito agrario € 2,64
Dal 10/10/1991 al 10/10/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 7 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.44.97 Reddito dominicale € 11,61 Reddito agrario € 15,10
Dal 10/10/1991 al 09/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 7 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.40.72

		<p>Reddito dominicale € 10,52 Reddito agrario € 13,67</p>
Dal 09/12/1991 al 09/01/2005	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 9, Part. 7 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.40.72 Reddito dominicale € 10,52 Reddito agrario € 13,67</p>
Dal 04/11/1992 al 31/12/2002	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 9, Part. 113 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.70.36 Reddito dominicale € 18,17 Reddito agrario € 23,62</p>
Dal 31/12/2002 al 09/03/2007	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 9, Part. 113 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.70.36 Reddito dominicale € 18,17 Reddito agrario € 23,62</p>
Dal 12/05/2003 al 10/10/2005	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 9, Part. 1129 Qualità Seminativo arborato Cl.05 Superficie (ha are ca) 00.06.00 Reddito dominicale € 1,55 Reddito agrario € 2,01</p>
Dal 19/02/2004 al 02/04/2007	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 9, Part. 1144 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.07.85 Reddito dominicale € 2,03 Reddito agrario € 2,64</p>
Dal 09/01/2005 al 02/04/2007	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 9, Part. 7 Qualità Prato irriguo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.40.72 Reddito dominicale € 10,52 Reddito agrario € 13,67</p>
Dal 09/09/2005 al 11/12/2007	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 9, Part. 252 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.29.87</p>
Dal 10/10/2005 al 02/04/2007	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 9, Part. 715 Qualità Seminativo arborato Cl.05 Superficie (ha are ca) 00.15.10 Reddito dominicale € 3,90 Reddito agrario € 5,07</p>
Dal 10/10/2005 al 16/09/2010	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 9, Part. 1129 Qualità Seminativo arborato Cl.05 Superficie (ha are ca) 00.06.00 Reddito dominicale € 1,55</p>



		Reddito agrario € 2,01
Dal 10/10/2005 al 16/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 714 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.10.38 Reddito dominicale € 2,68 Reddito agrario € 3,48
Dal 09/03/2007 al 26/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 113 divisa in due porzioni, Porz. AA e AB Qualità AA SEMIN. 2 / AB SEMIN. ARB. 5 Superficie (ha are ca) 00.70.36 Reddito dominicale € 30,57 Reddito agrario € 31,37
Dal 26/03/2007 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 113 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.70.36 Reddito dominicale € 32,70 Reddito agrario € 32,70
Dal 02/04/2007 al 26/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 1203 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.60.25 Reddito dominicale € 28,00 Reddito agrario € 28,00
Dal 02/04/2007 al 26/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 1205 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.88 Reddito dominicale € 0,41 Reddito agrario € 0,41
Dal 02/04/2007 al 26/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 1205 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.84 Reddito dominicale € 0,39 Reddito agrario € 0,39
Dal 02/04/2007 al 26/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 1206 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.01.21 Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 0,56
Dal 02/04/2007 al 16/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 1210 Qualità Seminativo arborato Cl.05 Superficie (ha are ca) 00.05.26 Reddito dominicale € 1,36 Reddito agrario € 1,77
Dal 02/04/2007 al 16/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 1211 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.03.01

		<p>Reddito dominicale € 0,78 Reddito agrario € 1,01</p>
Dal 02/04/2007 al 16/09/2010	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fig. 9, Part. 1212 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.04.84 Reddito dominicale € 1,25 Reddito agrario € 1,62</p>
Dal 02/04/2007 al 16/09/2010	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fig. 9, Part. 1209 Qualità Prato irriguo arborato Cl.05 Superficie (ha are ca) 00.09.84 Reddito dominicale € 2,54 Reddito agrario € 3,30</p>
Dal 02/04/2007 al 16/09/2010	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fig. 9, Part. 1201 Qualità Prato irriguo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.30.14 Reddito dominicale € 7,78 Reddito agrario € 10,12</p>
Dal 02/04/2007 al 16/09/2010	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fig. 9, Part. 1202 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.10.58 Reddito dominicale € 2,73 Reddito agrario € 3,55</p>
Dal 11/12/2007 al 11/12/2007	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fig. 9, Part. 1222 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.29.87</p>
Dal 11/12/2007 al 20/12/2007	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fig. 9, Part. 1222 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.34.96</p>
Dal 20/12/2007 al 16/09/2010	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fig. 9, Part. 1222 Qualità Incolto sterile Superficie (ha are ca) 00.34.96</p>
Dal 26/01/2008 al 16/09/2010	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fig. 9, Part. 1207 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.84 Reddito dominicale € 0,39 Reddito agrario € 0,39</p>
Dal 26/01/2008 al 16/09/2010	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fig. 9, Part. 1203 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.60.25 Reddito dominicale € 28,00 Reddito agrario € 28,00</p>
Dal 26/01/2008 al 16/09/2010	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fig. 9, Part. 1205 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.88</p>

		<p>Reddito dominicale € 0,41 Reddito agrario € 0,41</p>
Dal 26/01/2008 al 16/09/2010	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 9, Part. 1206 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.01.21 Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 0,56</p>
Dal 16/09/2010 al 15/07/2014	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 9, Part. 1206 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.01.21 Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 0,56</p>
Dal 16/09/2010 al 10/12/2021	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 9, Part. 1212 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.04.84 Reddito dominicale € 1,25 Reddito agrario € 1,62</p>
Dal 16/09/2010 al 10/12/2021	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 9, Part. 1211 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.03.01 Reddito dominicale € 0,78 Reddito agrario € 1,01</p>
Dal 16/09/2010 al 10/12/2021	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 9, Part. 714 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.10.38 Reddito dominicale € 2,68 Reddito agrario € 3,48</p>
Dal 16/09/2010 al 10/12/2021	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 9, Part. 1209 Qualità Seminativo arborato Cl.05 Superficie (ha are ca) 00.09.84 Reddito dominicale € 2,54 Reddito agrario € 3,30</p>
Dal 16/09/2010 al 10/12/2021	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 9, Part. 1129 Qualità Seminativo arborato Cl.05 Superficie (ha are ca) 00.06.00 Reddito dominicale € 1,55 Reddito agrario € 2,01</p>
Dal 16/09/2010 al 10/12/2021	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 9, Part. 1222 Qualità Incolto sterile Superficie (ha are ca) 00.34.96</p>
Dal 16/09/2010 al 10/12/2021	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 9, Part. 1203 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.60.25 Reddito dominicale € 28,00</p>



		Reddito agrario € 28,00
Dal 16/09/2010 al 08/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 1207 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.84 Reddito dominicale € 0,39 Reddito agrario € 0,39
Dal 16/09/2010 al 08/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 1205 Qualità Seminativo Cl.02 Superficie (ha are ca) 00.00.88 Reddito dominicale € 0,41 Reddito agrario € 0,41
Dal 16/09/2010 al 08/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 1202 Qualità Seminativo arborato Cl.05 Superficie (ha are ca) 00.10.58 Reddito dominicale € 2,73 Reddito agrario € 3,55
Dal 16/09/2010 al 08/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 1210 Qualità Seminativo arborato Cl.05 Superficie (ha are ca) 00.05.26 Reddito dominicale € 1,36 Reddito agrario € 1,77
Dal 16/09/2010 al 08/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 1201 Qualità Prato irriguo arborato Cl.05 Superficie (ha are ca) 00.30.14 Reddito dominicale € 7,78 Reddito agrario € 10,12
Dal 15/07/2014 al 08/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 1293 Qualità Seminativo Cl.02 Superficie (ha are ca) 00.00.62 Reddito dominicale € 0,29 Reddito agrario € 0,29
Dal 15/07/2014 al 08/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 1294 Qualità Seminativo Cl.02 Superficie (ha are ca) 00.00.59 Reddito dominicale € 0,27 Reddito agrario € 0,27
Dal 10/12/2021 al 29/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 1129 Qualità Pascolo Cl.03 Superficie (ha are ca) 00.06.00 Reddito dominicale € 0,34 Reddito agrario € 0,22
Dal 10/12/2021 al 08/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 1212 Qualità Pascolo Cl.03 Superficie (ha are ca) 00.04.84

		<p>Reddito dominicale € 0,27 Reddito agrario € 0,17</p>
Dal 10/12/2021 al 08/10/2025	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 9, Part. 1211 Qualità Pascolo Cl.03 Superficie (ha are ca) 00.03.01 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,11</p>
Dal 10/12/2021 al 08/10/2025	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 9, Part. 1209, Porz. AA Qualità Pascolo Cl.03 Superficie (ha are ca) 00.04.19 Reddito dominicale € 0,24 Reddito agrario € 0,15</p>
Dal 10/12/2021 al 08/10/2025	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 9, Part. 1209, Porz. AB Qualità Seminativo arborato Cl.05 Superficie (ha are ca) 00.05.65 Reddito dominicale € 1,46 Reddito agrario € 1,90</p>
Dal 10/12/2021 al 08/10/2025	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 9, Part. 1222, Porz. AA Qualità Pascolo Cl.03 Superficie (ha are ca) 00.14.02 Reddito dominicale € 0,80 Reddito agrario € 0,51</p>
Dal 10/12/2021 al 08/10/2025	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 9, Part. 1203, Porz. AB Qualità Pascolo Cl.03 Superficie (ha are ca) 00.46.65 Reddito dominicale € 2,65 Reddito agrario € 1,69</p>
Dal 10/12/2021 al 08/10/2025	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 9, Part. 1203, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.02 Superficie (ha are ca) 00.13.60 Reddito dominicale € 6,32 Reddito agrario € 6,32</p>
Dal 10/12/2021 al 08/10/2025	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 9, Part. 1222, Porz. AB Superficie (ha are ca) 00.20.94</p>
Dal 10/12/2021 al 08/10/2025	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 9, Part. 714 Qualità Pascolo arborato Cl.01 Superficie (ha are ca) 00.10.38 Reddito dominicale € 0,86 Reddito agrario € 0,38</p>
Dal 29/11/2023 al 08/10/2025	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 9, Part. 1129 Qualità Seminativo Cl.02 Superficie (ha are ca) 00.06.00 Reddito dominicale € 2,79 Reddito agrario € 2,79</p>

VEDASI ALLEGATO "T" Visure Storiche

NOTA relativa alla DITTA **** Omissis **** e **** Omissis ****:

La cronistoria viene riportata integralmente per la particella 1201 mentre per la particella 1202 si parte dalla data del 02/04/2007 poichè la cronistoria è identica alla particella 1201 in quanto provenienti dalla particella 7 del Foglio 9;

NOTA relativa alla DITTA **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****:

La cronistoria viene riportata integralmente per la particella 1203 mentre per le particelle 1205, 1207, 1293 (ex 1206) e 1294 (ex 1206) si parte dalla data del 02/04/2007 poichè la cronistoria è identica alla particella 1203 in quanto provenienti dalla particella 113 del Foglio 9;

NOTA relativa alla DITTA **** Omissis ****:

La cronistoria viene riportata integralmente per la particella 1209 mentre per la particella 1210 si parte dalla data del 02/04/2007 poichè la cronistoria è identica alla particella 1209 in quanto provenienti dalle particelle 214 e 715 del Foglio 9;

NOTA relativa alla DITTA **** Omissis ****:

La cronistoria viene riportata integralmente per la particella 1211 mentre per la particella 1212 si parte dalla data del 02/04/2007 poichè la cronistoria è identica alla particella 1211 in quanto provenienti dalle particelle 214 e 1144 del Foglio 9;

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
9	1293				Seminativo	02	00.00.62 mq	0,29 €	0,29 €	
9	1211				Pascolo	03	00.03.01 mq	0,17 €	0,11 €	
9	1212				Pascolo	03	00.04.84 mq	0,27 €	0,17 €	
9	1222		AA		Pascolo	03	00.14.02 mq	0,8 €	0,51 €	
9	1222		AB				00.20.94 mq			
9	1294				Seminativo	02	00.00.59 mq	0,27 €	0,27 €	
9	714				Pascolo arborato	01	00.10.38 mq	0,86 €	0,38 €	
9	1201				Prato irriguo arborato	05	00.30.14 mq	7,78 €	10,12 €	
9	1202				Seminativo arborato	05	00.10.58 mq	2,73 €	3,55 €	
9	1203		AA		Seminativo	02	00.13.60 mq	6,32 €	6,32 €	

9	1203		AB		Pascolo	03	00.46.65 mq	2,65 €	1,69 €	
9	1205				Seminativo	02	00.00.88 mq	0,41 €	0,41 €	
9	1207				Seminativo	02	00.00.84 mq	0,39 €	0,39 €	
9	1129				Seminativo	02	00.06.00 mq	2,79 €	2,79 €	
9	1209		AA		Pascolo	03	00.04.19 mq	0,24 €	0,15 €	
9	1209		AB		Seminativo o arborato	05	00.05.65 mq	1,46 €	1,9 €	
9	1210				Seminativo o arborato	05	00.05.26 mq	1,36 €	1,77 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del c.p.c.

PATTI

Viene prodotto, sotto ALLEGATO "N", il Contratto di Affitto di Fondo Agricolo tra la proprietà **** Omissis **** e il sig. **** Omissis **** redatto il 28/04/2021 con scadenza il 10/11/2050 con un canone di affitto fissato in € 100,00 (cento/00) per ogni annata agraria.

Viene prodotto, sotto ALLEGATO "O", il Preliminare di Vendita, REGISTRATO, tra il sig. **** Omissis **** e **** Omissis **** stipulato il 26/09/2010 e registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Jesi il 15/10/2010 al n. 2982 - serie 3 - Trattasi di due appartamenti.

Viene prodotto, sotto ALLEGATO "P", il Preliminare di Vendita tra i sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** e **** Omissis **** stipulato in data 09/12/2010 - trattasi di due frustoli di terreno adiacenti alle loro rispettive proprietà.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di un terreno che periodicamente, in base al contratto di affitto di Fondo Agricolo di acui all'ALLEGATO "N" viene pulito dall'affittuario.

PARTI COMUNI

Non risultano esserci parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano dichiarate servitù gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno edificabile sul quale è già stato presentato un progetto approvato dal Consiglio Comunale di Maiolati Spontini in data 10/06/2010 Delibera N. 51 la cui esecutività decorreva dal 26/06/2010 e di cui all'ALLEGATO "C".

Sotto ALLEGATO "S" viene prodotto l'elaborato progettuale Tavola N. 3 Planimetria generale di Progetto Planivolumetrico.

Sotto ALLEGATO "D" viene prodotto il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Sotto ALLEGATO "Q" vengono prodotte le Tavole Estratte dal PRG e le relative Norme Tecniche di Attuazione

Sotto ALLEGATO "T" viene prodotto l'Estratto di Mappa catastale dove viene evidenziata l'area i proprietà della Ditta pignorata.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Piccolissime parti di terreno sono state occupate dai proprietari degli edifici fronteggianti l'area oggetto di pignoramento.

Non ci sono contratti di alcun tipo e quindi lo scrivente segnala quanto ha constatato nei sopralluoghi effettuati. Si precisa che le parti occupate non interessano l'area principale dove è stato elaborato il progetto di cui all'ALLEGATO "S".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1956 al 01/06/1983	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI JESI	25/11/1956	50	280
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	15/04/1957	2819	2213		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/03/1960 al 16/09/2010	**** Omissis ****	SUCCESSIONE DEVOLUTA PER LEGGE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		JESI	05/03/1960	1739	1262
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		JESI	03/03/1960	298	
Dal 19/07/1971 al 16/09/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio PICCHIETTI GINO di Jesi	19/07/1971	60455	10353
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		JESI	02/08/1971	10501	6964
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/1971 al 16/09/2010	**** Omissis ****	DIVISIONE E A STRALCIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio PICCHIETTI GINO di Jesi	19/07/1971	60455	10353
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		JESI	02/08/1971	10502	6965
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/11/1971 al 16/09/2010	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/11/1971	15698	10691
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/1975 al 16/09/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio PICCHIETTI GINO di Jesi	05/07/1975	78248	14464
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		JESI	22/07/1975	7306	4914
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		JESI	18/07/1975	1007	171
		Dal 13/11/1981 al 10/10/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio PICCHIETTI GINO di Jesi	13/11/1981			99950	21290
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
	25/11/1981			15074	10087
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/06/1983 al 31/12/2002	**** Omissis ****			COMPRAVENDITA	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio PICCHIETTI GINO di Jesi	01/06/1983	102298	22540
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			20/06/1983	8000	5639
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 01/06/1983 al 31/12/2002	**** Omissis ****	DIVISIONE E A STRALCIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio PICCHIETTI GINO di Jesi	01/06/1983	102299	22541
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			20/06/1983	8001	5640
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 26/08/1983 al 31/12/2002	**** Omissis ****	RETTIFICA TRASCRIZIONE N. 5639/1983			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio PICCHIETTI GINO di Jesi	26/08/1983	10791	7881
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 26/08/1983 al 31/12/2002	**** Omissis ****	RETTIFICA TRASCRIZIONE N. 5640/1983			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio PICCHIETTI GINO di Jesi	26/08/1983	10790	7880
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 07/10/1988 al 16/09/2010	**** Omissis ****	SCIoglimento DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio SABATUCCI CORRADO Di Ancona	07/10/1988		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	14/10/1988	15083	10057
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/02/1989 al 16/09/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio SABATUCCI CORRADO Di Ancona	24/02/1989	56221	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	03/03/1989	3783	2604
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/12/1991 al 16/09/2010	**** Omissis ****	DONAZIONE NUDA PROPRIETA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DE ANGELIS MARIA LUISA di Jesi	09/12/1991	25288	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		JESI	03/01/1992	95	79
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/12/2002 al 16/09/2010	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/05/2005	57	678
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL REGISTRO DI JESI (AN)	20/03/2006	7309	4413
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 14/09/2005 al 16/09/2010	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/2005	26	681
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL REGISTRO DI JESI (AN)	19/10/2006	27038	15889
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 10/10/2005 al 16/09/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BALDASSARI MASSIMO di MAIOLATI SPONTINI (AN)	10/10/2005	14344	3393
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			17/10/2005	25147	14175
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/09/2010 al 16/09/2010	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BALDASSARI MASSIMO di MAIOLATI SPONTINI (AN)	16/09/2010	22241	7289
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/09/2019	20439	11877
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/09/2010 al 17/09/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BALDASSARI MASSIMO di	16/09/2010	22241	7289

		MAIOLATI SPONTINI (AN)			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	21/09/2019	20441	11879
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
JESI	20/09/2010	1692	Serie 15		
Dal 16/09/2010 al 17/09/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BALDASSARIMASSIMO di MAIOLATI SPONTINI (AN)	16/09/2010	22235	7287
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	21/09/2010	20437	11875
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
JESI	20/09/2010	1689	Serie 15		
Dal 16/09/2010 al 17/09/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BALDASSARI MASSIMO di MAIOLATI SPONTINI (AN)	16/09/2010	22238	7288
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	21/08/2010	20438	11876
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
JESI	20/09/2010	1690	Serie 15		
Dal 16/09/2010 al 17/09/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BALDASSARI MASSIMO di MAIOLATI SPONTINI (AN)	16/09/2010	22244	7290
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



		21/09/2010	20442	11880
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/09/2010 al 17/09/2025	**** Omissis ****	ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 16/09/2010 repertorio 22245/22245 Notaio BALDASSARRI MASSIMO di MAIOLATI SPONTINI		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio BALDASSARRI MASSIMO di MAIOLATI SPONTINI (AN)	21/09/2010	20443	4770
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2023 al 17/09/2025	**** Omissis ****	TRASCRIZIONE nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 09/10/2023 Repertorio n. 4060		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI ANCONA	25/10/2023	23307	16424
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/02/2025 al 17/09/2025	**** Omissis ****	TRASCRIZIONE nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16/01/2025 Numero di Repertorio 19		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI ANCONA	03/02/2025	1882	1240
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE®	
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.

NOTA TITOLARE **** Omissis ****:

A) Sulle visure catastali storiche delle due particelle 1201 e 1202 a pag. 5 punto 4. di tutte e due le visure, viene citato il RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 09/01/2005 - usufrutto di **** Omissis **** Voltura n. 624.1/2005 - Pratica n. AN0006274 in atti dal 25/01/2005 - Vedasi ALLEGATO "T";

B) Sulla CERTIFICAZIONE NOTARILE, depositata in atti punto B) Fig. 9 part. 1201-1202, viene citato l'atto di donazione del 09/12/1991 repertorio 25288 mentre sulle visure catastali storiche delle due particelle 1201 e 1202 a pag. 4 punto 3) di tutte e due le visure il numero di Repertorio è 25287.

NOTA TITOLARI **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****:

Le quote di proprietà e comproprietà per la comunione dei beni sono state ricavate dalle visure catastali - Vedasi ALLEGATO "T".

Nelle visure catastali appare il nome di **** Omissis **** che poi non appare più con la RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 31/12/2002 - UR Sede di JESI (AN) Registrazione Volume 681 n. 26 registrato in data 14/09/205 - SUCCESSIONE INTEGRATIVA **** Omissis **** Voltura n. 7661.1/2005 - Pratica n. AN0114327 in atti dal 19/09/2005 - Vedasi ALLEGATO "T".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 12/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ANCONA il 21/09/2010
Reg. gen. 20433 - Reg. part. 4770
Quota: 1/1
Importo: € 1.900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 25/10/2023

Reg. gen. 23307 - Reg. part. 16424

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 03/02/2025

Reg. gen. 1882 - Reg. part. 1240

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Le aree in esame, ricadono all'interno di un comparto di intervento regolamentato dall'art.11 delle NTA del PRG.

Per la quasi totali le dette aree ricadono in Zona C - Zona di nuova edificazione residenziali - Sottozone C1 - Ampliamenti.

Si rimanda alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica, all'ALLEGATO "E", e alle NTA allegato allo stesso.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'area risulta ancora ineditata.

Si rimanda alla lettura della relazione della responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Maiolati Spontini presente nell'ALLEGATO "G" AL PUNTO 1).



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Ceccacci / Via Monte Adamo - Frazione Moie

Trattasi di un'area sulla quale è stato realizzato un progetto di lottizzazione mai concessionata.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 1293, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1211, Qualità Pascolo - Fg. 9, Part. 1212, Qualità Pascolo - Fg. 9, Part. 1222, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 9, Part. 1222, Porz. AB - Fg. 9, Part. 1294, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 714, Qualità Pascolo arborato - Fg. 9, Part. 1201, Qualità Prato irriguo arborato - Fg. 9, Part. 1202, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 1203, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1203, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 9, Part. 1205, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1207, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1129, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1209, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 9, Part. 1209, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 1210, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 430.150,66

Prima di procedere con la relazione di stima lo scrivente precisa quanto segue:

- 1) Il Comune di Maiolati Spontini ha fornito solo la documentazione di cui all'ALLEGATO "C" senza fornire, nono stante la richiesta, alcun elaborato progettuale in quanto non era mai stata rilasciata alcuna autorizzazione edilizia ma solo il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area;
- 2) Il sottoscritto è riuscito a recuperare la Tavola N. 3 di cui all'ALLEGATO "S" grazie alla collaborazione di un tecnico che, contattato dallo scrivente, gli ha fornito l'elaborato necessario ai fini della redazione della stima dell'area;
- 3) Lo scrivente CTU raccomanda la lettura della LETTERA ACCOMPAGNATORIA DELLE RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI MAIOLATI SPONTINI ARCH. NICLA PAOLA FREZZA, vedasi ALLEGATO "G", che illustra la situazione della lottizzazione che NONOSTANTE LA VALIDITA' TEMPORALE DELLA CONVENZIONE SIA STATA ESTESA, LA SUA CONCRETA ATTUAZIONE E' OGGI SUBORDINATA A UNA SERIE DI ADEMPIMENTI FONDAMENTALI CHE POI DI SEGUITO ELENCA:

- A) Regolarizzazione degli incarichi professionali con i progettisti;
B) Verifica della situazione proprietaria e delle servitù;
C) Aggiornamento progetto delle OO.UU. e del computo metrico delle opere al prezzario regionale vigente;
D) Acquisizione di nuovi pareri e nulla osta degli enti competenti;
E) Adeguamento del progetto alle normative tecniche e ambientali sopravvenute;
F) Sostituzione della polizza fidejussoria, adeguandola ai costi aggiornati;
G) Riapprovazione della Convenzione alla luce delle varianti delle opere di urbanizzazione e loro importi;
H) Presentazione di una nuova domanda di Permesso di Costruire per le Opere di Urbanizzazione.

Tutto ciò premesso passa illustrare il procedimento di tima adottato.

Trattasi di un terreno edificabile sito in Via Ceccacci / Via Monte Adamo - Frazione Moie con accesso da Via Monte Adamo.

Il terreno oggetto di valutazione è distinto a Catasto Terreni del Comune di Maiolati Spontini al Foglio 9 Particelle nn. 1201, 1202, 1203, 1205, 1293, 1294, 1207, 714, 1129, 1209, 1210, 1211, 1212, 1222. L'area è ubicata a 5,9 km (in auto) dal Comune di Maiolati Spontini.

Il contesto urbanistico è di tipo prevalentemente residenziale con la presenza di servizi, commerciale e produttivo.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà del 100% (1/1).

Valore di stima del bene: € 430.150,66 che si ritiene corretto arrotondare ad € 430.150,00 (diconsi euro quattrocentotrentamilacentocinquanta/00).

Per la stima dell'area edificabile si procede in base al metodo di stima del valore di trasformazione e si fa RIFERIMENTO

ALL'ALLEGATO "AA" PUNTI 1), 2) E 3).

Il valore di trasformazione di un'area edificabile riguarda la differenza tra il valore di mercato dell'immobile da realizzare e il costo di trasformazione.

Per un'area edificabile ci si riferisce ai costi di costruzione.

Indicando con V_e il valore dell'immobile da edificare (area e fabbricato) e con C_c il costo di costruzione, il valore di mercato dell'area edificabile è pari a: $V_a = V_e - C_c$.

Il costo di costruzione comprende i costi diretti ed indiretti e il profitto normale dell'impresa o delle imprese definite dal sistema organizzativo ordinario (promotore, costruttore, ecc.).

Il valore di trasformazione si imposta sul flusso dei ricavi e delle spese legati al processo immobiliare considerato.

Facendo riferimento all'ALLEGATO "AA", sopra richiamato, al Punto 2) che analizza la zona edificabile ricadente urbanisticamente in C1, abbiamo:

V_e - colonna J = € 15.428.019,16

C_c - colonna L = € 15.824.292,00

V_a - colonna M = € (15.428.019,16 - 15.824.292,00) = € 396.272,84 (Valore di Trasformazione Area edificabile)

La superficie catastale delle particelle interessate dalla lottizzazione ricadenti nella zona C1 è pari a mq 15.458,00 che deriva da mq (18.508,00 - 3.050,00) = mq 15.458,00 - Vedasi ALLEGATO "AA" Punto 2).

Siccome sono presenti anche particella al di fuori dell'area C1 viene allegato il calcolo su tutte le particelle di proprietà della ditta pignorata e di cui al Punto 3) dell'ALLEGATO "AA" tenendo presente che la particella 1202, come descritto, è una particella agricola vista la destinazione detreminata dal PRG e dalle relative NTA.

Si precisa che per la zona B2 si è applicato lo stesso valore al mq applicato per la zona C1.

Il valore dell'area agricola è stato determinato prendendo il valore dell'area come da certificato catastale, Reddito Dominicale, pari ad € 2,73 moltiplicato per 1,25 e per 135 per un valore pari ad € 460,69.

Il valore dell'area, tabella Punto 3) dell'ALLEGATO "AA" è pari ad € 430.136,46 (diconsi euro quattrocentotrentaseimila/46) che diviso per la superfie dell'area pari a mq 17.819,00 porta ad un

prezzo al mq dell'area apri ad €/mq 24,14.

Ovviamente gli arrotondamenti portano ad avere un valore finale pari ad € 430.150,66 che si arrotonda ad € 430.150,00 (diconsi euro quattrocentotrentamilacentocinquanta/00) come sopra riportato.

IL TUTTO COME DESCRITTO NELL'ALLEGATO "AA" Punti 1), 2) e 3).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Maiolati Spontini (AN) - Via Ceccacci / Via Monte Adamo - Frazione Moie	17819,00 mq	24,14 €/mq	€ 430.150,66	100,00%	€ 430.150,66
Valore di stima:					€ 430.150,66

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.

Senigallia, li 15/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Angelini Pietro Armando

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO A - Verbale delle operazioni peritali concordate con il Custode ed effettuate in data 31.03.2025
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO AA - Calcolo Valore di Trasformazione
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO B - Richiesta accesso agli atti Comune di Maiolati Spontini con integrazione
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO C - Documentazione trasmessa dal Comune di Maiolati Spontini
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO D - Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica del 15.03.2025
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO E - Certificato di Destinazione Urbanistica del 05.05.2025
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO F - Richiesta documentazione al Comune di Maiolati Spontini del 15.09.2025 del 05.05.2025
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO G - Documentazione trasmessa dal Comune di Maiolati Spontini a seguito richiesta del 15.09.2025
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO H - Atto di Compravendita tra BARTOLUCCI-CARBINI e LECORTISOSTENIBILI SRL
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO I - Atto di Compravendita tra BARTOLUCCI e LECORTISOSTENIBILI SRL
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO L - Atto di Compravendita tra EDIL IMMOBILIARE SRL e LECORTISOSTENIBILI SRL
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO M - Atto di Compravendita tra MANCINELLI MARIO e LECORTISOSTENIBILI SRL
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO N - Contratto di Affitto di Fondo Agricolo
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO O - Preliminare di Vendita Registrato tra MANCINELLI MARIO e LECORTISOSTENIBILI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO P - Preliminare di Vendita Registrato tra MARINELLO BARTOLINI-ZEPIONI DOMENICO e LECORTISOSTENIBILI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO Q - PRG e NTA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO R - Oneri di Urbanizzazione e Costo di Costruzione Anno 2025
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO S - Elaborato Progettuale N. 3 - Planivolumetrico
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO T - Prima Parte - Estratto di Mappa e Visure Storiche Catastali
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO T - Seconda Parte - Estratto di Mappa e Visure Storiche Catastali
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO U - Visure Ispezione Ipotecaria
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO V - Fonte CRESME Costo di Costruzione
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO Z - Documentazione Fotografica



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Ceccacci / Via Monte Adamo - Frazione Moie

Trattasi di un'area sulla quale è stato realizzato un progetto di lottizzazione mai concessionata.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 1293, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1211, Qualità Pascolo - Fg. 9, Part. 1212, Qualità Pascolo - Fg. 9, Part. 1222, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 9, Part. 1222, Porz. AB - Fg. 9, Part. 1294, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 714, Qualità Pascolo arborato - Fg. 9, Part. 1201, Qualità Prato irriguo arborato - Fg. 9, Part. 1202, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 1203, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1203, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 9, Part. 1205, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1207, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1129, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1209, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 9, Part. 1209, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 1210, Qualità Seminativo arborato

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

Destinazione urbanistica: Le aree in esame, ricadono all'interno di un comparto di intervento regolamentato dall'art.11 delle NTA del PRG. Per la quasi totali le dette aree ricadono in Zona C - Zona di nuova edificazione residenziali - Sottozone C1 - Ampliamenti. Si rimanda alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica, all'ALLEGATO "E", e alle NTA allegate allo stesso.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Maiolati Spontini (AN) - Via Geccacci / Via Monte Adamo - Frazione Moie		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 1293, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1211, Qualità Pascolo - Fg. 9, Part. 1212, Qualità Pascolo - Fg. 9, Part. 1222, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 9, Part. 1222, Porz. AB - Fg. 9, Part. 1294, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 714, Qualità Pascolo arborato - Fg. 9, Part. 1201, Qualità Prato irriguo arborato - Fg. 9, Part. 1202, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 1203, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1203, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 9, Part. 1205, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1207, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1129, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1209, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 9, Part. 1209, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 1210, Qualità Seminativo arborato	Superficie	17819,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di un terreno che periodicamente, in base al contratto di affitto di Fondo Agricolo di acui all'ALLEGATO "N" viene pulito dall'affittuario.		
Descrizione:	Trattasi di un'area sulla quale è stato realizzato un progetto di lottizzazione mai concessionata.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ANCONA il 21/09/2010
Reg. gen. 20433 - Reg. part. 4770
Quota: 1/1
Importo: € 1.900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 25/10/2023
Reg. gen. 23307 - Reg. part. 16424
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 03/02/2025
Reg. gen. 1882 - Reg. part. 1240
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

