

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sanguinetti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 224/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## SOMMARIO

|                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                                                     | 7  |
| Premessa.....                                                                                     | 7  |
| Lotto 1.....                                                                                      | 8  |
| Descrizione.....                                                                                  | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Terra..... | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Primo.....     | 9  |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1.....                       | 10 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                                                       | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Terra..... | 10 |
| Titolarità.....                                                                                   | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Terra..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Primo.....     | 10 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1.....                       | 11 |
| Confini.....                                                                                      | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Terra..... | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Primo.....     | 11 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1.....                       | 11 |
| Consistenza.....                                                                                  | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Terra..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Primo.....     | 12 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1.....                       | 13 |
| Dati Catastali.....                                                                               | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Terra..... | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Primo.....     | 14 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1.....                       | 14 |
| Patti.....                                                                                        | 15 |
| <b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Terra..... | 15 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Primo.....     | 15 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1.....                       | 15 |
| Stato conservativo.....                                                                           | 15 |
| <b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Terra..... | 15 |

|                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Primo.....     | 15 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1.....                       | 16 |
| Parti Comuni.....                                                                                 | 16 |
| <b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Terra..... | 16 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Primo.....     | 16 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1.....                       | 16 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                                                          | 16 |
| <b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Terra..... | 16 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Primo.....     | 16 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1.....                       | 17 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                                       | 17 |
| <b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Terra..... | 17 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Primo.....     | 18 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1.....                       | 18 |
| Stato di occupazione.....                                                                         | 19 |
| <b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Terra..... | 19 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Primo.....     | 19 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1.....                       | 19 |
| Provenienze Ventennali.....                                                                       | 19 |
| <b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Terra..... | 19 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Primo.....     | 20 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1.....                       | 20 |
| Formalità pregiudizievoli.....                                                                    | 21 |
| <b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Terra..... | 21 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Primo.....     | 22 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1.....                       | 23 |
| Normativa urbanistica.....                                                                        | 24 |
| <b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Terra..... | 24 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Primo.....     | 24 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1.....                       | 24 |
| Regolarità edilizia.....                                                                          | 24 |
| <b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Terra..... | 25 |



|                                                                                                         |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Primo.....           | 26 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1.....                             | 27 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                                                      | 27 |
| <b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Terra.....       | 27 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Primo.....           | 27 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1.....                             | 27 |
| Lotto 2.....                                                                                            | 29 |
| Descrizione .....                                                                                       | 30 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1-T..... | 30 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1.....         | 30 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                                                             | 31 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1-T..... | 31 |
| Titolarità .....                                                                                        | 31 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1-T..... | 31 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1.....         | 31 |
| Confini.....                                                                                            | 31 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1-T..... | 31 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1.....         | 32 |
| Consistenza.....                                                                                        | 32 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1-T..... | 32 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1.....         | 32 |
| Dati Catastali .....                                                                                    | 32 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1-T..... | 33 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1.....         | 33 |
| Patti.....                                                                                              | 33 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1-T..... | 33 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1.....         | 34 |
| Stato conservativo .....                                                                                | 34 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1-T..... | 34 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1.....         | 34 |
| Parti Comuni.....                                                                                       | 34 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1-T..... | 34 |



|                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1 .....         | 34 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                                                                | 34 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1-T ..... | 34 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1 .....         | 34 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                                                             | 35 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1-T ..... | 35 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1 .....         | 35 |
| Stato di occupazione .....                                                                               | 36 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1-T ..... | 36 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1 .....         | 37 |
| Provenienze Ventennali .....                                                                             | 37 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1-T ..... | 37 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1 .....         | 38 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                                          | 39 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1-T ..... | 39 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1 .....         | 40 |
| Normativa urbanistica .....                                                                              | 40 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1-T ..... | 41 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1 .....         | 41 |
| Regolarità edilizia .....                                                                                | 41 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1-T ..... | 41 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1 .....         | 42 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                                                      | 43 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1-T ..... | 43 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1 .....         | 43 |
| Stima / Formazione lotti .....                                                                           | 44 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                                                                     | 44 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                                                                     | 47 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                                                             | 51 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                                                                     | 51 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                                                                     | 52 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 224/2023 del R.G.E. ....                                       | 53 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 29.959,90</b> .....                                                   | 53 |





## INCARICO

---

All'udienza del 13/12/2023, il sottoscritto Arch. Sanguinetti Andrea, con studio in Corso Giovanni Amendola, 17 - 60100 - Ancona (AN), email studio@studiotecnicodsd.it, PEC pec@pec.studiotecnicodsd.it, Tel. 071 99 86 568, Fax 071 205 827, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Terra (Coord. Geografiche: Lat. 43.538532, Lon. 13.019228)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Primo
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1-T (Coord. Geografiche: Lat. 43.526304, Lon. 13.057026)
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1 (Coord. Geografiche: Lat. 43.526304, Lon. 13.057026)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Primo
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1, PIANO TERRA**

Il bene consiste in una azienda agricola dal 1998, dismessa a seguito dell'alluvione del 2022 ad oggi non in attività, destinata all'allevamento e commercio di razze autoctone di polli, anatre, conigli, ecc..

E' costituita da un corpo principale al piano terra dedicato sostanzialmente alla lavorazione del bestiame suddiviso in vari ambienti tra i quali un corpo di fabbrica di circa 40 mq (oggetto di Condono n. 111/1990), alla spedizione e a deposito/spogliatoi/servizi per il personale (questi ultimi ubicati nella porzione in muratura al piano terra della casa colonica); al piano seminterrato è ubicato un modesto ambiente accessorio (legnaia).

L'edificio è ubicato in posizione decentrata (verso ovest) rispetto al nucleo centrale storico di Serra Dè Conti, a ridosso del fiume Misa che corre in posizione Nord/NordOvest rispetto ad esso.

Zone E3 - agricole generiche

Si precisa che il bene di cui trattasi (F12, Part75, sub.6) è comprensivo di un'altro annesso con destinazione "ricovero animali" e distaccato dal corpo principale destinato a mattatoio (come riscontrabile nella planimetria catastale).

Si è riscontrato, in occasione del sopralluogo, che tale annesso non è più esistente in nessuna delle sue parti a seguito dell'alluvione e straripamento del fiume Misa nell'anno 2022.

Si precisa inoltre che il bene classificato al Foglio 12, part. 177 (come indicato nella sezione "dati catastali") e facente sempre parte del presente Bene 1 è costituito da un modestissimo corpo edilizio semidistrutto del quale è stato impossibile valutarne sia la consistenza (rudero), sia il suo valore intrinseco

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

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1, PIANO PRIMO**

Il bene è costituito da un appartamento al primo piano e precisamente, in proiezione, dalla porzione al di sopra della struttura in muratura facente parte dell'azienda al piano terra descritta al Bene 1, Lotto 1.

Ad essa si accede dal piano terra a mezzo di scala interna al fabbricato.

Per Zona e posizione vedere Bene 1.

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

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

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1**

Gruppo di n. 3 appezzamenti di terreno posti affiancati non adiacenti in prossimità - verso Nord-NordEst, ai beni 1 e 2 descritti nel medesimo Lotto 1

La zona, extra urbana, classificata come aree agricole - zona omogenea "E3", si trova in prossimità del fiume Misa, poco distante dalla zona industriale di Serra de' Conti ubicata a Nord-Est, come pure il centro storico a distanza di circa 1,6 Km.

Due dei tre terreni sono destinati a seminativo per una superficie complessiva di 2.370,00 mq

Il terreno ubicato più a ovest rispetto ai precedenti è destinato a pascolo per una superficie di 545,00 mq

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

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

#### **BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1, PIANO TERRA**

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

### **TITOLARITÀ**

#### **BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1, PIANO TERRA**

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

- \*\*\*\* 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.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1, PIANO PRIMO**

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

- \*\*\*\* 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.



### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## **CONFINI**

### **BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1, PIANO TERRA**

Il corpo principale (mattatoio - cat. D10) ubicato al piano terra è circoscritto da appezzamenti di terreno come segue:

- part. 76, 77, 225 (altre proprietà)
- part. 49, 50, 285 (terreni medesima proprietà descritti al bene 3 della presente perizia)

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1, PIANO PRIMO**

Il bene, ubicato al piano primo, è circoscritto da appezzamenti di terreno ed è graffato alla medesima particella 75 che a sua volta confina con:

- part. 76, 77, 225 (altre proprietà)
- part. 49, 50, 285 (terreni medesima proprietà descritti al bene 3 della presente perizia)

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1**

Tutti gli appezzamenti di terreno contemplati nel presente Bene 3 confinano come segue:

- part. 75 (medesima proprietà)

La part. 49 confina con la particella 177 di medesima proprietà

La part. 285 confina con la particella 77 e 290 di altra proprietà

## **CONSISTENZA**



**BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1, PIANO TERRA**

| Destinazione                                                     | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-----------|
| Opificio porz. in muratura                                       | 52,00 mq            | 72,00 mq            | 1            | 72,00 mq                        | 2,92 m  | primo     |
| Opificio ambienti prefabbricati<br>(Acciaio e Pannelli sandwich) | 113,00 mq           | 120,00 mq           | 1            | 120,00 mq                       | 3,00 m  | terra     |
| Opificio (legnaia piano interrato)                               | 10,00 mq            | 10,00 mq            | 0,20         | 2,00 mq                         | 2,30 m  | interrato |
| Opificio ambienti in Calcestruzzo<br>Prefabbricato               | 36,00 mq            | 40,00 mq            | 1            | 40,00 mq                        | 2,70 m  | terra     |
| Totale superficie convenzionale:                                 |                     |                     |              | 234,00 mq                       |         |           |
| Incidenza condominiale:                                          |                     |                     |              | 0,00                            | %       |           |
| Superficie convenzionale complessiva:                            |                     |                     |              | 234,00 mq                       |         |           |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si evidenzia che la superficie lorda pari a 72 mq della porzione di opificio in muratura è comprensiva dell'ambiente ingresso/c.t.

Si evidenzia inoltre che gli ambienti adibiti alla lavorazione avicola vera e propria sono in parte in struttura acciaio con tamponatura e copertura in pannelli sandwich prefabbricati (circa 113 mq) ed in parte (corpo di fabbrica al fianco nord della casa colonica) in calcestruzzo precompresso (40 mq)

Si precisa che il bene di cui trattasi (F12, Part75, sub.6) è comprensivo di un'altro annesso con destinazione "ricovero animali" distaccato dal corpo principale destinato a mattatoio (come pure riscontrabile nella planimetria catastale del sub 6, cat. D10).

Si è riscontrato, in occasione del sopralluogo, che tale annesso non è più esistente in nessuna delle sue parti a seguito dell'alluvione e straripamento del fiume Misa nell'anno 2022.

Si precisa inoltre che il bene classificato al Foglio 12, part. 177 (come indicato nella sezione "dati catastali") è costituito da un modestissimo corpo edilizio semidistrutto del quale è stato impossibile valutarne la consistenza.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1, PIANO PRIMO**

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 43,00 mq            | 57,00 mq            | 1            | 57,00 mq                        | 3,10 m  | primo |
| Ingresso / servizio                   | 12,50 mq            | 18,00 mq            | 0,85         | 15,30 mq                        | 2,30 m  | primo |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 72,30 mq                        |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 72,30 mq                        |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'ingresso dal piano terra, conduce alla zona disimpegno antistante l'ingresso dell'abitazione e da quest'ultimo si accede al servizio igienico.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Terreno agricolo (pascolo)            | 545,00 mq           | 545,00 mq           | 1            | 545,00 mq                       | 0,00 m  |       |
| Terreno agricolo (seminat.)           | 320,00 mq           | 320,00 mq           | 1            | 320,00 mq                       | 0,00 m  |       |
| Terreno agricolo (seminat.)           | 2050,00 mq          | 2050,00 mq          | 1            | 2050,00 mq                      | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 2915,00 mq                      |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 2915,00 mq                      |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Gruppo di n. 3 appezzamenti di terreno posti affiancati non adiacenti in prossimità - verso Nord-NordEst, ai beni 1 e 2 descritti nel medesimo Lotto 1

La zona, extra urbana, classificata come aree agricole - zona omogenea "E3", si trova in prossimità del fiume Misa, poco distante dalla zona industriale di Serra de' Conti ubicata a Nord-Est, come pure il centro storico a distanza di circa 1,6 Km.

Due dei tre terreni sono destinati a seminativo per una superficie complessiva di 2.370,00 mq (part.50 - 3are 20ca) e (part.285 - 20are 50ca)

Il terreno ubicato più a ovest rispetto ai precedenti è destinato a pascolo per una superficie di 545,00 mq



### DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1, PIANO TERRA

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |          |        |          |            |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|----------|--------|----------|------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |          |        |          |            |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona                | Categori | Classe | Consiste | Superficie | Rendita | Piano | Graffato |



|  |    |     |   | Cens. | a   |  | nza | catasta<br>le                      |        |       |                              |
|--|----|-----|---|-------|-----|--|-----|------------------------------------|--------|-------|------------------------------|
|  | 12 | 75  | 6 |       | D10 |  |     | non<br>presente<br>in visura<br>mq | 1230 € | terra | graffato<br>medesimo<br>a pa |
|  | 12 | 177 |   |       | D10 |  |     | 49 mq                              | 78 €   |       | si                           |

### Corrispondenza catastale

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

Nella realtà, alla data del sopralluogo di apertura delle operazioni peritali, il bene classificato alla part. 177 non è più riscontrabile nella sua consistenza in quanto rudero e quasi totalmente crollato (si vedano foto allegate)

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1, PIANO PRIMO

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |               |        |                 |                            |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|---------------|--------|-----------------|----------------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |               |        |                 |                            |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona<br>Cens.       | Categori<br>a | Classe | Consiste<br>nza | Superfici<br>catasta<br>le | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 12     | 75    | 5    |                     | A3            | 2      | 5 vani          | 73 mq                      | 198,84 € | primo |          |

### Corrispondenza catastale

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

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |           |        |                       |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-----------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |           |        |                       |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità   | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 12                   | 49    |      |       |                     | Pascolo   | 2      | 00 05 45 mq           | 0,39 €             | 0,23 €          |          |
| 12                   | 50    |      |       |                     | Seminativ | 3      | 00 03 20              | 1,07 €             | 1,32 €          |          |

|    |     |  |  |  |                |   |                |        |        |  |
|----|-----|--|--|--|----------------|---|----------------|--------|--------|--|
|    |     |  |  |  | o              |   | mq             |        |        |  |
| 12 | 285 |  |  |  | Seminativ<br>o | 3 | 00 20 50<br>mq | 6,88 € | 8,47 € |  |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Corrispondenza catastale

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

### PATTI

#### BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1, PIANO TERRA

In merito al presente Bene 1 non risultano contratti di locazione in essere

#### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1, PIANO PRIMO

In merito al presente Bene 1 non risultano contratti di locazione in essere

#### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1

In merito al presente Bene 1 non risultano contratti di locazione in essere

### STATO CONSERVATIVO

#### BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1, PIANO TERRA

L'immobile in questione, in occasione del sopralluogo di apertura delle operazioni peritali, risultava libero ed in completo disuso; l'Azienda è dismessa e abbandonata da circa il mese di settembre dello scorso 2022 quando l'area marchigiana delle province di Ancona e Pesaro fu colpita dall'alluvione.

Si è potuto riscontrare quanto segue:

- porzione in muratura (in proiezione il piano sottostante l'u.i. destinata a civile abitazione al piano primo): sufficiente stato di conservazione sia delle strutture in muratura piena, sia delle rifiniture e tinteggiature
- tutte le restanti porzioni in prefabbricati - appena sufficiente stato conservativo delle strutture in acciaio e delle tamponature costituite da pannellature "sandwich" prefabbricate degli ambienti adibiti alla ricezione, lavorazione, confezionamento e conservazione degli animali; si è riscontrato il solo ribaltamento di una modesta porzione di parete prefabbricata dovuta a urto e/o azione meccanica di spinta; le rifiniture del pavimento, del bagno e di tutte le tinteggiature interne sono in discreto stato di conservazione.

#### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1, PIANO PRIMO

L'immobile in questione, in occasione del sopralluogo di apertura delle operazioni peritali, risultava libero ed in completo disuso e abbandonata da circa il mese di settembre dello scorso 2022 quando l'area marchigiana delle province di Ancona e Pesaro fu colpita dall'alluvione.



Si è potuto riscontrare un buono stato di conservazione sia delle strutture in muratura piena, sia delle rifiniture e tinteggiature interne dell'abitazione e non si sono evidenziati ammaloramenti dovuti a infiltrazioni d'acqua o fenomeni di condensa e umidità; non si sono riscontrati fenomeni relativi a cavillature o fessurazioni; le rifiniture del pavimento, del bagno e di tutte le tinteggiature interne sono in discreto stato di conservazione.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1**

Il bene consiste in vari appezzamenti di terreno distinti sui mappali inseriti in nei dati catastali del presente Bene 3, limitrofi ai beni 1 e 2 già descritti. La zona, extra urbana, classificata come aree agricole - zona omogenea "E3", si trova in prossimità del fiume Misa, poco distante dalla zona industriale di Serra de' Conti ubicata a Nord-Est, come pure il centro storico a distanza di circa 1,6 Km.

Gli appezzamenti risultano in stato di non curatezza a livello colturale, se pur comunque non in stato di degrado o comunque non alterati da processi di degrado in corso.

La stima del più probabile valore di mercato sarà incentrata più che altro sul più probabile punto d'incontro fra la domanda ed offerta.

## **PARTI COMUNI**

### **BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1, PIANO TERRA**

Il presente bene pignorato non risulta essere inserito in contesto condominiale ne' risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1, PIANO PRIMO**

Il presente bene pignorato non risulta essere inserito in contesto condominiale ne' risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1**

Trattandosi di terreni, il presente bene pignorato non risulta essere inserito in contesto condominiale ne' risulta avere parti comuni con altre unità

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

### **BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1, PIANO TERRA**

In sede di sopralluogo e a seguito dell'analisi della documentazione acquisita non si è rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1, PIANO PRIMO**

In sede di sopralluogo e a seguito dell'analisi della documentazione acquisita non si è rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1**

In sede di sopralluogo e a seguito dell'analisi della documentazione acquisita non si è rilevata l'esistenza di sevitù gravanti sul bene pignorato



### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1, PIANO TERRA**

Il bene consiste in una azienda agricola dal 1998, ad oggi non più in funzione a seguito dei danneggiamenti subiti dall'alluvione del 2022, destinata all'allevamento e commercio di razze autoctone di polli, anatre, conigli, ecc..

E' costituita al piano terra:

- da un corpo in muratura (la porzione ubicata in proiezione sotto l'u.i. destinata a civile abitazione al piano primo contemplata al Bene 2 della presente perizia) dove sono dislocati sostanzialmente il deposito, gli spogliatoi per il personale e i servizi igienici

- da ulteriori corpi adiacenti sui lati Nord e Ovest costituiti sia da struttura in muratura, sia da un corpo di fabbrica in struttura in calcestruzzo armato precompresso, sia in acciaio e pannellature prefabbricate del tipo "sandwich" con isolamento interno e destinati sui vari ambienti alla ricezione e lavorazione del bestiame, al confezionamento, alla conservazione e alla spedizione della merce; al piano seminterrato è ubicato un modesto ambiente accessorio (legnaia).

La qualità costruttiva, sia in merito alle strutture prefabbricate, sia per quanto riguarda quelle in muratura è mediocre

Le condizioni delle rifiniture dei pavimenti e rivestimenti dei servizi sono sufficienti

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono:

fondazioni: non visionabili ma presumibilmente superficiali in muratura

esposizione: su 4 lati

altezza interna utile ambienti: altezza media variabile da 2,90 a 3.00 m circa

struttura verticale: acciaio (per le porzioni con tamponature in pannelli prefabbricati), muratura piena (per il piano terra della casa colonica) e calcestruzzo armato precompresso affogati in platea di fondazione

solaio PT: contro terra costituito da calcestruzzo, strato di polistirene, bitume e ghiaia di grossa pezzatura

copertura: tetto a falde in pannelli sandwich (struttura prefabbricata) e coppi in cls precompresso assemblati e sigillati (per il corpo di fabbrica in calcestruzzo precompresso di circa 40 mq)

manto di copertura: pannellature prefabbricate (del tipo "sandwich") e coppi in cls precompresso assemblati e sigillati

pareti esterne: in parte pannellature prefabbricate (del tipo "sandwich"), in parte in muratura piena ed in parte in calcestruzzo precompresso

pilastrini: calcestruzzo affogati in platea

pavimentazioni interne: gres/ceramica

infissi esterni: prefabbricate in pvc inserite nelle pannellature

infissi interni: a battente e con anta scorrevole con struttura in metallo e anta in pvc

volte: /

scale: /

impianto elettrico: fuori traccia con contattore esterno al pannello

idrico: presente

impianto termico: assente

terreno esclusivo: /

posto auto: /

soffitta, cantina o simili: / dotazioni condominiali: / altro: /

il presente Bene 1, come visionabile nelle planimetrie catastali, è anche comprensivo di ulteriori 2 corpi



distaccati da quello sopra descritto:

- corpo distaccato classificato sempre al F12, Part. 75, sub. 6, non più esistente in alcuna delle sue parti e non stimabile
- corpo distaccato in muratura classificato al F12, Part. 177, quasi totalmente crollato (rudero) privo di valore commerciale

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1, PIANO PRIMO**

Il bene consiste in una unità immobiliare al piano primo, collegata con una scala interna all'ingresso ubicato al piano terra, con destinazione d'uso a civile abitazione.

Il predetto ingresso conduce ad un disimpegno al piano primo dal quale si può accedere al servizio igienico (C.E. 25/79) e all'unità immobiliare vera e propria.

Il bene è inserito in zona agricola come descritto al Bene 1 della presente perizia

La qualità costruttiva, per quanto riguarda l'involucro e le finiture dei prospetti principali è sufficiente, come pure

la qualità e le tecnologie costruttive applicate all'interno.

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono:

fondazioni: non visionabili ma presumibilmente superficiali in muratura

esposizione: al piano primo su tre lati più un'apertura verso sud nella zona scala

altezza interna utile ambienti: abitazione piano primo H media circa 3,10 m;

struttura verticale: muratura piena

solaio interpiano: struttura portante presumibilmente in calcestruzzo armato e laterizio (non visibile)

copertura: tetto a falde

manto di copertura: coppi in laterizio

pareti esterne: muratura piena

pilastrini: muratura piena

pavimentazioni interne: gres (effetto cotto) di formato rettangolare medio/piccolo

infissi esterni: legno con vetro singolo e portelloni in legno

infissi interni: legno laccato di vecchio stampo

volte: / scale: /

impianto elettrico: in traccia con corpi illuminanti sia a sospensione, sia con plafonature a soffitto

idrico: presente

impianto termico: dismesso con caldaia posta internamente al piano terra nel locale c.t. - presenza di corpi scaldanti in ghisa all'interno dell'u.i.

terreno esclusivo: /

posto auto: /

soffitta, cantina o simili: cantina /

dotazioni condominiali: / altro: /

## **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1**

Il bene consiste in un gruppo di n. 3 appezzamenti di terreno posti affiancati, non adiacenti, in zona agricola E3 - Zone Agricole Generiche e si trova in prossimità del fiume Misa, poco distante dalla zona industriale di Serra de' Conti ubicata a Nord-Est, come pure il centro storico a distanza di circa 1,6 Km.

Due dei tre terreni sono classificati al Catasto Terreni alla qualità "seminativo" di classe 3 per una superficie complessiva di 2.370,00 mq; il terreno ubicato più a ovest rispetto ai precedenti è classificato al Catasto Terreni alla qualità "pascolo" per una superficie di 545,00 mq

L'elevazione degli appezzamenti corrisponde a circa 130 m

Tutti i terreni citati hanno prevalenza di destinazione d'uso agro-silvo-pastorale

Gli appezzamenti risultano non edificabili in quanto, come definito al cap. "Nuovi edifici" del Certificato di Destinazione Urbanistica, "per tutti gli interventi di nuova costruzione è richiesta una superficie minima

accorpata pari a mq 15.000", quindi fuori misura data l'esigua estensione degli appezzamenti come sopra indicato.

Tutti gli appezzamenti sono caratterizzati dai seguenti vincoli,

- Vincolo Ambientale: PAI Frane, R1 - P2
- Vincolo Sovracomunale: PPAR art. 27.2 Corsi d'acqua - classe 3



## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1, PIANO TERRA**

L'immobile risulta libero



L'immobile, dismesso da circa 2 anni, risulta libero ed in completo stato di abbandono

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1, PIANO PRIMO**

L'immobile risulta libero

L'immobile, dismesso da circa 2 anni, risulta libero ed in completo stato di abbandono

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1**

L'immobile risulta libero



Non si sono riscontrati stati di occupazioni di alcun genere relativamente agli appezzamenti in questione

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1, PIANO TERRA**

| Periodo        | Proprietà         | Atti                                                              |      |               |             |
|----------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------|------|---------------|-------------|
| Dal 14/10/2002 | **** Omissis **** | Decreto di Trasferimento di Beni Immobili del Tribunale di Ancona |      |               |             |
|                |                   | Rogante                                                           | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   |                                                                   |      | 3025          |             |
|                |                   | Trascrizione                                                      |      |               |             |
|                |                   | Presso                                                            | Data | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   |                                                                   |      |               |             |



| Registrazione |            |         |         |
|---------------|------------|---------|---------|
| Presso        | Data       | Reg. N° | Vol. N° |
|               | 21/10/2022 | 4754    |         |



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il Decreto di Trasferimento è allegato alla presente perizia.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1, PIANO PRIMO

| Periodo        | Proprietà         | Atti                                                              |            |               |             |
|----------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 14/10/2002 | **** Omissis **** | Decreto di Trasferimento di Beni Immobili del Tribunale di Ancona |            |               |             |
|                |                   | Rogante                                                           | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   |                                                                   |            | 3025          |             |
|                |                   | Trascrizione                                                      |            |               |             |
|                |                   | Presso                                                            | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   |                                                                   |            |               |             |
|                |                   | Registrazione                                                     |            |               |             |
|                |                   | Presso                                                            | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   |                                                                   | 21/10/2022 | 4754          |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il Decreto di Trasferimento è allegato alla presente perizia.



### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1

| Periodo        | Proprietà         | Atti                                                              |      |               |             |
|----------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------|------|---------------|-------------|
| Dal 14/10/2002 | **** Omissis **** | Decreto di Trasferimento di Beni Immobili del Tribunale di Ancona |      |               |             |
|                |                   | Rogante                                                           | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |



|                              |                   |                     |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|---------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 14/03/2011 al 08/02/2024 | **** Omissis **** |                     |            | 3025          |             |
|                              |                   | Trascrizione        |            |               |             |
|                              |                   | Presso              | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                     |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione       |            |               |             |
|                              |                   | Presso              | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                     | 21/10/2022 | 4754          |             |
|                              |                   | 112 - Compravendita |            |               |             |
|                              |                   | Rogante             | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                     |            | 77115/20030   |             |
|                              |                   | Trascrizione        |            |               |             |
|                              |                   | Presso              | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                     |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione       |            |               |             |
|                              |                   | Presso              | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                     |            |               |             |
|                              |                   |                     |            |               |             |
|                              |                   |                     |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si specifica quanto segue:

- la provenienza degli appezzamenti di terreno classificati ai numeri 49 e 50 deriva dal Decreto di Trasferimento sopra citato al capitolo "Elenco Atti" e allegato alla presente perizia
- la provenienza dell'appezzamento di terreno classificato al numero 285 deriva da Atto di Compravendita sopra citato al capitolo "Elenco Atti" e allegato alla presente perizia

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1, PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 15/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**



- **Ipoteca Volontaria** derivante da 0168 - concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Senigallia (AN) il 18/07/2011

Reg. gen. 15427 - Reg. part. 3247

Importo: € 327.460,00

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

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

Capitale: € 163.729,76

N° repertorio: 77588/20383

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0283 - Sentenza di Condanna

Iscritto a Ravenna RA il 26/11/2018

Reg. gen. 967 - Reg. part. 77

Importo: € 25,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 14.989,46

N° repertorio: 1201

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0281 - Decreto Ingountivo

Iscritto a Vicenza VI il 12/07/2019

Reg. gen. 10222 - Reg. part. 1523

Importo: € 34.741,07

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 32.750,75



#### Trascrizioni

- **726 - Atto di Pignoramento**

Trascritto a Ancona AN il 07/08/2023

Reg. gen. 20393 - Reg. part. 14356

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

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

Formalità a carico della procedura



#### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1, PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 15/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da 0168 - concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Senigallia (AN) il 18/07/2011

Reg. gen. 15427 - Reg. part. 3247

Importo: € 327.460,00

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

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



Capitale: € 163.729,76

N° repertorio: 77588/20383

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0283 - Sentenza di Condanna  
Iscritto a Ravenna RA il 26/11/2018  
Reg. gen. 967 - Reg. part. 77  
Importo: € 25,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 14.989,46  
N° repertorio: 1201
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0281 - Decreto Ingountivo  
Iscritto a Vicenza VI il 12/07/2019  
Reg. gen. 10222 - Reg. part. 1523  
Importo: € 34.741,07  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 32.750,75

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Trascrizioni

- **726 - Atto di Pignoramento**  
Trascritto a Ancona AN il 07/08/2023  
Reg. gen. 20393 - Reg. part. 14356  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 15/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da 0168 - concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Senigallia (AN) il 18/07/2011  
Reg. gen. 15427 - Reg. part. 3247  
Importo: € 327.460,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 163.729,76  
N° repertorio: 77588/20383
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0283 - Sentenza di Condanna  
Iscritto a Ravenna RA il 26/11/2018  
Reg. gen. 967 - Reg. part. 77  
Importo: € 25,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Capitale: € 14.989,46

N° repertorio: 1201

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0281 - Decreto Ingountivo  
Iscritto a Vicenza VI il 12/07/2019  
Reg. gen. 10222 - Reg. part. 1523  
Importo: € 34.741,07  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 32.750,75



### Trascrizioni

- **726 - Atto di Pignoramento**  
Trascritto a Ancona AN il 07/08/2023  
Reg. gen. 20393 - Reg. part. 14356  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

### BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1, PIANO TERRA

Piano Regolatore Generale in vigore dal 24/01/2003

Art. 20 Zone E3 agricole generiche: zone di interesse paesistico ma con caratteri meno evidenti e più diffusi rispetto a quelli riconosciuti e delimitati con le Zone E1 e E2, e più direttamente destinate alla realizzazione delle produzioni agricole

La tavola grafica di inquadramento del PRG e l'art. 20 delle NTA sono allegate alla presente perizia

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1, PIANO PRIMO

Piano Regolatore Generale in vigore dal 24/01/2003

Art. 20 Zone E3 agricole generiche: zone di interesse paesistico ma con caratteri meno evidenti e più diffusi rispetto a quelli riconosciuti e delimitati con le Zone E1 e E2, e più direttamente destinate alla realizzazione delle produzioni agricole

La tavola grafica di inquadramento del PRG e l'art. 20 delle NTA sono allegate alla presente perizia

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1

Piano Regolatore Generale in vigore dal 24/01/2003

Art. 20 Zone E3 agricole generiche: zone di interesse paesistico ma con caratteri meno evidenti e più diffusi rispetto a quelli riconosciuti e delimitati con le Zone E1 e E2, e più direttamente destinate alla realizzazione delle produzioni agricole

La tavola grafica di inquadramento del PRG e l'art. 20 delle NTA sono allegate alla presente perizia

Si veda anche Certificato di Destinazione Urbanistica, anch'esso allegato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA



## **BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1, PIANO TERRA**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito dell'Accesso agli Atti presso il Comune di Serra de Conti e al sopralluogo di apertura delle operazioni peritali, si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi relativamente alla u.i. oggetto di perizia (Bene 1):

- Dichiarazione di Asseveramento per Inizio Attività n. prot. 7877 del 05/11/2002 - "Manutenzione Straordinaria"
- Variante alla DIA prot. 7877 - "Manutenzione Straordinaria" - Installazione container ad uso mattatoio avicolo
- Dichiarazione di Asseveramento per Inizio Attività n. 3789 del 17/05/2003 per Variante ed Integrazione DIA n. 7877 del 05/11/2002
- DIA n. 43/2010 del 08/09/2010 per "Lavori di ristrutturazione per realizzazione mattatoio avicolo ed accessori inerenti con installazione struttura provvisoria"
- DIA n. 9/2011 del 18/02/2011 per "Variante: realizzazione impianto di allevamento avicolo con relative strutture aziendali" corredata di elaborati grafici la quale distribuzione corrisponde allo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo di apertura delle operazioni peritali
- Richiesta Certificati di Agibilità, prot. 4567 del 03/06/2011 riferita alle pratiche DIA citate al precedente punto.
- Concessione in Sanatoria n. 111 rilasciata in data 30 dicembre 1993 (Domanda pratica n. 2749 del 26/05/1986) dal Comune di Serra de' Conti per ampliamento casa colonica, costruzione ricovero attrezzi

Per il presente Bene 1, in riferimento all'anno di costruzione si segnala quanto sotto riportato:

- il "si" indicato nell'anno di costruzione anteriore al 01/09/1967 è riferito alla sola casa colonica censita al sub 6 inerente il PT; per quanto riguarda l'annesso agricolo legittimato da DIA n. 9/2011 del 18/02/2011 e da C.E. in Sanatoria del 03/12/1993, tale data non va considerata
- dell'Abitabilità risulta soltanto la richiesta in riferimento alle DIA n. 43/2010 e n. 9/2011; non si è reperita la documentazione riferita all'effettivo rilascio; nel capitolo "stima" sarà per tanto calcolato un deprezzamento per il completamento della richiesta di abitabilità
- non è stata inoltre reperita la Abitabilità o Agibilità relativa alla C.E. in Sanatoria n.111 per la quale, nell'ultima pagina del rilascio è citato ".... dovrà essere proposta all'Ufficio Tecnico Comunale"

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

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

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1, PIANO PRIMO**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito dell'Accesso agli Atti presso il Comune di Serra de Conti e al sopralluogo di apertura delle operazioni peritali, si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi relativamente alla u.i. oggetto di perizia (Bene 1):

- Concessione Edilizia 25/79, prot.n. 1444 del 02/05/1979 per "Costruzione servizi e copertura scala" (riferita alla casa colonica originaria)
- Richiesta e Rilascio del Permesso di Abitabilità n. 2579 - 1016 del 28/10/1980 riferito a "Costruzione servizi e copertura scala"

Si specifica che la casa colonica, e quindi il Bene 2 in oggetto, come riscontrabile da Decreto di Trasferimento di Beni Immobili del Tribunale di Ancona Rep. 3025 del 14/10/2002, è antecedente al 01/09/1967; se pur compreso tra quest'ultima data e il 31/10/1942 (non riscontrabile dalla documentazione reperita), trattasi di fabbricato realizzato fuori dal centro urbano (zona agricola E3) e privo di modifiche dello stato dei luoghi intervenute in data successiva, salvo la chiusura della scala e la realizzazione del servizio igienico, entrambi legittimati dalle pratiche edilizie e di agibilità qui sopra descritte.

Verrà quindi considerato nel capitolo "Stima" il solo deprezzamento necessario all'acquisizione (ed eventuali modifiche da apportare agli impianti ai fini dell'ottemperamento delle normative vigenti) di tutte le Dichiarazioni di Conformità e/o Dichiarazioni di Rispondenza e relativa redazione e presentazione della Pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità redatta da tecnico abilitato.

### ***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.

Si specifica che nel Decreto di Trasferimento di Beni Immobili Rep. 3025 del 14/10/2002, con il quale viene trasferito alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile oggetto del presente Bene 2 (oltre ad altri immobili), è dichiarato che la costruzione della casa colonica risale a data anteriore al 01 settembre 1967.

Si precisa che dell'u.i. al 1° piano non si è pertanto reperita alcuna pratica edilizia autorizzativa a meno della porzione costituita dalla scala di ingresso (per la quale si autorizza la copertura) e del servizio igienico (per il quale si autorizza la costruzione) entrambi con le pratiche sopra descritte al capitolo "Autorizzazioni edilizie".

Si puntualizza che l'APE dell'u.i. oggetto del presente Bene 2 sarà redatto dallo scrivente CTU e allegato alla presente perizia

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1**

A seguito dell'Accesso agli Atti presso il Comune di Serra de Conti si è reperito presso l'Area Urbanistica e Ambiente il seguente documento:

Certificato di Destinazione Urbanistica, art. 30 dpr 380/2001 TU edilizia e ss.mm.i. - n. 5/2024  
protocollo n. 1762 del 27/02/2024 (allegato alla presente perizia)

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

#### **BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1, PIANO TERRA**

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

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1, PIANO PRIMO**

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

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRA DE' CONTI (AN) - VIA CONE 1**

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

Trattasi di terreni non in contesto condominiale



LOTTO 2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1-T
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 25, PIANO S1-T**

Il bene è costituito da un appartamento al piano terra comunicante con un locale cantina e ripostiglio al piano Seminterrato.

E' presente inoltre una corte esclusiva posta a Sud - Sud-SudOvest rispetto all'abitazione.

La zona è prevalentemente residenziale, distante circa 500 metri dal nucleo storico del Comune di Montecarotto, con adeguate zone verdi e dotata di parcheggi.

A circa 2,5 km verso Nord-Ovest si trova il nucleo centrale storico del Comune di Serra Dè Conti mentre a Nord-Est si sviluppa tutta la zona collinare verso i Comuni di San Marcello, Morro d'Alba sino a Chiaravelle e, proseguendo il litorale, fino ad Ancona.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 25, PIANO S1**

Il bene consiste in un locale garage al piano seminterrato dell'edificio dove è ubicato il bene 4 precedentemente descritto, con accesso dall'antistante portico comune.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'autorimessa in questione è ubicata al piano 1° seminterrato ed è accessibile dal portico comune esterno posto sul lato Est ed è anche comunicante tramite una porta alla cantina descritta nel bene 4

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 25, PIANO S1-T**

---

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

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 25, PIANO S1-T**

---

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.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 25, PIANO S1**

---

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

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 25, PIANO S1-T**

---

Il fabbricato in questione (PT) confina a Nord con il mappale 822, a Est con altra u.i. classificata al mappale 821; la corte esclusiva confina a ovest con la via Palmiro Togliatti mentre a Sud costeggia il passaggio comune

classificato al mappale 824

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 25, PIANO S1**

L'autorimessa al piano 1 Seminterrato confina a Ovest con la cantina descritta al bene 4, a Est con il portico comune e a Nord e Sud con altre unità immobiliari

**CONSISTENZA**

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 25, PIANO S1-T**

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano                 |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-----------------------|
| Abitazione                            | 95,00 mq            | 99,50 mq            | 1            | 99,50 mq                        | 2,97 m  | terra                 |
| Cantina                               | 25,00 mq            | 28,00 mq            | 0,30         | 8,40 mq                         | 2,28 m  | Primo<br>Seminterrato |
| Giardino                              | 131,00 mq           | 131,00 mq           | 0,18         | 23,58 mq                        | 0,00 m  |                       |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 131,48 mq                       |         |                       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |                       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 131,48 mq                       |         |                       |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 25, PIANO S1**

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano                 |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-----------------------|
| Autorimessa                           | 18,00 mq            | 20,00 mq            | 1            | 20,00 mq                        | 2,26 m  | Primo<br>Seminterrato |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 20,00 mq                        |         |                       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |                       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 20,00 mq                        |         |                       |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 25, PIANO S1-T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |        |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|--------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |        |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano  | Graffato |
|                         | 20     | 714   | 17   |                     | A2        | 2      | 5,5 vani    | 123 mq               | 383,47 € | S1 - T |          |

**Corrispondenza catastale**

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

Come riscontrabile nella visura catastale, alla part. 714 è affiancata la part. 823 inerente la corte esclusiva esterna.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 25, PIANO S1**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 20     | 714   | 16   |                     | C6        | 2      | 18          | 20 mq                | 32,54 € | S1    |          |

**Corrispondenza catastale**

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

**PATTI**

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 25, PIANO S1-T**

E' presente un Contratto di Locazione in essere (n. 4603 del 04/09/2019) che si allega alla presente perizia

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 25, PIANO S1**

E' presente un Contratto di Locazione in essere (n. 4603 del 04/09/2019) che si allega alla presente perizia

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 25, PIANO S1-T**

L'immobile in questione, in occasione del sopralluogo di apertura delle operazioni peritali, risultava abitato in forza di contratto di locazione (allegato) ed in ottime condizioni, con ottimi livelli di finitura anche a seguito di lavori di manutenzione straordinaria eseguiti in forza di pratica edilizia dello scorso 2019 a nome del richiedente e Conduttore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 25, PIANO S1**

L'immobile in questione, in occasione del sopralluogo di apertura delle operazioni peritali, risultava abitato in forza di contratto di locazione (allegato) ed in ottime condizioni, con ottimi livelli di finitura anche a seguito di lavori di manutenzione straordinaria eseguiti in forza di pratica edilizia dello scorso 2019 a nome del richiedente e Conduttore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 25, PIANO S1-T**

Esiste un passaggio comune al mappale 824 adiacente alla corte esclusiva che permette l'accesso sul lato Sud all'u.i.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 25, PIANO S1**

L'ingresso dall'esterno all'autorimessa avviene tramite un portico comune posto ad Est

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

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 25, PIANO S1-T**

In sede di sopralluogo e a seguito dell'analisi della documentazione acquisita, non si è rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 25, PIANO S1**

In sede di sopralluogo e a seguito dell'analisi della documentazione acquisita, non si è rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 25, PIANO S1-T**

Il bene consiste in una unità immobiliare al piano terra, collegata con una scala elicoidale alla cantina e ripostiglio al piano primo seminterrato, con destinazione d'uso a civile abitazione e con ingresso dal civico 25 di via Togliatti.

Il predetto ingresso conduce ad un viottolo posto lateralmente alla porzione Sud della corte esclusiva dell'immobile, permettendo l'accesso alla u.i. tramite una modesta rampa di scale.

E' inserito in un contesto urbano costituito principalmente da costruzioni di civile abitazione e facente parte di una lottizzazione residenziale a poca distanza dal centro storico del Comune di Montecarotto.

La qualità costruttiva, per quanto riguarda l'involucro e le finiture dei prospetti principali è molto buona, come pure

la qualità e le tecnologie costruttive applicate all'interno dell'immobile, sia a livello della quota del solaio al piano terra ove è ubicata l'abitazione vera e propria, sia al livello inferiore (seminterrato) ove sono presenti gli ambienti destinati a ripostiglio e cantina.

Le rifiniture sono nuove ed eleganti, completamente rinnovate a seguito della ristrutturazione del 2019

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono:

fondazioni: non visionabili ma presumibilmente superficiali in muratura

esposizione: su tre lati - a Nord (corte laterale di altra proprietà - mapp. 822), a Sud (corte laterale di proprietà adiacente al viottolo di ingresso) e a Ovest (corte di proprietà su via Togliatti)

altezza interna utile ambienti: abitazione piano terra H 2,97 m; locali piano seminterrato 2,28 m

struttura verticale: calcestruzzo armato

solaio PT: contro terra costituito da calcestruzzo, strato di polistirene, bitume e ghiaia di grossa pezzatura

solaio interpiano: struttura portante presumibilmente in calcestruzzo armato e laterizio (non visibile)

copertura: tetto a falde (del complesso edilizio nel quale è presente l'u.i. interessata dalla presente perizia)

manto di copertura: tegole in laterizio

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

pilastrini: calcestruzzo armato

pavimentazioni interne: al piano terra gres porcellanato con formato medio/grande nella zona giorno e parquet del tipo prefinito nella zona notte; al piano seminterrato gres porcellanato formato 30x30 circa

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

infissi interni: legno laccato bianco

volte: / scale: elicoidale in ferro di collegamento tra PT e Seminterrato

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

idrico: presente

impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia posta internamente all'u.i. nella zona cucina/soggiorno e corpi radianti in alluminio ubicati su tutti gli ambienti (foto allegate)

terreno esclusivo: corte esclusiva di circa 130 mq posta in prospicienza alla via Togliatti

posto auto: Autorimessa di circa 18 mq al piano seminterrato, con ingresso dal portico comune posto a Est e comunicante con la cantina

soffitta, cantina o simili: cantina / ripostiglio di circa 25 mq al piano seminterrato

dotazioni condominiali: / altro: /

### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 25, PIANO S1**

Il bene consiste in una unità immobiliare al piano primo seminterrato con destinazione d'uso ad autorimessa e con ingresso dal portico comune lato Est.

E' inserito in un contesto urbano costituito principalmente da costruzioni di civile abitazione e facente parte di una lottizzazione residenziale a poca distanza dal centro storico del Comune di Montecarotto.

La qualità costruttiva, per quanto riguarda l'involucro e le finiture dei prospetti principali è molto buona, come pure

la qualità e le tecnologie costruttive applicate all'interno dell'immobile.

Le rifiniture sono nuove, completamente rinnovate a seguito della ristrutturazione del 2019

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono:

fondazioni: non visionabili ma presumibilmente superficiali in muratura

esposizione: su 1 lato - a Est (portico comune)

altezza interna utile ambienti: abitazione piano terra H 2,28 m

struttura verticale: calcestruzzo armato

solaio PT: contro terra costituito da calcestruzzo, strato di polistirene, bitume e ghiaia di grossa pezzatura

solaio

copertura: /

manto di copertura: /

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

pilastrini: calcestruzzo armato

pavimentazioni interne: gres porcellanato formato 30x30 circa

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

infissi interni: legno laccato bianco

volte: /

scale: elicoidale in ferro di collegamento tra PT e Seminterrato

impianto elettrico: in traccia con corpi illuminanti a plafonature a soffitto,

idrico: presente

impianto termico: /

terreno esclusivo: /

posto auto: Autorimessa di circa 18 mq al piano seminterrato, con ingresso dal portico comune posto a Est e comunicante con la cantina

soffitta, cantina o simili: /

dotazioni condominiali: / altro: /

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 25, PIANO S1-T**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/09/2019
- Scadenza contratto: 31/08/2023
- Scadenza disdetta: 30/08/2027

**Stato della causa in corso per il rilascio**

L'immobile è occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Jesi (AN) il 20/01/1995 -quale Conduttore - e dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* moglie del Conduttore. Il Contratto di Locazione è in essere grazie al rinnovo automatico di 4 anni a decorrere dal 31/08/2023 in quanto non è presente alcuna comunicazione al Conduttore a mezzo raccomandata (come descritto al punto 1 del Contratto allegato alla presente perizia)



#### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 25, PIANO S1**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/09/2019
- Scadenza contratto: 31/08/2023
- Scadenza disdetta: 30/08/2027

#### **Stato della causa in corso per il rilascio**

L'immobile è occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Jesi (AN) il 20/01/1995 -quale Conduttore - e dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* moglie del Conduttore. Il Contratto di Locazione è in essere grazie al rinnovo automatico di 4 anni a decorrere dal 31/08/2023 in quanto non è presente alcuna comunicazione al Conduttore a mezzo raccomandata (come descritto al punto 1 del Contratto allegato alla presente perizia)

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

#### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 25, PIANO S1-T**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                      |      |               |             |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------|------|---------------|-------------|
| Dal 21/07/2010 al 17/10/2013 | **** Omissis **** | Voltura 364 1/2011 - Pratica n. AN0006898 |      |               |             |
|                              |                   | Rogante                                   | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                                           |      |               |             |
|                              |                   | Trascrizione                              |      |               |             |
|                              |                   | Presso                                    | Data | Reg. gen.     | Reg. part.  |



|                |                   |                                         |      |               |             |
|----------------|-------------------|-----------------------------------------|------|---------------|-------------|
| Dal 17/10/2013 | **** Omissis **** | Registrazione                           |      |               |             |
|                |                   | Presso                                  | Data | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   |                                         |      |               |             |
|                |                   | Voltura 8431.1/2013 - Pratica AN0106588 |      |               |             |
|                |                   | Rogante                                 | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   |                                         |      |               |             |
|                |                   | Trascrizione                            |      |               |             |
|                |                   | Presso                                  | Data | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   |                                         |      |               |             |
|                |                   | Registrazione                           |      |               |             |
|                |                   | Presso                                  | Data | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   |                                         |      |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Antecedentemente al 2010 è presente la Compravendita a rogito del notaio Marcello Pane di Jesi, datata 04/03/1987, Rep. 11891/2377, trascritta ad Ancona il 24/03/1987 al n. 3597 R.P., con cui la proprietà veniva trasferita ai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e usufruttuari in comunione legale dei beni, con reciproco accrescimento \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nuda proprietaria. Atto di Provenienza allegato alla presente perizia.

#### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 25, PIANO S1**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                      |      |               |             |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------|------|---------------|-------------|
| Dal 21/07/2010 al 17/10/2013 | **** Omissis **** | Voltura 364 1/2011 - Pratica n. AN0006898 |      |               |             |
|                              |                   | Rogante                                   | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                                           |      |               |             |
|                              |                   | Trascrizione                              |      |               |             |
|                              |                   | Presso                                    | Data | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                                           |      |               |             |
|                              |                   | Registrazione                             |      |               |             |
|                              |                   |                                           |      |               |             |
|                              |                   |                                           |      |               |             |
|                              |                   |                                           |      |               |             |

|                |                   | Presso                                  | Data | Reg. N°       | Vol. N°     |
|----------------|-------------------|-----------------------------------------|------|---------------|-------------|
|                |                   |                                         |      |               |             |
| Dal 17/10/2013 | **** Omissis **** | Voltura 8431.1/2013 - Pratica AN0106588 |      |               |             |
|                |                   | Rogante                                 | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   |                                         |      |               |             |
|                |                   | Trascrizione                            |      |               |             |
|                |                   | Presso                                  | Data | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   |                                         |      |               |             |
|                |                   | Registrazione                           |      |               |             |
|                |                   | Presso                                  | Data | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   |                                         |      |               |             |

Antecedentemente al 2010 è presente la Compravendita a rogito del notaio Marcello Pane di Jesi, datata 04/03/1987, Rep. 11891/2377, trascritta ad Ancona il 24/03/1987 al n. 3597 R.P., con cui la proprietà veniva trasferita ai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e usufruttuari in comunione legale dei beni, con reciproco accrescimento \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nuda proprietaria. Atto di Provenienza allegato alla presente perizia.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 25, PIANO S1-T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 15/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca Giudiziale** derivante da 0283 - Sentenza di Condanna  
 Iscritto a Ravenna RA il 26/11/2018  
 Reg. gen. 967 - Reg. part. 77  
 Importo: € 25,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 14.989,46  
 N° repertorio: 1201
- Ipoteca Giudiziale** derivante da 0281 - Decreto Ingountivo  
 Iscritto a Vicenza VI il 12/07/2019  
 Reg. gen. 10222 - Reg. part. 1523  
 Importo: € 34.741,07  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 32.750,75

#### Trascrizioni

- **726 - Atto di Pignoramento**  
Trascritto a Ancona AN il 07/08/2023  
Reg. gen. 20393 - Reg. part. 14356  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



#### BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 25, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 15/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0283 - Sentenza di Condanna  
Iscritto a Ravenna RA il 26/11/2018  
Reg. gen. 967 - Reg. part. 77  
Importo: € 25,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 14.989,46  
N° repertorio: 1201
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0281 - Decreto Ingouintivo  
Iscritto a Vicenza VI il 12/07/2019  
Reg. gen. 10222 - Reg. part. 1523  
Importo: € 34.741,07  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 32.750,75



#### Trascrizioni

- **726 - Atto di Pignoramento**  
Trascritto a Ancona AN il 07/08/2023  
Reg. gen. 20393 - Reg. part. 14356  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



#### NORMATIVA URBANISTICA



**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 25, PIANO S1-T**

Piano Regolatore Generale (in adeguamento al P.P.A.R.)

Norme Tecniche di Attuazione:

Titolo III - Disciplina del Territorio, zone e sottozone

Art. 18 - Zone Residenziali di Completamento - ZONA B

Si veda mappa PRG allegata alla presente perizia



**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 25, PIANO S1**

Piano Regolatore Generale (in adeguamento al P.P.A.R.)

Norme Tecniche di Attuazione:

Titolo III - Disciplina del Territorio, zone e sottozone

Art. 18 - Zone Residenziali di Completamento - ZONA B

Si veda mappa PRG allegata alla presente perizia

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 25, PIANO S1-T**

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 risulta agibile.

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

- Concessione Edilizia Originaria - Pratica n. 262, prot. n. 1206 del 28/04/1977 "Esecuzione di fabbricato di civile abitazione consistenza 6 appartamenti"
- Concessione Edilizia n. 311/77 intestata a Rinaldi Primo per "Variante al progetto principale 262/77 senza aumento di volume"
- Autorizzazione di Abitabilità prot. 2822 del 20/09/1978 riferita a pratica edilizia 262/77
- Autorizzazione per sopraelevazione muro di recinzione prot. 3109 del 12/10/1989
- S.C.I.A. in Sanatoria - Pratica Edilizia 2922, Prot. n. 0004707 del 04/07/19 a nome \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per Sanatoria interventi edilizi svolti in data 02/12/1978 consistenti in : modifica distribuzione spazi interni PT e S1, realizzazione scala a chiocciola tra i 2 piani, frazionamento di porzione del garage (seminterrato) e fusione della porzione frazionata alla soprastante abitazione al PT
- C.I.L.A. Pratica Edilizia 2939, Prot. n. 6506 del 23/09/19 e 6784 del 03/10/2019 a nome \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diversa distribuzione degli spazi interni, modifica finestra in porta-finestra senza opere strutturali e sistemazione degli impianti tecnici ed opere correlate
- Segnalazione Certificata di Agibilità Prot. 2694 del 29/04/2020 a nome \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, allegata alla presente perizia e corredata delle Certificazioni di Conformità

**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.



#### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 25, PIANO S1**

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.

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

- Concessione Edilizia Originaria - Pratica n. 262, prot. n. 1206 del 28/04/1977 "Esecuzione di fabbricato di civile abitazione consistenza 6 appartamenti"
- Concessione Edilizia n. 311/77 intestata a Rinaldi Primo per "Variante al progetto principale 262/77 senza aumento di volume"
- Autorizzazione di Abitabilità prot. 2822 del 20/09/1978 riferita a pratica edilizia 262/77
- Autorizzazione per sopraelevazione muro di recinzione prot. 3109 del 12/10/1989
- S.C.I.A. in Sanatoria - Pratica Edilizia 2922, Prot. n. 0004707 del 04/07/19 a nome \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per Sanatoria interventi edilizi svolti in data 02/12/1978 consistenti in : modifica distribuzione spazi interni PT e S1, realizzazione scala a chiocciola tra i 2 piani, frazionamento di porzione del garage (seminterrato) e fusione della porzione frazionata alla soprastante abitazione al PT
- C.I.L.A. Pratica Edilizia 2939, Prot. n. 6506 del 23/09/19 e 6784 del 03/10/2019 a nome \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diversa distribuzione degli spazi interni, modifica finestra in porta-finestra senza opere strutturali e sistemazione degli impianti tecnici ed opere correlate
- Segnalazione Certificata di Agibilità Prot. 2694 del 29/04/2020 a nome \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, allegata alla presente perizia e corredata delle Certificazioni di Conformità

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

- Non 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.



L'Ape non è richiesto in quanto locale abibito a garage e senza impianto di riscaldamento

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 4** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 25, PIANO S1-T

---

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

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali

**BENE N° 5** - GARAGE UBICATO A MONTECAROTTO (AN) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 25, PIANO S1

---

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

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Terra

Il bene consiste in una azienda agricola dal 1998, dismessa a seguito dell'alluvione del 2022 ad oggi non in attività, destinata all'allevamento e commercio di razze autoctone di polli, anatre, conigli, ecc.. E' costituita da un corpo principale al piano terra dedicato sostanzialmente alla lavorazione del bestiame suddiviso in vari ambienti tra i quali un corpo di fabbrica di circa 40 mq (oggetto di Condono n. 111/1990), alla spedizione e a deposito/spogliatoi/servizi per il personale (questi ultimi ubicati nella porzione in muratura al piano terra della casa colonica); al piano seminterrato è ubicato un modesto ambiente accessorio (legnaia). L'edificio è ubicato in posizione decentrata (verso ovest) rispetto al nucleo centrale storico di Serra Dè Conti, a ridosso del fiume Misa che corre in posizione Nord/NordOvest rispetto ad esso. Zone E3 - agricole generiche Si precisa che il bene di cui trattasi (F12, Part75, sub.6) è comprensivo di un'altro annesso con destinazione "ricovero animali" e distaccato dal corpo principale destinato a mattatoio (come riscontrabile nella planimetria catastale). Si è riscontrato, in occasione del sopralluogo, che tale annesso non è più esistente in nessuna delle sue parti a seguito dell'alluvione e straripamento del fiume Misa nell'anno 2022. Si precisa inoltre che il bene classificato al Foglio 12, part. 177 (come indicato nella sezione "dati catastali") e facente sempre parte del presente Bene 1 è costituito da un modestissimo corpo edilizio semidistrutto del quale è stato impossibile valutarne sia la consistenza (rudero), sia il suo valore intrinseco

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 75, Sub. 6, Categoria D10, Graffato graffato medesima pa - Fg. 12, Part. 177, Categoria D10, Graffato si

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

Valore di stima del bene: € 63.180,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità o meno di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione (anche a seguito degli eventi meteorici accaduti), finitura, tecnologia costruttiva sia prefabbricata che tradizionale, 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 e ad un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

Valore totale di stima (T) del bene: € 63.180,00

A tale valore si applicano i seguenti coefficienti correttivi: - per lo stato d'uso e manutenzione: 0,75 (C1) - per lo stato di possesso: 1,00 (C2) - per i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: 1,00 (C3) - per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi occulti, per eventuali spese condominiali insolute: 1,00 (C4) - per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi: 0,85 (C5) - per altri oneri o pesi: 1,00 (C6)

Si avrà il valore  $V = T \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 = € 37.908,00$  (V)

A seguito di quanto riscontrato in sede di sopralluogo e di quanto descritto nel capitolo "regolarità edilizia", dovranno essere applicati i seguenti ulteriori deprezzamenti (Z).



**\*\*\*STRUTTURA PANNELLI PREFABBRICATI\*\*\*:**

ulteriore deprezzamento per messa in pristino mediante riparazione/assemblaggio di porzioni di pannellature danneggiate previa lo smantellamento del manufatto deteriorato e conferimento a discarica: stima € 5.000,00 (Z1)

**\*\*\*DISMISSIONE / RIMOZIONE / CONFERIMENTO DISCARICA ATTREZZATURE\*\*\*:**

ulteriore deprezzamento per smontaggio, rimozione e conferimento a discarica o presso altre strutture per eventuale riparazione/riuso di tutte le attrezzature e macchinari presenti all'interno degli ambienti dedicati alla lavorazione, confezionamento e mantenimento (celle frigo) degli animali: stima € 8.000,00 (Z2)

**\*\*\*OPERE DI ADEGUAMENTO E COMPLETAMENTO/CHIUSURA DELLA PRATICA DI ABITABILITA' RIFERITA ALLE PRATICHE EDILIZIE DIA 43/2010 E 9/2011\*\*\*:**

messa a norma degli impianti elettrici forza motrice presenti su tutta la struttura avicola: stima € 8.000,00 (Z3)

acquisizioni delle Certificazioni di Conformità Impianto e/o Dichiarazioni di Rispondenza: stima € 3.000,00 (Z4)

spese tecniche relative alla redazione Segnalazione Certificata di Agibilità da tecnico abilitato: stima € 3.500,00 (Z5)

**\*\*\*COMPLETAMENTO/CHIUSURA DELLA PRATICA DI ABITABILITA' RIFERITA ALLA PRATICA DI CONDONO n. 111/90 RELATIVAMENTE AL CORPO DI FABBRICA POSTO A LATO DELLA CASA COLONICA\*\*\*:**

spese tecniche relative alla redazione Segnalazione Certificata di Agibilità da tecnico abilitato: stima € 2.500,00 (Z6)

Totale "Ulteriori Deprezamenti" (Z) [€ 5.000,00 (Z1) + € 8.000,00 (Z2) + € 8.000,00 (Z3) + € 3.000,00 (Z4) + € 3.500,00 (Z5) + € 2.500,00 (Z6)] = € 30.000,00 (Z)

TOTALE DEPREZZAMENTO: (C1 x C2 x C3 x C4 x C5 x C6 + Z) = € 55.272,00

TOTALE (T) CON DEPREZZAMENTI APPLICATI = € 7.908,00

TOTALE STIMA ARROTONDATA DEL PRESENTE BENE 1, COMPRENSIVA DEL MAPP. 177 (rudero) = € 7.908,00

• **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Primo**

Il bene è costituito da un appartamento al primo piano e precisamente, in proiezione, dalla porzione al di sopra della struttura in muratura facente parte dell'azienda al piano terra descritta al Bene 1, Lotto 1. Ad essa si accede dal piano terra a mezzo di scala interna al fabbricato. Per Zona e posizione vedere Bene 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 75, Sub. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 36.150,00

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 75, Sub. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 36.150,00

Il valore commerciale del presente bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile anche considerando la sua interazione con l'opificio al quale è collegata, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità o meno di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finiture e confort, tecnologia costruttiva, 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 della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della

stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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

Valore totale di stima (T) del bene: € 36.150,00

A tale valore si applicano i seguenti coefficienti correttivi: - per lo stato d'uso e manutenzione: 0,85 (C1) - per lo stato di possesso: 1,00 (C2) - per i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: 1,00 (C3) - per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi occulti, per eventuali spese condominiali insolute: 1,00 (C4) - per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi: 0,95 (C5) - per altri oneri o pesi: 1,00 (C6)

Si avrà il valore  $V = T \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 = € 28.920,00$  (V)

A seguito di quanto riscontrato in sede di sopralluogo e di quanto descritto nel capitolo "regolarità edilizia", dovranno essere applicati i seguenti ulteriori deprezzamenti (Z).

\*\*\*OPERE DI ADEGUAMENTO IMPIANTI\*\*\*

messa a norma e adeguamento alle normative vigenti degli impianti elettrici, idrici e termici ai fini del rilascio di eventuale Di.Co. o di Di.Ri.: stima € 6.000,00 (Z1)

spese tecniche relative alla redazione Segnalazione Certificata di Agibilità da tecnico abilitato: stima € 2.500,00 (Z2)

Totale "Ulteriori Deprezamenti" (Z) [ $€ 6.000,00$  (Z1) +  $€ 2.500,00$  (Z2)] = € 8.500,00 (Z)

TOTALE DEPREZZAMENTO:  $(C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 + Z) = € 15.730,00$

TOTALE (T) CON DEPREZZAMENTI APPLICATI = € 20.420,00

TOTALE STIMA ARROTONDATA DEL PRESENTE BENE 2 = € 20.420,00

• **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1

Gruppo di n. 3 appezzamenti di terreno posti affiancati non adiacenti in prossimità - verso Nord-NordEst, ai beni 1 e 2 descritti nel medesimo Lotto 1 La zona, extra urbana, classificata come aree agricole - zona omogenea "E3", si trova in prossimità del fiume Misa, poco distante dalla zona industriale di Serra de' Conti ubicata a Nord-Est, come pure il centro storico a distanza di circa 1,6 Km. Due dei tre terreni sono destinati a seminativo per una superficie complessiva di 2.370,00 mq Il terreno ubicato più a ovest rispetto ai precedenti è destinato a pascolo per una superficie di 545,00 mq Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 49, Qualità Pascolo - Fg. 12, Part. 50, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 285, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 1.632,40

Ai fini della stima si è tenuto conto dei seguenti aspetti:

- dei valori agricoli medi dell'Agenzia del Territorio della provincia di Ancona, riferita alla zona di Serra de' Conti
- della destinazione qualitativa dei terreni come da visure catastali
- dello stato dei terreni ad oggi incolti
- delle loro caratteristiche morfologiche e di conservazione

Quindi, riassumendo:

- valore agricolo medio per "Incolto Produttivo" €/ha 3.987,00 (arrotondato €/ha 4.000,00)
- modesta maggiorazione per appezzamento destinato a pascolo e loro futura possibile produttività (4.000,00 x 1,4)

totale €/ha 5.600,00

| Identificativo corpo                                                                        | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola<br>Serra de' Conti (AN) -<br>via Cone 1, piano<br>Terra | 234,00 mq                | 270,00 €/mq     | € 63.180,00        | 100,00%          | € 63.180,00  |
| <b>Bene N° 2</b> -<br>Appartamento<br>Serra de' Conti (AN) -<br>via Cone 1, piano<br>Primo  | 72,30 mq                 | 500,00 €/mq     | € 36.150,00        | 100,00%          | € 36.150,00  |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno<br>Serra de' Conti (AN) -<br>via Cone 1                          | 2915,00 mq               | 0,56 €/mq       | € 1.632,40         | 100,00%          | € 1.632,40   |
|                                                                                             |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 100.962,40 |

Valore di stima: € 100.962,40

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento          | Valore   | Tipo |
|----------------------------------|----------|------|
| deprezzamento relativo al Bene 1 | 55272,00 | €    |
| deprezzamento relativo al Bene 2 | 15730,50 | €    |

**Valore finale di stima: € 29.959,90**

### LOTTO 2

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1-T  
 Il bene è costituito da un appartamento al piano terra comunicante con un locale cantina e ripostiglio al piano Seminterrato. E' presente inoltre una corte esclusiva posta a Sud - Sud-SudOvest rispetto all'abitazione. La zona è prevalentemente residenziale, distante circa 500 metri dal nucleo storico del Comune di Montecarotto, con adeguate zone verdi e dotata di parcheggi. A circa 2,5 km verso Nord-Ovest si trova il nucleo centrale storico del Comune di Serra Dè Conti mentre a Nord-Est si sviluppa tutta la zona collinare verso i Comuni di San Marcello, Morro d'Alba sino a Chiaravalle e, proseguendo il litorale, fino ad Ancona.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 714, Sub. 17, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 151.202,00  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 714, Sub. 17, Categoria A2 (Part. 823 Corte Ext)  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 151.202,00  
 Il valore commerciale del presente bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile anche considerando le caratteristiche e peculiarità della zona destinata pquasi totalmente a lottizzazione residenziale con tipologia villette e palazzine affiancate e di altezze medie omogenee, oltre che dalla facilità o meno di raggiungimento, dell'ottimo stato di

manutenzione, conservazione, ottime finiture e confort anche a seguito della recente ristrutturazione, tecnologia costruttiva, consistenza, regolarità geometrica della forma, insussistenza di vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di tutta la documentazione ufficiale reperita dal Comune di Montecarotto ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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

Valore totale di stima (T) del bene: € 151.202,00

A tale valore si applicano i seguenti coefficienti correttivi: - per lo stato d'uso e manutenzione: 0,95 (C1) - per lo stato di possesso: 1,00 (C2) - per i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: 1,00 (C3) - per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi occulti, per eventuali spese condominiali insolute: 1,00 (C4) - per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi: 1,00 (C5) - per altri oneri o pesi: 1,00 (C6)

Si avrà il valore  $V = T \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 = € 143.641,90$  (V)

Valore finale di stima (V) arrotondato = € 143.640,00

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1

Il bene consiste in un locale garage al piano seminterrato dell'edificio dove è ubicato il bene 4 precedentemente descritto, con accesso dall'antistante portico comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 714, Sub. 16, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.000,00

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 714, Sub. 16, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.000,00

Il valore commerciale del presente bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile anche considerando le caratteristiche e peculiarità della zona destinata pquasi totalmente a lottizzazione residenziale con tipologia villette e palazzine affiancate e di altezze medie omogenee, oltre che dalla facilità o meno di raggiungimento, dell'ottimo stato di manutenzione, conservazione, ottime finiture e confort anche a seguito della recente ristrutturazione, tecnologia costruttiva, consistenza, regolarità geometrica della forma, insussistenza di vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di tutta la documentazione ufficiale reperita dal Comune di Montecarotto ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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

Valore totale di stima (T) del bene: € 11.000,00

A tale valore si applicano i seguenti coefficienti correttivi: - per lo stato d'uso e manutenzione: 0,95 (C1) - per lo stato di possesso: 1,00 (C2) - per i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: 1,00 (C3) - per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi occulti, per eventuali spese condominiali insolute: 1,00 (C4) - per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi: 1,00 (C5) - per altri oneri o pesi: 1,00 (C6)

Si avrà il valore  $V = T \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 = € 10.450,00$  (V)

Valore finale di stima (V) arrotondato = € 10.500,00



| Identificativo corpo                                                              | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 4 - Appartamento Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1-T | 131,48 mq                | 1.150,00 €/mq   | € 151.202,00       | 100,00%          | € 151.202,00 |
| Bene N° 5 - Garage Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1         | 20,00 mq                 | 550,00 €/mq     | € 11.000,00        | 100,00%          | € 11.000,00  |
| Valore di stima:                                                                  |                          |                 |                    |                  | € 162.202,00 |

Valore di stima: € 162.202,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento          | Valore  | Tipo |
|----------------------------------|---------|------|
| Deprezzamento relativo al Bene 4 | 7560,10 | €    |
| Deprezzamento relativo al Bene 5 | 550,00  | €    |

Valore finale di stima: € 154.091,90

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 08/04/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VerbaleSopralluogo del 07-03-24 (Aggiornamento al 07/03/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - DecretoTrasferim.\_Beni 1-2-3 Mapp49-50
- ✓ N° 3 Altri allegati - VenditaTerreno\_Bene 3 Mapp285
- ✓ N° 4 Altri allegati - ContrattoVendita-Beni 4-5

- ✓ N° 5 Altri allegati - ContrattoLocaz.\_Beni 4-5
- ✓ N° 6 Altri allegati - Doc.Catastale\_Lotto1
- ✓ N° 7 Altri allegati - Doc.Catastale\_Lotto2
- ✓ N° 8 Altri allegati - Doc.Urbanistica\_Lotto1
- ✓ N° 9 Altri allegati - Doc.Urbanistica\_Lotto2 (parte1 + parte2)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Certif.DestinazioneUrb\_Bene3
- ✓ N° 11 Altri allegati - Doc.ConservatoriaRR.II
- ✓ N° 12 Altri allegati - PRG-NTA\_Lotto1
- ✓ N° 13 Altri allegati - PRG-NTA\_Lotto2
- ✓ N° 14 Altri allegati - Doc.Foto\_Lotto1-Bene1\_SerraDèConti
- ✓ N° 15 Altri allegati - Doc.Foto\_Lotto1-Bene2\_SerraDèConti
- ✓ N° 16 Altri allegati - Doc.Foto\_Lotto1-Bene3\_Terreni-SerraDèConti
- ✓ N° 17 Altri allegati - Doc.Foto\_Lotto2-Bene4\_Montecarotto
- ✓ N° 18 Altri allegati - Doc.Foto\_Lotto2-Bene5\_Montecarotto
- ✓ N° 19 Altri allegati - AttestatoPrestazioneEnergetica
- ✓ N° 20 Altri allegati - Nota Onorari e Spese



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Terra  
Il bene consiste in una azienda agricola dal 1998, dismessa a seguito dell'alluvione del 2022 ad oggi non in attività, destinata all'allevamento e commercio di razze autoctone di polli, anatre, conigli, ecc.. E' costituita da un corpo principale al piano terra dedicato sostanzialmente alla lavorazione del bestiame suddiviso in vari ambienti tra i quali un corpo di fabbrica di circa 40 mq (oggetto di Condono n. 111/1990), alla spedizione e a deposito/spogliatoi/servizi per il personale (questi ultimi ubicati nella porzione in muratura al piano terra della casa colonica); al piano seminterrato è ubicato un modesto ambiente accessorio (legnaia). L'edificio è ubicato in posizione decentrata (verso ovest) rispetto al nucleo centrale storico di Serra Dè Conti, a ridosso del fiume Misa che corre in posizione Nord/NordOvest rispetto ad esso. Zone E3 - agricole generiche Si precisa che il bene di cui trattasi (F12, Part75, sub.6) è comprensivo di un'altro annesso con destinazione "ricovero animali" e distaccato dal corpo principale destinato a mattatoio (come riscontrabile nella planimetria catastale). Si è riscontrato, in occasione del sopralluogo, che tale annesso non è più esistente in nessuna delle sue parti a seguito dell'alluvione e straripamento del fiume Misa nell'anno 2022. Si precisa inoltre che il bene classificato al Foglio 12, part. 177 (come indicato nella sezione "dati catastali") e facente sempre parte del presente Bene 1 è costituito da un modestissimo corpo edilizio semidistrutto del quale è stato impossibile valutarne sia la consistenza (rudero), sia il suo valore intrinseco  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 75, Sub. 6, Categoria D10, Graffato graffato medesima pa - Fg. 12, Part. 177, Categoria D10, Graffato si  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale in vigore dal 24/01/2003 Art. 20 Zone E3 agricole generiche: zone di interesse paesistico ma con caratteri meno evidenti e più diffusi rispetto a quelli riconosciuti e delimitati con le Zone E1 e E2, e più direttamente destinate alla realizzazione delle produzioni agricole La tavola grafica di inquadramento del PRG e l'art. 20 delle NTA sono allegate alla presente perizia
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Primo  
Il bene è costituito da un appartamento al primo piano e precisamente, in proiezione, dalla porzione al di sopra della struttura in muratura facente parte dell'azienda al piano terra descritta al Bene 1, Lotto 1. Ad essa si accede dal piano terra a mezzo di scala interna al fabbricato. Per Zona e posizione vedere Bene 1.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 75, Sub. 5, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale in vigore dal 24/01/2003 Art. 20 Zone E3 agricole generiche: zone di interesse paesistico ma con caratteri meno evidenti e più diffusi rispetto a quelli riconosciuti e delimitati con le Zone E1 e E2, e più direttamente destinate alla realizzazione delle produzioni agricole La tavola grafica di inquadramento del PRG e l'art. 20 delle NTA sono allegate alla presente perizia
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Serra de' Conti (AN) - via Cone 1  
Gruppo di n. 3 appezzamenti di terreno posti affiancati non adiacenti in prossimità - verso Nord-NordEst, ai beni 1 e 2 descritti nel medesimo Lotto 1 La zona, extra urbana, classificata come aree agricole - zona omogenea "E3", si trova in prossimità del fiume Misa, poco distante dalla zona industriale di Serra de' Conti ubicata a Nord-Est, come pure il centro storico a distanza di circa 1,6 Km. Due dei tre terreni sono destinati a seminativo per una superficie complessiva di 2.370,00 mq Il terreno ubicato più a ovest rispetto ai precedenti è destinato a pascolo per una superficie di 545,00 mq

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 49, Qualità Pascolo - Fg. 12, Part. 50, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 285, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale in vigore dal 24/01/2003 Art. 20 Zone E3 agricole generiche: zone di interesse paesistico ma con caratteri meno evidenti e più diffusi rispetto a quelli riconosciuti e delimitati con le Zone E1 e E2, e più direttamente destinate alla realizzazione delle produzioni agricole La tavola grafica di inquadramento del PRG e l'art. 20 delle NTA sono allegate alla presente perizia Si veda anche Certificato di Destinazione Urbanistica, anch'esso allegato.

**Prezzo base d'asta: € 29.959,90**

## LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1-T  
Il bene è costituito da un appartamento al piano terra comunicante con un locale cantina e ripostiglio al piano Seminterrato. E' presente inoltre una corte esclusiva posta a Sud - Sud-SudOvest rispetto all'abitazione. La zona è prevalentemente residenziale, distante circa 500 metri dal nucleo storico del Comune di Montecarotto, con adeguate zone verdi e dotata di parcheggi. A circa 2,5 km verso Nord-Ovest si trova il nucleo centrale storico del Comune di Serra Dè Conti mentre a Nord-Est si sviluppa tutta la zona collinare verso i Comuni di San Marcello, Morro d'Alba sino a Chiaravalle e, proseguendo il litorale, fino ad Ancona.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 714, Sub. 17, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale (in adeguamento al P.P.A.R.) Norme Tecniche di Attuazione: Titolo III - Disciplina del Territorio, zone e sottozone Art. 18 - Zone Residenziali di Completamento - ZONA B Si veda mappa PRG allegata alla presente perizia
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1  
Il bene consiste in un locale garage al piano seminterrato dell'edificio dove è ubicato il bene 4 precedentemente descritto, con accesso dall'antistante portico comune.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 714, Sub. 16, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale (in adeguamento al P.P.A.R.) Norme Tecniche di Attuazione: Titolo III - Disciplina del Territorio, zone e sottozone Art. 18 - Zone Residenziali di Completamento - ZONA B Si veda mappa PRG allegata alla presente perizia

**Prezzo base d'asta: € 154.091,90**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 224/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.959,90**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

| <b>Bene N° 1 - Azienda agricola</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |           |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                  | Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Terra                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>               | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>          | Azienda agricola<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 12, Part. 75, Sub. 6,<br>Categoria D10, Graffato graffato<br>medesima pa - Fg. 12, Part. 177,<br>Categoria D10, Graffato si                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Superficie</b> | 234,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>          | L'immobile in questione, in occasione del sopralluogo di apertura delle operazioni peritali, risultava libero ed in completo disuso; l'Azienda è dismessa e abbandonata da circa il mese di settembre dello scorso 2022 quando l'area marchigiana delle province di Ancona e Pesaro fu colpita dall'alluvione. Si è potuto riscontrare quanto segue: - porzione in muratura (in proiezione il piano sottostante l'u.i. destinata a civile abitazione al piano primo): sufficiente stato di conservazione sia delle strutture in muratura piena, sia delle rifiniture e tinteggiature - tutte le restanti porzioni in prefabbricati - appena sufficiente stato conservativo delle strutture in acciaio e delle tamponature costituite da pannellature "sandwich" prefabbricate degli ambienti adibiti alla ricezione, lavorazione, confezionamento e conservazione degli animali; si è riscontrato il solo ribaltamento di una modesta porzione di parete prefabbricata dovuta a urto e/o azione meccanica di spinta; le rifiniture del pavimento, del bagno e di tutte le tinteggiature interne sono in discreto stato di conservazione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                 | Il bene consiste in una azienda agricola dal 1998, dismessa a seguito dell'alluvione del 2022 ad oggi non in attività, destinata all'allevamento e commercio di razze autoctone di polli, anatre, conigli, ecc.. E' costituita da un corpo principale al piano terra dedicato sostanzialmente alla lavorazione del bestiame suddiviso in vari ambienti tra i quali un corpo di fabbrica di circa 40 mq (oggetto di Condono n. 111/1990), alla spedizione e a deposito/spogliatoi/servizi per il personale (questi ultimi ubicati nella porzione in muratura al piano terra della casa colonica); al piano seminterrato è ubicato un modesto ambiente accessorio (legnaia). L'edificio è ubicato in posizione decentrata (verso ovest) rispetto al nucleo centrale storico di Serra Dè Conti, a ridosso del fiume Misa che corre in posizione Nord/NordOvest rispetto ad esso. Zone E3 - agricole generiche Si precisa che il bene di cui trattasi (F12, Part75, sub.6) è comprensivo di un'altro annesso con destinazione "ricovero animali" e distaccato dal corpo principale destinato a mattatoio (come riscontrabile nella planimetria catastale). Si è riscontrato, in occasione del sopralluogo, che tale annesso non è più esistente in nessuna delle sue parti a seguito dell'alluvione e straripamento del fiume Misa nell'anno 2022. Si precisa inoltre che il bene classificato al Foglio 12, part. 177 (come indicato nella sezione "dati catastali") e facente sempre parte del presente Bene 1 è costituito da un modestissimo corpo edilizio semidistrutto del quale è stato impossibile valutarne sia la consistenza (rudero), sia il suo valore intrinseco |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>      | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>        | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |           |

| <b>Bene N° 2 - Appartamento</b> |                                                                                   |                   |          |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>              | Serra de' Conti (AN) - via Cone 1, piano Primo                                    |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>           | Proprietà                                                                         | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 12, Part. 75, Sub. 5, | <b>Superficie</b> | 72,30 mq |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|                                | Categoria A3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| <b>Stato conservativo:</b>     | L'immobile in questione, in occasione del sopralluogo di apertura delle operazioni peritali, risultava libero ed in completo disuso e abbandonata da circa il mese di settembre dello scorso 2022 quando l'area marchigiana delle province di Ancona e Pesaro fu colpita dall'alluvione. Si è potuto riscontrare un buono stato di conservazione sia delle strutture in muratura piena, sia delle rifiniture e tinteggiature interne dell'abitazione e non si sono evidenziati ammaloramenti dovuti a infiltrazioni d'acqua o fenomeni di condensa e umidità; non si sono riscontrati fenomeni relativi a cavillature ofessurazioni; le rifiniture del pavimento, del bagno e di tutte le tinteggiature interne sono in discreto stato di conservazione. |  |  |
| <b>Descrizione:</b>            | Il bene è costituito da un appartamento al primo piano e precisamente, in proiezione, dalla porzione al di sopra della struttura in muratura facente parte dell'azienda al piano terra descritta al Bene 1, Lotto 1. Ad essa si accede dal piano terra a mezzo di scala interna al fabbricato. Per Zona e posizione vedere Bene 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| <b>Stato di occupazione:</b>   | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |

| Bene N° 3 - Terreno            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |            |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Serra de' Conti (AN) - via Cone 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |            |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Quota</b>      | 1/1        |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Terreno<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fg. 12, Part. 49, Qualità Pascolo -<br>Fg. 12, Part. 50, Qualità<br>Seminativo - Fg. 12, Part. 285,<br>Qualità Seminativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Superficie</b> | 2915,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | Il bene consiste in vari appezzamenti di terreno distinti sui mappali inseriti in nei dati catastali del presente Bene 3, limitrofi ai beni 1 e 2 già descritti. La zona, extra urbana, classificata come arre agricole - zona omogenea "E3", si trova in prossimità del fiume Misa, poco distante dalla zona industriale di Serra de' Conti ubicata a Nord-Est, come pure il centro storico a distanza di circa 1,6 Km. Gli appezzamenti risultano in stato di non curatezza a livello culturale, se pur comunque non in stato di degrado o comunque non alterati da processi di degrado in corso. La stima del più probabile valore di mercato sarà incentrata più che altro sul più probabile punto d'incontro fra la domanda ed offerta. |                   |            |
| <b>Descrizione:</b>            | Gruppo di n. 3 appezzamenti di terreno posti affiancati non adiacenti in prossimità - verso Nord-NordEst, ai beni 1 e 2 descritti nel medesimo Lotto 1 La zona, extra urbana, classificata come arre agricole - zona omogenea "E3", si trova in prossimità del fiume Misa, poco distante dalla zona industriale di Serra de' Conti ubicata a Nord-Est, come pure il centro storico a distanza di circa 1,6 Km. Due dei tre terreni sono destinati a seminativo per una superficie complessiva di 2.370,00 mq Il terreno ubicato più a ovest rispetto ai precedenti è destinato a pascolo per una superficie di 545,00 mq                                                                                                                     |                   |            |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |            |
| <b>Stato di occupazione:</b>   | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |            |

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 154.091,90

| Bene N° 4 - Appartamento   |                                                                                     |                   |           |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>         | Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1-T                            |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>      | Proprietà                                                                           | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b> | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 20, Part. 714, Sub. 17, | <b>Superficie</b> | 131,48 mq |

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|                                                   | Categoria A2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile in questione, in occasione del sopralluogo di apertura delle operazioni peritali, risultava abitato in forza di contratto di locazione (allegato) ed in ottime condizioni, con ottimi livelli di finitura anche a seguito di lavori di manutenzione straordinaria eseguiti in forza di pratica edilizia dello scorso 2019 a nome del richiedente e Conduttore **** Omissis ****                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| <b>Descrizione:</b>                               | Il bene è costituito da un appartamento al piano terra comunicante con un locale cantina e ripostiglio al piano Seminterrato. E' presente inoltre una corte esclusiva posta a Sud - Sud-SudOvest rispetto all'abitazione. La zona è prevalentemente residenziale, distante circa 500 metri dal nucleo storico del Comune di Montecarotto, con adeguate zone verdi e dotata di parcheggi. A circa 2,5 km verso Nord-Ovest si trova il nucleo centrale storico del Comune di Serra Dè Conti mentre a Nord-Est si sviluppa tutta la zona collinare verso i Comuni di San Marcello, Morro d'Alba sino a Chiaravalle e, proseguendo il litorale, fino ad Ancona. |  |  |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |

| Bene N° 5 - Garage             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |          |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Montecarotto (AN) - via Palmiro Togliatti 25, piano S1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 20, Part. 714, Sub. 16,<br>Categoria C6                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Superficie</b> | 20,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | L'immobile in questione, in occasione del sopralluogo di apertura delle operazioni peritali, risultava abitato in forza di contratto di locazione (allegato) ed in ottime condizioni, con ottimi livelli di finitura anche a seguito di lavori di manutenzione straordinaria eseguiti in forza di pratica edilizia dello scorso 2019 a nome del richiedente e Conduttore **** Omissis **** |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>            | Il bene consiste in un locale garage al piano seminterrato dell'edificio dove è ubicato il bene 4 precedentemente descritto, con accesso dall'antistante portico comune.                                                                                                                                                                                                                   |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>   | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |          |

