

TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sardella Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 269/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Provenienze Ventennali.....	4
Normativa urbanistica.....	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta	8
Lotto Unico	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 269/2021 del R.G.E.....	9
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 4.760,00	9

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del 19/10/2022, il sottoscritto Arch. Sardella Paolo, con studio in Via G.B. Pergolesi, 10 - 60035 - Jesi (AN), email paolo.resarchitetti@gmail.com, PEC paolo.sardella@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Argignano-Bassano (Coord. Geografiche: 43°19'24"N 12°57'3"E)

DESCRIZIONE

Appezamento di terreno agricolo di forma quadrangolare, posto in declivio, situato nel Comune di Fabriano, a metà strada tra le Frazioni di Argignano e Bassano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Argignano-Bassano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina con i seguenti fondi agricoli censiti al Catasto dei Terreni del Comune di Fabriano come da elenco che segue:

NORD: F.169 P.78-79-81

OVEST: F.169 P.106

EST: F.169 P.108

SUD: F.169 P.385

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3400,00 mq	3400,00 mq	1,00	3400,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3400,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3400,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
169	107				Seminativo arborato	4	003400 mq	6,15 €	5,27 €	

Corrispondenza catastale

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

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Dal 11/10/1975 al 12/06/2002	**** Omissis ****	N.D.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/2002 al 16/02/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/02/2004 al 23/07/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/07/2004 al 14/01/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Falsini			
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, il terreno è compreso in zona agricola Ea - art.29 delle NTA - ed è normato dalla L.R. 13 - 8 marzo 1990. Una porzione di bene ricade inoltre nella fascia di tutela dei corsi d'acqua zona ViCa- art.41 delle NTA -

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Argignano-Bassano
 Appezamento di terreno agricolo di forma quadrangolare, posto in declivio, situato nel Comune di Fabriano, a metà strada tra le Frazioni di Argignano e Bassano.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 169, Part. 107, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 4.760,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale



Bene N° 1 - Terreno Fabriano (AN) - Frazione Argignano- Bassano	3400,00 mq	1,40 €/mq	€ 4.760,00	100,00%	€ 4.760,00
Valore di stima:					€ 4.760,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 4.760,00

Valore finale di stima: € 4.760,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Jesi, li 14/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sardella Paolo

ELENCO ALLEGATI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 18/11/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 21/12/2022)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 22/12/2022)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Foto aerea da Google Earth
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Stralcio tavola PRG

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Argignano-Bassano
Appezamento di terreno agricolo di forma quadrangolare, posto in declivio, situato nel Comune di Fabriano, a metà strada tra le Frazioni di Argignano e Bassano. Identificato al catasto Terreni - Fg. 169, Part. 107, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, il terreno è compreso in zona agricola Ea - art.29 delle NTA - ed è normato dalla L.R. 13 - 8 marzo 1990. Una porzione di bene ricade inoltre nella fascia di tutela dei corsi d'acqua zona ViCa- art.41 delle NTA -

Prezzo base d'asta: € 4.760,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 269/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.760,00



Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Frazione Argignano-Bassano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 169, Part. 107, Qualità Seminativo arborato	Superficie	3400,00 mq
Descrizione:	Apezzamento di terreno agricolo di forma quadrangolare, posto in declivio, situato nel Comune di Fabriano, a metà strada tra le Frazioni di Argignano e Bassano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

