

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Galeazzi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 148/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 148/2023 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.849,26</b> .....	12



## INCARICO

---

In data 08/09/2023, il sottoscritto Ing. Galeazzi Marco, con studio in Via Matteotti, 155 - 60121 - Ancona (AN), email galeazzi.marco@virgilio.it, PEC marco.galeazzi@ingpec.eu, Tel. 071 20 65 07, Fax 071 20 65 07, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/09/2023 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 Montemarciano (AN) - Marina di Montemarciano (Coord. Geografiche: 43.654947, 13.332986)

## DESCRIZIONE

---

Terreno di circa 8200 mq, parzialmente in area a destinazione zone commerciali, artigianali e di riconversione, e parzialmente a destinazione agricola, situato in prossimità della Strada Statale Adriatica n. 16, sul retro di edificio commerciale, in zona Marina di Montemarciano, attualmente incolto.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Il terreno non ha diretto accesso da strada carrabile. Esiste un accesso ad uso mezzi agricoli a monte, da Via Media.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Montemarciano (AN) - Marina di Montemarciano

## 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

Stessa proprietà su due lati, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno parzialmente edificabile	8234,00 mq	8234,00 mq	1	8234,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>8234,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>8234,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/1977 al 15/10/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 8 Qualità Seminativo Cl.02 Superficie (ha are ca) 00 07 35 Reddito dominicale € 39,23 Reddito agrario € 39,23
Dal 15/10/1987 al 31/07/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 8 Qualità Seminativo Cl.02 Superficie (ha are ca) 00 07 35 Reddito dominicale € 39,23 Reddito agrario € 39,23
Dal 31/07/1992 al 14/06/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 8 Qualità Seminativo Cl.02 Superficie (ha are ca) 00 07 35 Reddito dominicale € 39,23 Reddito agrario € 39,23



Dal 14/06/1996 al 12/01/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 4, Part. 8 Qualità Seminativo Cl.02 Superficie (ha are ca) 01 97 84 Reddito dominicale € 107,28 Reddito agrario € 107,28
Dal 12/01/2004 al 29/01/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 4, Part. 8 Qualità Seminativo Cl.02 Reddito dominicale € 107,28 Reddito agrario € 107,28
Dal 29/01/2004 al 09/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 4, Part. 8 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 01 97 84 Reddito dominicale € 107,28 Reddito agrario € 107,28
Dal 09/11/2005 al 29/05/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 4, Part. 908 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 82 34 Reddito dominicale € 44,65 Reddito agrario € 44,65
Dal 29/05/2009 al 29/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 4, Part. 908 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 82 34 Reddito dominicale € 44,65 Reddito agrario € 44,65

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si segnala inoltre che:

- 1) In data 14/06/1996 si è provveduto d'ufficio a riordino catastale, con rilievo aerofotogrammetrico: è stata soppressa la particella 16 e variata la particelle 630 del Foglio 4.
- 2) In data 09/11/2005 è stato registrato frazionamento (pratica n. AN0147472) con soppressione della particella 8 e variazione della particella 907 del Foglio 4

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superfici e	Reddito dominica	Reddito	Graffato



				Cens.			ha are ca	le	agrario	
4	908				Seminativo	2	00 82 34 mq	44,65 €	44,65 €	

### **Corrispondenza catastale**

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

La particella 908 del foglio 4 deriva da frazionamento in atti dal 09/11/2005 con soppressione della particella 8 e variazione della particella 907.

### **STATO CONSERVATIVO**

All'atto del primo sopralluogo, in data 4 ottobre 2023, il terreno risultava apparentemente coltivato. Al secondo sopralluogo, in data 30 dicembre 2023, il terreno in realtà risultava abbandonato ed incolto. Una piccola porzione di terreno, adiacente alla proprietà confinante lato strada statale, risulta essere stato utilizzato come orto, ora abbandonato ed incolto. Non è stato possibile reperire informazioni su chi ha gestito o gestisce il terreno per irreperibilità della proprietà.

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

Il terreno in esame non ha accesso diretto da strada pubblica. Si prefigura pertanto la condizione di fondo incluso.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il terreno si trova in località Marina di Montemarciano (AN), in vicinanza della costa, separato dalla strada statale n. 16 adriatica da altra proprietà su cui insiste un fabbricato commerciale. Il terreno è in leggera pendenza, circa il 9%. E' accessibile dalla strada statale adriatica attraverso altra particella della stessa proprietà ma non pignorata o, dall'alto, lato Via Media, attraverso un passaggio per macchine agricole che costeggia altre proprietà.

All'atto del sopralluogo in data 04/10/2023 il terreno, a vista, risultava coltivato ad erba medica. A seguito di secondo sopralluogo, effettuato il 30/12/2023, si è rilevato che non vi sono state attività agricole successive e alla data il terreno risultava incolto.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**



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

Non è stato possibile acquisire informazioni sullo stato di occupazione del terreno, per irreperibilità della proprietà.

Allo stato risulterebbe libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/1992 al 12/01/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Olmi Giuseppe in Falconara M.	31/07/1992	105970	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	07/08/1992	13014	8815
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/01/2004 al 29/01/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Varsallone Anita in Milano	12/01/2004	51669	6390
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	17/01/2004	817	538
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/01/2004 al 29/05/2009	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Varsallone Anita in Milano	29/01/2004	51669	6369
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	07/02/2004	2825	1860



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ferè Carlo Alberto in Legnano	29/05/2009	38484	6632
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	22/06/2009	13452	7982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 02/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito  
Iscritto a Ancona il 20/12/2005  
Reg. gen. 31474 - Reg. part. 8319  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 1.400.000,00  
Rogante: Notaio Varsallona Anita in Milano  
N° repertorio: 53182  
N° raccolta: 7097  
Note: a margine risulta una annotazione ad iscrizione n. 1945 del 02/05/2008 per proroga durata, Nell'atto di compravendita del 22/06/2009 la parte venditrice si impegna a cancellare l'iscrizione entro e non oltre il 31/08/2009. Di fatto ciò non è avvenuto e l'iscrizione tuttora è in essere.





## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 11/07/2023

Reg. gen. 15238 - Reg. part. 10716

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

## Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura consistono nelle spese per la cancellazione del pignoramento. Dalle informazioni acquisite presso l'Agenzia del Territorio gli importi da versare per la cancellazione ammontano a € 296,60 complessive per ogni annotamento relativo al pignoramento.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

In base al PRG del Comune di Montemarciano, il terreno in esame ricade in parte, per circa 8069 mq, in zona a destinazione D2 (aree con insediamenti industriali, artigianali, di riconversione prevalentemente situati lungo la Strada Statale Adriatica) e in parte in zona E (area esterna ai centri edificati) con destinazione prevalentemente agricola. In base agli articoli n. 16, 16/2, 17, 17/1 delle pertinenti Norme Tecniche di Attuazione, nella zona D2 sono previsti i seguenti interventi: risanamento conservativo, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con e senza ricostruzione, ampliamenti, nuove costruzioni, variazioni della destinazione d'uso. Non sono ammessi impianti industriali nuovi.

In merito alla zona E, si tratta di area non soggetta a particolari tutele destinata ad usi agricoli, agli allevamenti del bestiame ed alle attività di trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli. In base alle NTA, sono consentiti solo interventi atti a favorire il mantenimento, la riqualificazione e lo sviluppo delle attività agricole e zootecniche, comunque non in contrasto con l'equilibrio naturale.

Non sono ammessi interventi che modifichino l'assetto geomorfologico ed idrogeologico, in particolare nuovi impianti di cave (se non previste dall'apposito piano), discariche e colmate.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Nell'anno 1992 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, allora proprietaria della particella 8 del Foglio 4, originaria a seguito di frazionamento della particella 908, presentava al Sindaco di Montemarciano richiesta per rilascio di concessione edilizia per la costruzione su parte dell'area descritta al quadro B della particella 8 (oggi corrispondente in parte alla particella 908) di un capannone ad uso artigianale e uffici (pratica edilizia n. 305/1992). Il Sindaco del Comune di Montemarciano subordinava il rilascio della concessione alla costituzione



di vincolo edilizio, da trasferire obbligatoriamente a terzi in caso di vendita. Gli estremi del vincolo sono riportati più avanti.

La costruzione non risulta mai avvenuta, come dichiarato anche nell'atto di provenienza allegato a questa relazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

In data 17/03/1993 veniva stipulato tra la proprietà di allora, società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il Comune di Montemarciano atto di vincolo, trascritto ad Ancona il 17/03/1993 ai numeri RG 4034 e RP 2931, riguardante l'originaria particella 8, quadro B, del foglio 4 con il quale la proprietà si impegnava, a seguito di presentazione di richiesta di concessione edilizia per la realizzazione di fabbricato in parte dell'area in questione, che lo stesso avesse unicamente destinazione artigianale, con obbligo di trasferimento del vincolo a terzi.

Il vincolo pertanto tuttora sussiste, ed è citato nell'ultimo atto di compravendita, ma è ormai superato dalle NTA del PRG del Comune di Montemarciano pubblicate sul B.U.R. n. 11 dell'11 febbraio 1999 e successive varianti (vedi capitolo "Normativa Urbanistica").

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Montemarciano (AN) - Marina di Montemarciano  
Terreno di circa 8200 mq, parzialmente in area a destinazione zone commerciali, artigianali e di riconversione, e parzialmente a destinazione agricola, situato in prossimità della Strada Statale Adriatica n. 16, sul retro di edificio commerciale, in zona Marina di Montemarciano, attualmente incolto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 908, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 60.849,26  
Nel determinare il valore di stima si è tenuto conto della potenziale edificabilità della porzione di terreno ricadente in zona D2 (circa 8069 mq). Tenendo conto delle distanze dai confini imposte dalle NTA del PRG del Comune di Montemarciano, dell'indice di utilizzo fondiario e delle aree da destinare a parcheggio si è desunta la possibilità di edificare un fabbricato ad uso artigianale/produttivo di circa 1800 mq. Determinato il possibile valore dello stesso in € 576.000, calcolato in base ai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e esaminati i valori delle compravendite di immobili di stessa categorie nella zona in esame, pari a una media di € 320/mq, si è applicata al valore dell'immobile una percentuale convenzionale del 15% per determinare il valore della porzione di terreno potenzialmente edificabile (8069mq), ottenendo così un valore di € 86.400. A tale importo vanno aggiunti € 2,75/mq, pari al valore medio di terreni agricoli prossimi alla zona costiera, per i restanti 163 mq, ottenendo un valore complessivo di stima del bene pari a € 86.848,25.  
A questo importo è stato applicato un coefficiente di abbattimento di 0,7 considerato che si configura una situazione di fondo incluso, dato che l'area in esame non ha accesso diretto da strada pubblica, e



dovrà essere definito dall'acquirente un accordo con la proprietà adiacente per l'accesso dalla strada statale con possibile instaurazione di una servitù di passaggio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Montemarciano (AN) - Marina di Montemarciano	8234,00 mq	7,39 €/mq	€ 60.849,26	100,00%	€ 60.849,26
				Valore di stima:	€ 60.849,26

Valore di stima: € 60.849,26

**Valore finale di stima: € 60.849,26**

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 17/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Galeazzi Marco

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica (Aggiornamento al 27/10/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 27/09/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa Foglio 4 (Aggiornamento al 27/09/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 29/05/2009 (Aggiornamento al 16/01/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 30/12/2023)



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 148/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.849,26**

---

<b>Bene N° 1 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montemarciano (AN) - Marina di Montemarciano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 908, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	8234,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'atto del primo sopralluogo, in data 4 ottobre 2023, il terreno risultava apparentemente coltivato. Al secondo sopralluogo, in data 30 dicembre 2023, il terreno in realtà risultava abbandonato ed incolto. Una piccola porzione di terreno, adiacente alla proprietà confinante lato strada statale, risulta essere stato utilizzato come orto, ora abbandonato ed incolto. Non è stato possibile reperire informazioni su chi ha gestito o gestisce il terreno per irreperibilità della proprietà.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno di circa 8200 mq, parzialmente in area a destinazione zone commerciali, artigianali e di riconversione, e parzialmente a destinazione agricola, situato in prossimità della Strada Statale Adriatica n. 16, sul retro di edificio commerciale, in zona Marina di Montemarciano, attualmente incolto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

