

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bussolari Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 194/2022 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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

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



## SOMMARIO

Incarico .....	12
Premessa .....	12
Lotto 1 .....	13
Descrizione .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	14
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC.....	14
<b>Bene N° 11</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	14
<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	15
<b>Bene N° 13</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare SNC .....	15
<b>Bene N° 14</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	15
<b>Bene N° 15</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	16
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC.....	16
<b>Bene N° 11</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	16
<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	16
<b>Bene N° 13</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare SNC .....	16
<b>Bene N° 14</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	16
<b>Bene N° 15</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	16
Titolarità.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	16
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC.....	17
<b>Bene N° 11</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	17
<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	18
<b>Bene N° 13</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare SNC .....	18
<b>Bene N° 14</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	18
<b>Bene N° 15</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	19
Confini .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	19
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC.....	19



<b>Bene N° 11</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	19
<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	19
<b>Bene N° 13</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare SNC .....	20
<b>Bene N° 14</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	20
<b>Bene N° 15</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	20
Consistenza .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	20
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC.....	20
<b>Bene N° 11</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	21
<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	21
<b>Bene N° 13</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare SNC .....	21
<b>Bene N° 14</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	21
<b>Bene N° 15</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	22
Cronistoria Dati Catastali .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	22
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC.....	23
<b>Bene N° 11</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	24
<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	25
<b>Bene N° 13</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare SNC .....	25
<b>Bene N° 14</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	26
<b>Bene N° 15</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	26
Dati Catastali.....	27
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	27
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC.....	27
<b>Bene N° 11</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	28
<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	28
<b>Bene N° 13</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare SNC .....	28
<b>Bene N° 14</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	29
<b>Bene N° 15</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	29
Patti .....	30
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	30



<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC.....	30
<b>Bene N° 11</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	30
<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	30
<b>Bene N° 13</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare SNC .....	30
<b>Bene N° 14</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	30
<b>Bene N° 15</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	30
Stato conservativo.....	31
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	31
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC.....	31
<b>Bene N° 11</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	31
<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	31
<b>Bene N° 13</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare SNC .....	31
<b>Bene N° 14</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	31
<b>Bene N° 15</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	31
Parti Comuni.....	31
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	31
<b>Bene N° 11</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	31
<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	32
<b>Bene N° 13</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare SNC .....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	32
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC.....	32
<b>Bene N° 11</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	32
<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	32
<b>Bene N° 13</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare SNC .....	32
<b>Bene N° 14</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	33
<b>Bene N° 15</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	33
Stato di occupazione.....	33
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	33
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC.....	33
<b>Bene N° 11</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	33



<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	34
<b>Bene N° 13</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare SNC .....	34
<b>Bene N° 14</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	34
<b>Bene N° 15</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	34
Provenienze Ventennali .....	34
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	34
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC.....	35
<b>Bene N° 11</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	35
<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	35
<b>Bene N° 13</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare SNC .....	36
<b>Bene N° 14</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	36
<b>Bene N° 15</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	37
Formalità pregiudizievoli .....	37
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	37
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC.....	38
<b>Bene N° 11</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	39
<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	40
<b>Bene N° 13</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare SNC .....	41
<b>Bene N° 14</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	42
<b>Bene N° 15</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	42
Normativa urbanistica .....	43
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	43
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC.....	44
<b>Bene N° 11</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	44
<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	44
<b>Bene N° 13</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare SNC .....	44
<b>Bene N° 14</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	44
<b>Bene N° 15</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	44
Regolarità edilizia .....	44
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	44
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC.....	45



<b>Bene N° 11</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	45
<b>Bene N° 12</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	45
<b>Bene N° 13</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare SNC .....	46
<b>Bene N° 14</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	46
<b>Bene N° 15</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61 .....	47
Lotto 2 .....	49
Descrizione.....	50
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC.....	50
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA n. SNC.....	50
Completezza documentazione ex art. 567.....	50
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC.....	50
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA n. SNC.....	50
Titolarità.....	50
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC.....	50
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA n. SNC.....	51
Confini .....	51
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC.....	51
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA n. SNC.....	51
Consistenza .....	51
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC.....	51
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA n. SNC.....	52
Cronistoria Dati Catastali .....	52
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC.....	52
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA n. SNC.....	52
Dati Catastali.....	53
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC.....	53
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA n. SNC.....	53
Patti .....	54
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC.....	54
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA n. SNC.....	54
Stato conservativo.....	54
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC.....	54



<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA n. SNC.....	54
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	54
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC.....	54
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA n. SNC.....	55
Stato di occupazione.....	55
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC.....	55
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA n. SNC.....	55
Provenienze Ventennali.....	55
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC.....	55
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA n. SNC.....	56
Formalità pregiudizievoli.....	57
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC.....	57
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA n. SNC.....	58
Normativa urbanistica.....	59
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC.....	59
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA n. SNC.....	59
Regolarità edilizia.....	59
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC.....	59
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA n. SNC.....	59
Lotto 3.....	61
Descrizione.....	62
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC.....	62
<b>Bene N° 5</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC.....	62
Completezza documentazione ex art. 567.....	62
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC.....	62
<b>Bene N° 5</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC.....	62
Titolarità.....	62
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC.....	62
<b>Bene N° 5</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC.....	63
Confini.....	63
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC.....	63
<b>Bene N° 5</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC.....	64



Consistenza .....	64
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	64
<b>Bene N° 5</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	64
Cronistoria Dati Catastali .....	65
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	65
<b>Bene N° 5</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	65
Dati Catastali.....	66
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	66
<b>Bene N° 5</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	66
Patti .....	67
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	67
<b>Bene N° 5</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	67
Stato conservativo.....	67
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	67
<b>Bene N° 5</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	67
Parti Comuni.....	67
<b>Bene N° 5</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	67
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	68
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	68
<b>Bene N° 5</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	68
Stato di occupazione.....	68
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	68
<b>Bene N° 5</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	68
Provenienze Ventennali.....	69
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	69
<b>Bene N° 5</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	69
Formalità pregiudizievoli.....	70
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	70
<b>Bene N° 5</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	71
Normativa urbanistica.....	72
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	72
<b>Bene N° 5</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	72





Regolarità edilizia.....	72
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	72
<b>Bene N° 5</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC.....	72
Lotto 4 .....	74
Descrizione.....	75
Completezza documentazione ex art. 567.....	75
Titolarità.....	75
Confini .....	76
Consistenza .....	76
Cronistoria Dati Catastali .....	76
Dati Catastali.....	78
Patti .....	78
Stato conservativo.....	78
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	79
Stato di occupazione.....	79
Provenienze Ventennali .....	79
Normativa urbanistica.....	81
Regolarità edilizia .....	81
Lotto 5 .....	82
Descrizione.....	83
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	83
<b>Bene N° 8</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC.....	83
Completezza documentazione ex art. 567.....	83
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	83
<b>Bene N° 8</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC.....	83
Titolarità.....	83
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	83
<b>Bene N° 8</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC.....	84
Confini .....	84
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	84
<b>Bene N° 8</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC.....	85
Consistenza .....	85
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	85
<b>Bene N° 8</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC.....	85
Cronistoria Dati Catastali .....	85



<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	85
<b>Bene N° 8</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC.....	90
Dati Catastali.....	90
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	90
<b>Bene N° 8</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC.....	92
Patti .....	93
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	93
<b>Bene N° 8</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC.....	93
Stato conservativo.....	93
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	93
<b>Bene N° 8</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC.....	93
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	93
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	93
<b>Bene N° 8</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC.....	94
Stato di occupazione.....	94
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	94
<b>Bene N° 8</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC.....	94
Provenienze Ventennali .....	94
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	94
<b>Bene N° 8</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC.....	96
Formalità pregiudizievoli.....	97
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	97
<b>Bene N° 8</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC.....	98
Normativa urbanistica.....	99
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	100
<b>Bene N° 8</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC.....	100
Regolarità edilizia.....	100
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC .....	100
<b>Bene N° 8</b> - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC.....	100
Lotto 6 .....	101
Descrizione.....	102
Completezza documentazione ex art. 567.....	102
Titolarità.....	102



Confini .....	103
Consistenza .....	103
Cronistoria Dati Catastali .....	103
Dati Catastali.....	106
Patti .....	107
Stato conservativo.....	107
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	107
Stato di occupazione.....	107
Provenienze Ventennali.....	107
Formalità pregiudizievoli.....	108
Normativa urbanistica.....	109
Regolarità edilizia.....	110
Stima / Formazione lotti.....	111
<b>Lotto 1</b> .....	111
<b>Lotto 2</b> .....	114
<b>Lotto 3</b> .....	115
<b>Lotto 4</b> .....	117
<b>Lotto 5</b> .....	118
<b>Lotto 6</b> .....	120
Riepilogo bando d'asta .....	123
<b>Lotto 1</b> .....	123
<b>Lotto 2</b> .....	124
<b>Lotto 3</b> .....	124
<b>Lotto 4</b> .....	125
<b>Lotto 5</b> .....	125
<b>Lotto 6</b> .....	126
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 194/2022 del R.G.E.....	127
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 608.000,00</b> .....	127
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 38.000,00</b> .....	129
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 195.000,00</b> .....	130
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 97.000,00</b> .....	131
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 485.000,00</b> .....	131
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 169.000,00</b> .....	133



## INCARICO

---

All'udienza del 13.12.2022, il sottoscritto Geom. Bussolari Marco, con studio in Via Damiano Chiesa , 15 - 60100 - Ancona (AN), email bussolari.m@gmail.com, PEC m.bussolari@pecgeometrian.it, Tel. 071 20 71 188, Fax 071 20 71 188, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19.12.2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA n. SNC
- **Bene N° 5** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC
- **Bene N° 8** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC
- **Bene N° 11** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61
- **Bene N° 12** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61
- **Bene N° 13** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare SNC
- **Bene N° 14** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61
- **Bene N° 15** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61



## LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC
- **Bene N° 11** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61
- **Bene N° 12** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61
- **Bene N° 13** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare SNC
- **Bene N° 14** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61
- **Bene N° 15** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

Fabbricato rurale sviluppato su quattro piani (interrato, terra, primo e sottotetto) con scala di collegamento interna ed una scala comune esterna così composto:

- n. 2 cantine al piano interrato;
- cucina, disimpegno wc e camera al piano terra;
- soggiorno cucina, due camere bagno, disimpegni e balcone al piano primo;
- locali soffitte al piano secondo.

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

Trattasi di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq 40877 di cui mq 36598 destinati a vigneto e i restanti mq 4279 destinati a seminativo, uliveto e incolto. Il terreno è accessibile dalla via Gioncare. Esso si sviluppa con andamento acclivio.

### **BENE N° 11 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

Fabbricato rurale che occupa porzione del piano primo di un edificio su più piani con accesso da una scala comune esterna così composto:

- soggiorno cucina, tre camere, bagno, disimpegno, wc e due balconi al piano primo.



**BENE N° 12 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

Fabbricato rurale che occupa porzione del piano terra di un edificio su più piani con accesso dalla corte comune con destinazione rimessa.

**BENE N° 13 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE SNC**

Fabbricato rurale che si sviluppa su un piano con destinazione locale di deposito. Si evidenzia che l'accesso avviene tramite la particella mappale 324.

**BENE N° 14 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

Fabbricato agricolo destinato a cantina, che si sviluppa su due piani, uno interrato ed uno fuori terra.

Il fabbricato è così composto:

- barricaia, locale deposito prodotti confezionati, locale invecchiamento vini e rimessa attrezzi al piano interrato;
- locale imbottigliamento, deposito materie prime, disimpegno, due bagni e locale magazzino al piano terra.

**BENE N° 15 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

Compendio costituito da tre edifici agricoli ad uso della attività rurale, con corte comune con sovrastanti botti così composto:

1) fabbricato che si sviluppa su due piani e precisamente piano terra ad uso tettoia, ricovero attrezzi, locale botti, deposito e deposito vino imbottigliato; piano primo magazzino etichette, wc, locale lavaggio e locale imbottigliamento;

2) locale deposito al piano terra;

3) fabbricato che si sviluppa su due piani, piano terra esposizione presentazione, wc locale sgombero e ripostiglio al piano terra; due uffici, un wc ed un archivio al piano primo.

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**



**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

---

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

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

---

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

**BENE N° 11 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

---

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

**BENE N° 12 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

---

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

**BENE N° 13 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE SNC**

---

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

**BENE N° 14 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

---

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

**BENE N° 15 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

---

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

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)





**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)

Si fa rilevare che per le particelle 99-204-205-281-283-285 del fg. 11, la proprietà è suddivisa in queste quote:

[REDACTED]

per la particella 3324 del fg. 11 la proprietà è suddivisa in queste quote:

[REDACTED]

**BENE N° 11 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)



**BENE N° 12 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)

**BENE N° 13 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE SNC**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/18)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/18)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 12/18)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/18)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/18)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 12/18)

**BENE N° 14 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)

#### **BENE N° 15 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)

#### **CONFINI**

##### **BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

L'unità immobiliare oggetto di perizia confina con i sub. 4,5,7 salvo altri.

##### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

Il compendio in esame confina con le seguenti particelle: 79,80,176 salvo altri.

##### **BENE N° 11 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

L'unità immobiliare oggetto di perizia confina con i sub. 3,7 salvo altri.

##### **BENE N° 12 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**



L'unità immobiliare oggetto di perizia confina con i sub. 3,7 salvo altri.

**BENE N° 13 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE SNC**

L'unità immobiliare oggetto di perizia confina su più lati con il mappale 324, salvo altri.

**BENE N° 14 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

L'unità immobiliare oggetto di perizia confina con i sub. 11,7 salvo altri.

**BENE N° 15 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

L'unità immobiliare oggetto di perizia confina con i sub. 10 ed i mappali 293,285, salvo altri.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	130,00 mq	147,00 mq	1	147,00 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	
Cantina	76,00 mq	85,00 mq	0,20	17,00 mq	0,00 m	
Soffitta	190,00 mq	213,00 mq	0,33	70,29 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>237,79 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>237,79 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	40877,00 mq	40877,00 mq	1	40877,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>40877,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>40877,00 mq</b>		



**BENE N° 11 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	95,00 mq	106,00 mq	1	106,00 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	46,00 mq	46,00 mq	0,25	11,50 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>119,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>119,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 12 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	173,00 mq	155,00 mq	1	155,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>155,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>155,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 13 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	28,00 mq	31,00 mq	1	31,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>31,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>31,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 14 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino piano terra	500,00 mq	562,00 mq	1	562,00 mq	0,00 m	
Cortile	1586,00 mq	1586,00 mq	0,02	31,72 mq	0,00 m	
Magazzino interrato	500,00 mq	562,00 mq	0,50	281,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>874,72 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>874,72 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **BENE N° 15 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
1) Magazzino PT - P1	400,00 mq	454,00 mq	1	454,00 mq	0,00 m	
1) Magazzino parte crollata	200,00 mq	222,00 mq	0,20	44,40 mq	0,00 m	
1) Tettoia	49,00 mq	49,00 mq	0,20	9,80 mq	0,00 m	
3) Magazzino in pietra PT	20,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	0,00 m	
2) Magazzino esposizione e uffici PT-P1	155,00 mq	172,00 mq	1	172,00 mq	0,00 m	
Cortile	320,00 mq	320,00 mq	0,02	6,40 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>708,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>708,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si fa rilevare che si è applicato un coefficiente di riduzione per il locale deposito e ricovero attrezzi in quanto alla data della visita peritale risultano crollati.

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**





Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/2003 al 24/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 274, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 9 Rendita € 446,22 Piano S1-T - 1-2
Dal 24/11/2004 al 31/10/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 274, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 Rendita € 581,01 Piano S1-T - 1-2
Dal 31/10/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 274, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 Rendita € 581,01 Piano S1-T - 1-2
Dal 09/11/2015 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 274, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 Superficie catastale 237 mq Rendita € 581,01 Piano S1-T - 1-2

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/09/1993 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 99 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 8040 Reddito dominicale € 72,67 Reddito agrario € 47,75
Dal 19/11/2004 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 283 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 11709 Reddito dominicale € 105,83 Reddito agrario € 69,54
Dal 19/11/2004 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 285 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 9205 Reddito dominicale € 83,19 Reddito agrario € 54,67
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 281, Porz. AA Qualità Oliveto Cl.U Superficie (ha are ca) 1800 Reddito dominicale € 5,58 Reddito agrario € 6,97



Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 281, Porz. AB Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 7414 Reddito dominicale € 67,01 Reddito agrario € 44,03
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 205, Porz. AA Qualità Oliveto Cl.U Superficie (ha are ca) 1200 Reddito dominicale € 3,72 Reddito agrario € 4,65
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 205, Porz. AB Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 251 Reddito dominicale € 0,78 Reddito agrario € 0,97
Dal 09/12/2014 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 204, Porz. AA Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 230 Reddito dominicale € 2,08 Reddito agrario € 1,37
Dal 09/12/2014 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 204, Porz. AB Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 393 Reddito dominicale € 1,22 Reddito agrario € 1,52
Dal 14/12/2017 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 324, Porz. AB Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 197 Reddito dominicale € 0,61 Reddito agrario € 0,76
Dal 14/12/2017 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 324, Porz. AA Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 438 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,02

**BENE N° 11 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/2003 al 24/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 274, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 272,69 Piano 1





Dal 24/11/2004 al 31/10/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 274, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 355,06 Piano 1
Dal 31/10/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 274, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 355,06 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 274, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 117 mq Rendita € 355,06 Piano 1

**BENE N° 12 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/2003 al 24/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 274, Sub. 5 Categoria C6 Cl.1, Cons. 149 Rendita € 138,51 Piano T
Dal 24/11/2004 al 31/10/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 274, Sub. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 149 Rendita € 230,86 Piano T
Dal 31/10/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 274, Sub. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 149 Rendita € 230,86 Piano T
Dal 09/11/2015 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 274, Sub. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 149 Superficie catastale 178 mq Rendita € 230,86 Piano T

**BENE N° 13 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE SNC**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/2013 al 31/01/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 325 Categoria C2 Cl.1, Cons. 28 Rendita € 36,15



		Piano T
Dal 31/01/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 325 Categoria C2 Cl.1, Cons. 28 Rendita € 36,15 Piano T
Dal 09/11/2015 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 325 Categoria C2 Cl.1, Cons. 31 Superficie catastale 28 mq Rendita € 36,15 Piano T

**BENE N° 14 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/12/2004 al 23/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 274, Sub. 9 Categoria D10 Rendita € 2.134,00
Dal 23/11/2005 al 17/09/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 274, Sub. 9 Categoria D10 Rendita € 2.134,00
Dal 17/09/2009 al 16/09/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 274, Sub. 10 Categoria D10 Rendita € 4.088,00
Dal 16/09/2010 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 274, Sub. 10 Categoria D10 Rendita € 6.141,80 Piano S1-T

**BENE N° 15 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/12/2004 al 23/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 274, Sub. 8 Categoria D10 Rendita € 3.366,00
Dal 23/11/2005 al 28/10/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 274, Sub. 8 Categoria D10 Rendita € 3.672,00
Dal 28/10/2011 al 14/09/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 274, Sub. 11 Categoria D10 Rendita € 3.678,00
Dal 14/09/2012 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 274, Sub. 11 Categoria D10



		Rendita € 3.678,00
--	--	--------------------

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	274	3		A2	3	9	237 mq	581,01 €	S1-T-1-2	

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si è rilevata la presenza di una finestra nel wc al piano terra non riportata nell'ultima planimetria catastale. Deve essere redatto un aggiornamento catastale.

### BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC

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
11	99				Vigneto	U	8040 mq	72,67 €	47,75 €	
11	204		AA		Vigneto	U	230 mq	2,08 €	1,37 €	
11	204		AB		Seminativo	3	393 mq	1,22 €	1,52 €	
11	205		AA		Oliveto	U	1200 mq	3,72 €	4,65 €	
11	205		AB		Seminativo	3	251 mq	0,78 €	0,97 €	
11	281		AA		Oliveto	U	1800 mq	5,58 €	6,97 €	
11	281		AB		Vigneto	U	7414 mq	67,01 €	44,03 €	
11	283				Vigneto	U	11709 mq	105,83 €	69,54 €	
11	285				Vigneto	U	9205 mq	83,19 €	54,67 €	



11	324		AA		Incolto produttivo	U	438 mq	0,05 €	0,02 €	
11	324		AB		Seminativo	3	197 mq	0,61 €	0,76 €	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **BENE N° 11 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	274	4		A2	3	5,5	117 mq	355,06 €	1	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **BENE N° 12 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	274	5		C6	4	149	178 mq	230,86 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **BENE N° 13 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE SNC**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	325			C2	1	31	28 mq	36,15 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, dovrà essere redatta nuova partica di variazione catastale. Si rimanda alle indicazioni sul capitolo regolarità edilizia.

### **BENE N° 14 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	274	10		D10				6141,8 €	S1-T	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste la corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

In particolare si evidenzia quanto di seguito esposto:

- si è riscontrata la presenza di una scala in ferro al piano terra;
- si è riscontrata la realizzazione di una porta al piano interrato;

Si fa rilevare che tali opere dovranno essere rimosse per ripristinare lo stato legittimato dell'immobile.

Posto quanto sopra una volta eliminate dette opere la planimetria catastale sarà conforme allo stato dei luoghi.

### **BENE N° 15 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	274	11		D10				3678 €		



### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

### **PATTI**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

Risulta in essere il contratto di locazione ventennale (n.8107 del 27.10.2017 con scadenza 24.09.2037) tra i proprietari e la Società Agricola Eredi Cesaroni s.r.l..

#### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

Risulta in essere il contratto di locazione ventennale (n.8107 del 27.10.2017 con scadenza 24.09.2037) tra i proprietari e la Società Agricola Eredi Cesaroni s.r.l..

#### **BENE N° 11 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

Risulta in essere il contratto di locazione ventennale (n.8107 del 27.10.2017 con scadenza 24.09.2037) tra i proprietari e la Società Agricola Eredi Cesaroni s.r.l..

#### **BENE N° 12 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

Risulta in essere il contratto di locazione ventennale (n.8107 del 27.10.2017 con scadenza 24.09.2037) tra i proprietari e la Società Agricola Eredi Cesaroni s.r.l..

#### **BENE N° 13 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE SNC**

Risulta in essere il contratto di locazione ventennale (n.8107 del 27.10.2017 con scadenza 24.09.2037) tra i proprietari e la Società Agricola Eredi Cesaroni s.r.l..

#### **BENE N° 14 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

Risulta in essere il contratto di locazione ventennale (n.8107 del 27.10.2017 con scadenza 24.09.2037) tra i proprietari e la Società Agricola Eredi Cesaroni s.r.l..

#### **BENE N° 15 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**





Risulta in essere il contratto di locazione ventennale (n.8107 del 27.10.2017 con scadenza 24.09.2037) tra i proprietari e la Società Agricola Eredi Cesaroni s.r.l.

## STATO CONSERVATIVO

### BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61

L'immobile necessita di manutenzione straordinaria in special modo nell'appartamento del piano terra dove risulta un notevole danno da infiltrazione. Il piano interrato e la soffitta risultano al grezzo.

### BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC

Trattasi di terreni agricoli a destinazione promiscua.

### BENE N° 11 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61

L'immobile necessita di manutenzione straordinaria.

### BENE N° 12 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61

L'immobile risulta allo stato grezzo.

### BENE N° 13 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE SNC

L'immobile risulta allo stato grezzo.

### BENE N° 14 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61

L'immobile presenta un discerto stato conservativo.

### BENE N° 15 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61

I fabbricati 1)2)3) presentano un discerto stato conservativo.

## PARTI COMUNI

### BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61

Sub. 2 B.C.N.C. AI SUB.3-4 (SCALA E BALCONE DI INGRESSO) e Sub. 7 B.C.N.C. AI SUB.3-4 E 5 (CORTE)

### BENE N° 11 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61

Sub. 2 B.C.N.C. AI SUB.3-4 (SCALA E BALCONE DI INGRESSO) e Sub. 7 B.C.N.C. AI SUB.3-4 E 5 (CORTE)



**BENE N° 12 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

---

Sub. 7 B.C.N.C. AI SUB.3-4 E 5 (CORTE)

**BENE N° 13 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE SNC**

---

Si evidenzia che l'accesso avviene dalla particella 324

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

---

Trattasi di fabbricato con struttura mista in ca e muratura, con solai in latero cemento. Copertura a falde con sovrastante manto in tegole. Pareti esterne in muratura portante intonacata. Pavimentazione interna nella maggior parte in mattonelle in ceramica. Impianto elettrico, idrico, termico sottotraccia, risalente all'epoca di costruzione.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

---

Si evidenzia che il terreno oggetto di perizia è classificato nel vigente strumento urbanistico (P.R.G.), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 27.02.2009, adeguato al P.P.A.R. come di seguito indicato:

“Sottozona Agricola E2 ” di cui all’art. 36 delle N.T.A.

Vedi CDU allegato

**BENE N° 11 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

---

Trattasi di fabbricato con struttura mista in ca e muratura, con solai in latero cemento. Copertura a falde con sovrastante manto in tegole. Pareti esterne in muratura portante intonacata. Pavimentazione interna nella maggior parte in mattonelle in ceramica. Impianto elettrico, idrico, termico sottotraccia, risalente all'epoca di costruzione.

**BENE N° 12 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

---

Trattasi di fabbricato con struttura mista in ca e muratura, con solai in latero cemento. Copertura a falde con sovrastante manto in tegole. Pareti esterne in muratura portante intonacata. L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere allo stato grezzo.

**BENE N° 13 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE SNC**

---

Trattasi di fabbricato con struttura portante in muratura e copertura a falde in lamiera. La struttura risulta grezza.





**BENE N° 14 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

---

Fabbricato con pianta rettangolare che si sviluppa su due piani di cui uno interrato, con copertura a falde. La struttura portante è realizzata con travi e pilastri in ca, i solai sono del tipo alveolare, le fondazioni con travi rovesce. Le tamponature sono costituite da pannelli prefabbricati. Infissi in legno e alluminio, pavimentazione interna in battuto di cemento. Gli impianti sono a norma di legge (vedi agibilità).

**BENE N° 15 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

---

1) Fabbricato che si sviluppa su due piani collegati tra loro da scala esterna, con struttura portante in muratura, copertura in parte lignea, in parte in acciaio a falde. Infissi sono in legno e alluminio, la pavimentazione interna è in parte di battuto di cemento e in parte di ceramica. Gli impianti sono a norma di legge (vedi agibilità).

2) Fabbricato che si sviluppa su due piani collegati tra loro da scala interna, con struttura in muratura e pietra, solai interpiano e di copertura in legno a falde inclinate con manto in coppi. Internamente i pavimenti sono in cotto, infissi in legno senza oscuranti. Gli impianti sono a norma di legge.

3) Fabbricato che si sviluppa su un unico piano, con struttura in muratura e pietra, solaio di copertura in legno a falde inclinate con manto in coppi. Internamente i pavimenti sono in cotto, infissi in legno senza oscuranti. Gli impianti sono a norma di legge.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

---

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

---

I terreni vengono attualmente utilizzati dagli esecutati.

**BENE N° 11 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

---

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.



**BENE N° 12 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

**BENE N° 13 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE SNC**

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

**BENE N° 14 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

**BENE N° 15 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/11/2015 al 21/02/2024	**** Omissis ****	COSTITUZIONE del 18/12/2003 Pratica n. AN0230115 in atti dal 18/12/2003 COSTITUZIONE (n. 3710.1/2003)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1991 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Atto del 31/12/1991 Pubblico ufficiale NOT.OLMI Sede FALCONARA MARITTIMA (AN) Repertorio n. 103320 - UR Sede ANCONA (AN) Registrazione n. 1035 registrato in data 20/01/1992 - Voltura n. 938.12/1992 in atti dal 11/02/1997 per le particella 99,204,205,281,283,285,324			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**BENE N° 11 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/11/2015 al 21/02/2024	**** Omissis ****	COSTITUZIONE del 18/12/2003 Pratica n. AN0230115 in atti dal 18/12/2003 COSTITUZIONE (n. 3710.1/2003)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**BENE N° 12 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/11/2015 al	**** Omissis ****	COSTITUZIONE del 18/12/2003 Pratica n. AN0230115 in atti dal 18/12/2003			



21/02/2024		<b>COSTITUZIONE (n. 3710.1/2003)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 13 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE SNC**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/2013 al 21/02/2024	**** Omissis ****	<b>COSTITUZIONE del 31/01/2013 Pratica n. AN0010051 in atti dal 31/01/2013 COSTITUZIONE (n. 227.1/2013)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 14 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/12/2004 al 21/02/2024	**** Omissis ****	<b>UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 07/12/2004 Pratica n. AN0153988 in atti dal 07/12/2004 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 3022.1/2004)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**BENE N° 15 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/12/2004 al 21/02/2024	**** Omissis ****	<b>VARIAZIONE del 07/12/2004 Pratica n. AN0153984 in atti dal 07/12/2004 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 8853.1/2004)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 27/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 01/09/2006  
Reg. gen. 22222 - Reg. part. 5401  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 27/11/2007  
Reg. gen. 31465 - Reg. part. 7760  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 27/02/2008



Reg. gen. 5226 - Reg. part. 911

Importo: € 550.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 11/07/2011  
Reg. gen. 14484 - Reg. part. 3031  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ANCONA il 14/03/2019  
Reg. gen. 5377 - Reg. part. 3490  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ANCONA il 14/09/2022  
Reg. gen. 22601 - Reg. part. 14910  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 27/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA CDI MUTUO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 08/08/1997  
Reg. gen. 12740 - Reg. part. 2208  
Importo: € 166.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 01/03/2002  
Reg. gen. 4387 - Reg. part. 925  
Importo: € 77.468,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*





- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 01/09/2006  
Reg. gen. 22222 - Reg. part. 5401  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 27/11/2007  
Reg. gen. 31465 - Reg. part. 7760  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 27/02/2008  
Reg. gen. 5226 - Reg. part. 911  
Importo: € 550.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 11/07/2011  
Reg. gen. 14484 - Reg. part. 3031  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ANCONA il 14/03/2019  
Reg. gen. 5377 - Reg. part. 3490  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ANCONA il 14/09/2022  
Reg. gen. 22601 - Reg. part. 14910  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **BENE N° 11 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 27/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 01/09/2006  
Reg. gen. 22222 - Reg. part. 5401



Importo: € 1.500.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 27/11/2007  
Reg. gen. 31465 - Reg. part. 7760  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 27/02/2008  
Reg. gen. 5226 - Reg. part. 911  
Importo: € 550.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 11/07/2011  
Reg. gen. 14484 - Reg. part. 3031  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ANCONA il 14/03/2019  
Reg. gen. 5377 - Reg. part. 3490  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ANCONA il 14/09/2022  
Reg. gen. 22601 - Reg. part. 14910  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### BENE N° 12 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 27/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 01/09/2006  
Reg. gen. 22222 - Reg. part. 5401  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*





- Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 27/11/2007  
Reg. gen. 31465 - Reg. part. 7760  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 27/02/2008  
Reg. gen. 5226 - Reg. part. 911  
Importo: € 550.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 11/07/2011  
Reg. gen. 14484 - Reg. part. 3031  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ANCONA il 14/03/2019  
Reg. gen. 5377 - Reg. part. 3490  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ANCONA il 14/09/2022  
Reg. gen. 22601 - Reg. part. 14910  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **BENE N° 13 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE SNC**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 27/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ANCONA il 14/09/2022  
Reg. gen. 22601 - Reg. part. 14910  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 14 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 27/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Isrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 01/09/2006  
Reg. gen. 22222 - Reg. part. 5401  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 27/11/2007  
Reg. gen. 31465 - Reg. part. 7760  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 27/02/2008  
Reg. gen. 5226 - Reg. part. 911  
Importo: € 550.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 11/07/2011  
Reg. gen. 14484 - Reg. part. 3031  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ANCONA il 14/03/2019  
Reg. gen. 5377 - Reg. part. 3490  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ANCONA il 14/09/2022  
Reg. gen. 22601 - Reg. part. 14910  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 15 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 27/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 01/09/2006  
Reg. gen. 22222 - Reg. part. 5401  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 27/11/2007  
Reg. gen. 31465 - Reg. part. 7760  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 27/02/2008  
Reg. gen. 5226 - Reg. part. 911  
Importo: € 550.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 11/07/2011  
Reg. gen. 14484 - Reg. part. 3031  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ANCONA il 14/03/2019  
Reg. gen. 5377 - Reg. part. 3490  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ANCONA il 14/09/2022  
Reg. gen. 22601 - Reg. part. 14910  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**



N.D.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

---

Si allega il certificato di destinazione urbanistica.

**BENE N° 11 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

---

N.D.

**BENE N° 12 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

---

N.D.

**BENE N° 13 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE SNC**

---

N.D.

**BENE N° 14 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

---

N.D.

**BENE N° 15 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

---

N.D.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare l'accesso agli atti presso il Comune di Poggio San Marcello.

Per l'immobile in oggetto sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 23 del 1978 per "costruzione di casa colonica"
- Concessione edilizia n. 11 del 1986
- Autorizzazione di Abitabilità n. 1204/1987 del 12.10.1987
- Pratica di sanatoria edilizia n. 578 del 31.03.1995

Tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato risultano delle difformità che richiedono, in caso di vendita, opportuna pratica di sanatoria. Gli abusi consistono in:

- frazionamento di una unità immobiliare in due al piano primo con diversa distribuzione degli ambienti interni.

Si fa inoltre rilevare che non risulta rilasciata la pratica di sanatoria edilizia.

Si evidenzia inoltre che per il fabbricato in esame è stata rilasciata l'ordinanza n. 2 del 10.01.2018 dal Comune



di Poggio San Marcello, con la quale il fabbricato è stato dichiarato "agibile con provvedimenti", con il non utilizzo della scala esterna.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

---

Si allega il certificato di destinazione urbanistica.

**BENE N° 11 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare l'accesso agli atti presso il Comune di Poggio San Marcello.

Per l'immobile in oggetto sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 23 del 1978 per "costruzione di casa colonica"
- Concessione edilizia n. 11 del 1986
- Autorizzazione di Abitabilità n. 1204/1987 del 12.10.1987
- Pratica di sanatoria edilizia n. 578 del 31.03.1995

Tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato risultano delle difformità che richiedono, in caso di vendita, opportuna pratica di sanatoria. Gli abusi consistono in:

- frazionamento di una unità immobiliare in due al piano primo con diversa distribuzione degli ambienti interni.

Si fa inoltre rilevare che non risulta rilasciata la pratica di sanatoria edilizia.

Si evidenzia inoltre che per il fabbricato in esame è stata rilasciata l'ordinanza n. 2 del 10.01.2018 dal Comune di Poggio San Marcello, con la quale il fabbricato è stato dichiarato "agibile con provvedimenti", non utilizzo della scala esterna.

**BENE N° 12 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare l'accesso agli atti presso il Comune di Poggio San Marcello.

Per l'immobile in oggetto sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 23 del 1978 per "costruzione di casa colonica"
- Concessione edilizia n. 11 del 1986
- Autorizzazione di Abitabilità n. 1204/1987 del 12.10.1987
- Pratica di sanatoria edilizia n. 578 del 31.03.1995



Sussiste la conformità tra l'unità immobiliare in oggetto e lo stato dei luoghi.

#### **BENE N° 13 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE SNC**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare l'accesso agli atti presso il Comune di Poggio San Marcello.

Per l'immobile in oggetto sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 636 del 1986 per "costruzione di un locale ad uso pollaio in muratura e copertura in tegole su armato di laterocemento, superficie coperta mq 29,45".

Non sussiste la corrispondenza tra gli elaborati allegati ai titoli autorizzativi sopracitati e lo stato dei luoghi.

Il fabbricato risulta essere stato demolito e ricostruito dall'esecutato senza la richiesta di alcun titolo abilitativo.

In particolare si sono riscontrate le seguenti difformità:

- diverso dimensionamento in pianta;
- presenza di un ampliamento sulla particella 324 costituito da elementi prefabbricati (tale ampliamento dovrà essere demolito);
- realizzazione di un solaio interpiano in legno;
- diversa realizzazione di aperture;
- difformità tra le altezze interne.

Premesso quanto sopra il sottoscritto fa rilevare che al fine di verificare se sia possibile presentare una istanza di sanatoria edilizia e di una sanatoria strutturale per l'edificio in oggetto, dovranno presumibilmente essere svolte alcune indagini sismiche (carotaggi, verifiche dimensionali e dei materiali ecc.) al fine di accertare se l'attuale struttura sia conforme alle vigenti normative. Ai fini della determinazione dei costi per la presentazione di tali pratiche non è possibile dare indicazioni corrette in quanto potrebbero essere richieste opere edili individuabili solamente a seguito della redazione di un progetto.

#### **BENE N° 14 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare l'accesso agli atti presso il Comune di Poggio San Marcello.

Per l'immobile in oggetto sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire n. 8/2003 del 08.10.2003 "per la costruzione di un capannone agricolo";
- D.I.A. prot. 998 del 12.05.2004 variante al PDC 8/2003;
- Permesso di costruire n. 5/2007 del 31.10.2007 "ampliamento di un accessorio agricolo"
- Variante n. 2 al permesso di costruire n. 5/2007 del 31.10.2007 "installazione montacarichi"
- D.I.A. prot. 91 del 21.01.2008 variante al permesso di costruire n. 5/2007 del 31.10.2007 "variazioni interne"
- Permesso di costruire n. 05/2007/V.3 del 02/09/2009 "variante di assestamento n. 3 al permesso di costruire n. 5/2007 del 31.10.2007....."
- Permesso di costruire n. 07/2009 del 12/10/2009 "installazione di montacarichi esterno"
- Certificatao di agibilità n. 1/2009 del 23/01/2013



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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si fa rilevare che non sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le tavole allegate ai titoli abilitativi sopracitati.

In particolare:

- si è riscontrata la presenza di una scala in ferro al piano terra;
- si è riscontrata la realizzazione di una porta al piano interrato;
- si è riscontrata la rimozione di parte di terreno che costituiva l'interramento del fabbricato.

Si fa rilevare che tali opere dovranno essere rimosse per ripristinare lo stato legittimato dell'immobile.

Il costo per la realizzazione di dette opere è stato stimato a corpo in € 5.000,00

### **BENE N° 15 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - VIA GIONCARE 61**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare l'accesso agli atti presso il Comune di Poggio San Marcello.

Per l'immobile in oggetto sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

Fabbricato 1

- concessione edilizia in sanatoria 636/1986 del 20.12.1997
- concessione edilizia n. 26/1980 del 25.09.1980 per "lavori di ampliamento della cantina"
- autorizzazione di agibilità prot. 1204/1987 del 12.10.1987
- concessione edilizia n. 2/1991 del 25.03.1991 per "ristrutturazione di accessorio rustico"
- autorizzazione di variante prot.2235 del 27.11.1991 per " lavori di ristrutturazione di accessorio agricolo"
- D.I.A. prot. 2871 del 30.12.1998 per "manutenzione straordinaria"
- autorizzazione edilizia 2/2001 per "manutenzione straordinaria"
- D.I.A. prot. 69 del 22.03.2006 per "opere di manutenzione straordinaria"
- Permesso di costruire n. 2/2009 del 07.01.2009 per "ristrutturazione tettoia"
- D.I.A. n. 317 del 19.04.2011 per "ristrutturazione tettoia"
- Procedimento di certificazione di agibilità prot. 77 del 25.01.2012
- Permesso di costruire n. 08/2009 del 12.10.2009 per "ristrutturazione di accessorio agricolo"
- Certificato di agibilità n. 4/2012 del 23.01.2013

Fabbricato 2

- D.I.A. n. 89 del 07.01.2000
- Comunicazione di raggiunta agibilità n.37980 del 09.04.2002
- Concessione edilizia 5/2002 del 22.11.2002 per "cambio di destinazione d'uso di fabbricato colonico"
- Autorizzazione edilizia 5/2002 del 27.05.2002 per "realizzazione di aperture esterne su fabbricato"





Fabbricato 3

- Concessione edilizia n. 3 del 31.03.2000 per "ristrutturazione per riparazione danni evento sismico settembre 1997 e miglioramento sismico ....."
- Autorizzazione edilizia 13/2001 del 15.03.2002

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In riferimento al compendio in oggetto si fa rilevare quanto di seguito esposto:

1) Fabbricato locale botti ecc.. non sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate ai titoli abilitativi sopracitati, in particolare al piano terra si è riscontrata la chiusura di una porta tra il ripostiglio e il locale deposito vino, la scala esterna non risulta correttamente rappresentata, al piano primo si è riscontrata l'apertura di una finestra nel wc. Si fa inoltre rilevare che il locale deposito e il locale ricovero attrezzi sono crollati. Si evidenzia che in caso di vendita dovrà essere presentata istanza di sanatoria edilizia al comune di Poggio San Marcello.

2) fabbricato esposizione vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

3) fabbricato deposito vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.





## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA n. SNC

#### DESCRIZIONE

---

##### **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBIcato A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA SNC**

---

Trattasi di fabbricato rurale collabente con corte esclusiva, che si sviluppa su due piani fuori terra. Si evidenzia che la struttura esistente è in pessimo stato di conservazione e manutenzione e presenta numerose lesioni. Il fabbricato risulta privo di qualsiasi impianto.

##### **BENE N° 4 - TERRENO UBIcato A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA N. SNC**

---

Trattasi di terreno agricolo attualmente con destinazione catastale incolto produttivo. L'accesso al lotto avviene dalla via Zaffaranara.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

##### **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBIcato A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA SNC**

---

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

##### **BENE N° 4 - TERRENO UBIcato A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA N. SNC**

---

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

#### TITOLARITÀ

---

##### **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBIcato A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA SNC**

---

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

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

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



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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA N. SNC**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

#### **CONFINI**

##### **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA SNC**

Il fabbricato in oggetto confina con strada vicinale, mappale 189 su più lati salvo altri.

##### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA N. SNC**

Il terreno confina con i mappali 105, 107, 196 salvo altri.

#### **CONSISTENZA**

##### **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	188,00 mq	221,00 mq	1	221,00 mq	0,00 m	



Cortile	683,00 mq	683,00 mq	0,02	13,66 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>234,66 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>234,66 mq</b>		

Trattasi di fabbricato collabente della superficie complessiva di circa mq 221,00 con corte esclusiva di circa mq 683. Si fa rilevare che la superficie è stata desunta dalle planimetrie catastali.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA N. SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	7220,00 mq	7220,00 mq	1	7220,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7220,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7220,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

##### **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA SNC**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/12/2012 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 323 Categoria F2

##### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA N. SNC**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/03/1987 al 22/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 189 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 7220 Reddito dominicale € 0,75 Reddito agrario € 0,83



Dal 22/09/2003 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 189 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 7220 Reddito dominicale € 0,75 Reddito agrario € 0,37
------------------------------	-------------------	---

## DATI CATASTALI

### BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	323			F2						

#### Corrispondenza catastale

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

Trattasi di unità collabente sussiste la corrispondenza catastale.

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA N. SNC

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
11	189				Incolto produttivo	U	7220 mq	0,75 €	0,37 €	

#### 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° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA SNC**

---

Risulta in essere il contratto di locazione ventennale (r.g. 20024 r.p. 13851 del 27.10.2017 con scadenza 24.09.2037) tra i proprietari e la Società Agricola Eredi Cesaroni s.r.l..

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA N. SNC**

---

Risulta in essere il contratto di locazione ventennale (r.g. 20024 r.p. 13851 del 27.10.2017 con scadenza 24.09.2037) tra i proprietari e la Società Agricola Eredi Cesaroni s.r.l..

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA SNC**

---

L'unità immobiliare è collabente e risulta priva di qualsiasi impianto. L'immobile si torva in pessime condizioni di conservazione.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA N. SNC**

---

Trattasi di terreno con destinazione catastale incolto produttivo

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA SNC**

---

Caratteristiche strutturali:  
Strutture verticali Materiale: muratura, condizioni: scadente  
Copertura Tipologia: a falde, materiale: legno/leterizio con coppi, condizioni: pessime  
Fondazioni tipologia: non rilevabile, materiale: muratura, condizioni: non rilevabili  
ubicazione: esterna, condizioni: scadenti  
Componenti edilizie e costruttive:  
Pareti esterne materiale: muratura di pietrame/mattoni, coibentazione: assente, rivestimento: assente, condizioni: scadente  
Impianti:  
Non presenti  
Note: L'unità immobiliare è priva della Certificazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia.



**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA N. SNC**

Si evidenzia che il terreno oggetto di perizia è classificato nel vigente strumento urbanistico (P.R.G.), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 27.02.2009, adeguato al P.P.A.R. come di seguito indicato:

“Sottozona Agricola E2 ” di cui all’art. 36 delle N.T.A.

Vedi CDU allegato.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA SNC**

Il fabbricato risulta collabente ma nelle disponibilità degli esecutati.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA N. SNC**

L’immobile risulta occupato dagli esecutati.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA SNC**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/09/2003 al 29/02/2024	**** Omissis ****	Atto del 22/09/2003 Pubblico ufficiale OLMI GIUSEPPE Sede FALCONARA MARITTIMA (AN) Repertorio n. 141828 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12461.1/2003 Reparto PI di ANCONA in atti dal 02/10/2003			
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA N. SNC**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1987 al 22/09/2003	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/03/1987 - Voltura n. 301987 in atti dal 23/09/1989			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 22/09/2003 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Atto del 22/09/2003 Pubblico ufficiale OLMI GIUSEPPE Sede FALCONARA MARITTIMA (AN) Repertorio n. 141828 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12461.1/2003 Reparto PI di ANCONA in atti dal 02/10/2003	
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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA SNC**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 27/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 01/09/2006  
Reg. gen. 22222 - Reg. part. 5401  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 27/11/2007  
Reg. gen. 31465 - Reg. part. 7760  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 27/02/2008  
Reg. gen. 5226 - Reg. part. 911  
Importo: € 550.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 11/07/2011  
Reg. gen. 14484 - Reg. part. 3031  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni



- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ANCONA il 14/03/2019  
Reg. gen. 5377 - Reg. part. 3490  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ANCONA il 14/09/2022  
Reg. gen. 22601 - Reg. part. 14910  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA N. SNC**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 27/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 01/09/2006  
Reg. gen. 22222 - Reg. part. 5401  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 27/11/2007  
Reg. gen. 31465 - Reg. part. 7760  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 27/02/2008  
Reg. gen. 5226 - Reg. part. 911  
Importo: € 550.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 11/07/2011  
Reg. gen. 14484 - Reg. part. 3031  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ANCONA il 14/03/2019  
Reg. gen. 5377 - Reg. part. 3490  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ANCONA il 14/09/2022  
Reg. gen. 22601 - Reg. part. 14910  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA SNC**

N.D.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA N. SNC**

Trattasi di terreno agricolo (vedi capitolo successivo dove vengono riportati i dati desunti dal CDU)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA SNC**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Per l'immobile in oggetto sono state rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire n.06/2008 del 12.12.2008 per "ristrutturazione di fabbricato da adibire ad attività agrituristica".

- D.I.A. n. 258/2008 del 19.06.2008 per "realizzazione recinzione".

Si evidenzia che non sono state realizzate le opere autorizzate con i titoli sopra citati.

Si evidenzia che l'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta essere collabente.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA N. SNC**



Si allega il certificato di destinazione urbanistica.



## LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC
- **Bene N° 5** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC

#### DESCRIZIONE

---

##### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

---

Trattasi di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq 40880 di cui mq 35291 destinati a vigneto e mq 5589 destinati a seminativo. Il terreno è accessibile dalla via Gioncare. Esso si sviluppa con andamento in parte pianeggiante ed in parte su acclivio.

##### **BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

---

Trattasi di fabbricato rurale con corte esclusiva sulla quale è presente anche un manufatto utilizzato come deposito agricolo. Il fabbricato principale si sviluppa su due piani fuori terra collegati tra loro da una scala interna. L'accessorio si sviluppa su un piano. Si evidenzia che la struttura esistente è in pessimo stato di conservazione e manutenzione. Il fabbricato e l'accessorio risultano privi di qualsiasi impianto.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

##### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

---

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

##### **BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

---

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

#### TITOLARITÀ

---

##### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

---

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

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



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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si riporta l'esatta intestazione delle titolarità per ogni particella come di eseguito indicato:  
FG. 12 PART. 3 - 5 - 7 - 8

[REDACTED]

#### **BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

#### **CONFINI**

---

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

---

I terreni in esame confinano con i seguenti mappali: 1, 4, 6, 636, 338, 351, salvo altri.



**BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

Il fabbricato in oggetto confina con i seguenti mappali 8, 341 e contrada Gioncare salvo altri.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	40880,00 mq	40880,00 mq	1	40880,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>40880,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>40880,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	75,00 mq	87,00 mq	1	87,00 mq	0,00 m	
Cantina	45,00 mq	53,00 mq	0,20	10,60 mq	0,00 m	
Magazzino	35,00 mq	40,00 mq	0,20	8,00 mq	0,00 m	
Magazzino	19,00 mq	22,00 mq	0,20	4,40 mq	0,00 m	
Magazzino	46,00 mq	51,00 mq	0,20	10,20 mq	0,00 m	
Cortile	760,00 mq	760,00 mq	0,02	15,20 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>135,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>135,40 mq</b>		

Trattasi di fabbricato in condizioni di manutenzione pessime. Si fa rilevare che la superficie è stata desunta dalle planimetrie catastali.





## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/10/1998 al 17/02/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 8
Dal 05/10/1998 al 17/02/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 7
Dal 05/10/1998 al 17/02/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 5
Dal 05/10/1998 al 17/02/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 3
Dal 17/02/2003 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 8
Dal 17/02/2003 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 7
Dal 17/02/2003 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 3
Dal 17/02/2003 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 5

### BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/03/2002 al 17/02/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 529, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 44 Rendita € 56,81
Dal 28/03/2002 al 17/02/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 529, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 34 Rendita € 43,90
Dal 28/03/2002 al 17/02/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 529, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 321,75
Dal 28/03/2002 al 17/02/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 12, Part. 529, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 19 Rendita € 24,53
Dal 17/02/2003 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 529, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 44 Superficie catastale 49 mq Rendita € 56,81



Dal 17/02/2003 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 529, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 34 Superficie catastale 41 mq Rendita € 43,90
Dal 17/02/2003 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 529, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 19 Superficie catastale 21 mq Rendita € 24,53
Dal 17/02/2003 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 529, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 90 mq Rendita € 296,45

## DATI CATASTALI

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC

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
12	3				Vigneto	U	22 60 mq	20,43 €	13,42 €	
12	5		AA		Vigneto	U	4000 mq	36,15 €	23,76 €	
12	5		AB		Seminativo	4	5500 mq	14,2 €	18,46 €	
12	7				Vigneto	U	13507 mq	122,08 €	80,22 €	
12	8		AA		Seminativo	4	89 mq	0,23 €	0,3 €	
12	8		AB		Vigneto	U	15524 mq	140,31 €	92,2 €	

### Corrispondenza catastale

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

### BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	529	2		C2	1	19	21 mq	24,53 €		
	12	529	3		A3	1	7	90 mq	296,45 €		
	12	529	4		C2	1	34	41 mq	43,9 €		
	12	529	5		C2	1	44	49 mq	56,81 €		

### **Corrispondenza catastale**

Trattasi di unità collabente sussiste la corrispondenza catastale.

### **PATTI**

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

Risulta in essere il contratto di locazione ventennale (n.8107 del 27.10.2017 con scadenza 24.09.2037) tra i proprietari e la Società Agricola Eredi Cesaroni s.r.l.

#### **BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

Risulta in essere il contratto di locazione ventennale (r.g. 20024 r.p. 13851 del 27.10.2017 con scadenza 24.09.2037) tra i proprietari e la Società Agricola Eredi Cesaroni s.r.l.

### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

Trattasi di terreni agricoli a destinazione prevalente vigneto.

#### **BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

L'unità immobiliare è collabente e risulta priva di qualsiasi impianto. L'immobile si torva in pessime condizioni di conservazione.

### **PARTI COMUNI**

#### **BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**



Corte comune distinta con il subalterno n. 1

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

---

Si evidenzia che il terreno oggetto di perizia è classificato nel vigente strumento urbanistico (P.R.G.), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 27.02.2009, adeguato al P.P.A.R. come di seguito indicato:

“Sottozona Agricola E2 ” di cui all’art. 36 delle N.T.A.

Vedi CDU allegato.

### **BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

---

Caratteristiche strutturali: Fabbricato principale e accessorio  
Strutture verticali Materiale: muratura, condizioni: scadente  
Copertura Tipologia: a falde, materiale: legno/laterizio con coppi  
condizioni: pessime  
Fondazioni tipologia: non rilevabile, materiale: muratura, condizioni: non rilevabili  
ubicazione: esterna, condizioni: scadenti  
Componenti edilizie e costruttive:  
Pareti esterne materiale: muratura di  
pietrame/mattoni, coibentazione: assente, rivestimento:  
assente, condizioni: scadente  
Impianti:  
Non presenti  
Note: L'unità immobiliare è priva della Certificazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

---

I terreni vengono attualmente utilizzati dagli esecutati.

### **BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

---



Il fabbricato risulta collabente ma nelle disponibilità degli esecutati.

Il fabbricato risulta collabente ma nelle disponibilità degli esecutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/02/2003 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Atto del 17/02/2003 Pubblico ufficiale OLMI GIUSEPPE Sede FALCONARA MARITTIMA (AN) Repertorio n. 140544 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2763.1/2003 Reparto PI di ANCONA - Pratica n. 63844 in atti dal 12/03/2003			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

### BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/02/2003 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Atto del 17/02/2003 Pubblico ufficiale OLMI GIUSEPPE Sede FALCONARA MARITTIMA (AN) Repertorio n. 140544 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2764.1/2003 Reparto PI di ANCONA - Pratica n. 63844 in atti dal 12/03/2003			
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 27/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 24/03/2003  
Reg. gen. 7852 - Reg. part. 1565  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 24/03/2003  
Reg. gen. 6577 - Reg. part. 1277  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 01/09/2006  
Reg. gen. 22222 - Reg. part. 5401  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 27/11/2007  
Reg. gen. 31465 - Reg. part. 7760  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 27/02/2008  
Reg. gen. 5226 - Reg. part. 911  
Importo: € 550.000,00



- A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 11/07/2011  
Reg. gen. 14484 - Reg. part. 3031  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ANCONA il 14/03/2019  
Reg. gen. 5377 - Reg. part. 3490  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ANCONA il 14/09/2022  
Reg. gen. 22601 - Reg. part. 14910  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 27/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 01/09/2006  
Reg. gen. 22222 - Reg. part. 5401  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 27/02/2008  
Reg. gen. 5226 - Reg. part. 911  
Importo: € 550.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 11/07/2011  
Reg. gen. 14484 - Reg. part. 3031  
Importo: € 400.000,00





A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ANCONA il 14/03/2019  
Reg. gen. 5377 - Reg. part. 3490  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ANCONA il 14/09/2022  
Reg. gen. 22601 - Reg. part. 14910  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

---

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

---

Si allega il certificato di destinazione urbanistica.

#### **BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

---

N.D.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

---

Si allega il certificato di destinazione urbanistica.

#### **BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.





Per l'immobile in oggetto sono state rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- D.I.A. n. 208/2006 del 09.08.2006 per manutenzione della copertura;
- D.I.A. n. 257/2008 del 06.06.2008 per "realizzazione di recinzione";
- D.I.A. n. 263/2008 del 02.09.2008 per "restauro e risanamento conservativo copertura";
- Permesso di costruire n.05/2008 del 12.12.2008 per "ristrutturazione di fabbricato da adibire ad attività agrituristica".

Si evidenzia che l'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta essere fatiscente.



LOTTO 4

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC

## DESCRIZIONE

Trattasi di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq 56199 di cui mq 16615 destinati a vigneto e i restanti mq 39584 destinati a bosco, pascolo, incolto e seminativo. Il terreno è accessibile dalla via Zaffaranara. Esso si sviluppa con andamento in parte pianeggiante ed in parte su leggero acclivio.

## 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 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)

Si fa rilevare che per le particelle 81-82-83 la proprietà è suddivisa in queste quote:

[REDACTED]

per le particelle 105-107-129-163-188-192-196 la proprietà è suddivisa in queste quote:

[REDACTED]



[REDACTED]

per la particella 113 la proprietà è suddivisa in queste quote:

[REDACTED]

## CONFINI

Il compendio in esame confina con i seguenti mappali, 295, 63, 150, 151, 128 salvo altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	56199,00 mq	56199,00 mq	1	56199,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				56199,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56199,00 mq		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1991 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 81 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 2910 Reddito dominicale € 26,30 Reddito agrario € 17,28
Dal 15/09/1993 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 83 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 6440 Reddito dominicale € 58,20 Reddito agrario € 38,25
Dal 15/09/1993 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 105 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.U Superficie (ha are ca) 13630 Reddito dominicale € 8,45 Reddito agrario € 4,22
Dal 15/09/1993 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 82 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 6320



		Reddito dominicale € 57,12 Reddito agrario € 37,54
Dal 25/01/2002 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 113 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 189 Reddito dominicale € 0,14 Reddito agrario € 0,08
Dal 22/09/2003 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 163 Qualità Bosco ceduo Cl.U Superficie (ha are ca) 3120 Reddito dominicale € 2,26 Reddito agrario € 0,97
Dal 22/09/2003 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 196 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 761 Reddito dominicale € 0,08 Reddito agrario € 0,04
Dal 22/09/2003 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 107 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 5720 Reddito dominicale € 0,59 Reddito agrario € 0,30
Dal 18/07/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 192 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 4220 Reddito dominicale € 10,90 Reddito agrario € 14,17
Dal 18/07/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 129 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 2399 Reddito dominicale € 5,58 Reddito agrario € 7,43
Dal 16/12/2008 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 188, Porz. AA Qualità Bosco ad alto fusto Cl.U Superficie (ha are ca) 9545 Reddito dominicale € 5,92 Reddito agrario € 2,96
Dal 16/12/2008 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 188, Porz. AB Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 945 Reddito dominicale € 8,54 Reddito agrario € 5,61



## 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
11	81				Vigneto	U	2910 mq	26,3 €	17,28 €	
11	82				Vigneto	U	6320 mq	57,12 €	37,54 €	
11	83				Vigneto	U	6440 mq	58,2 €	38,25 €	
11	105				Bosco ad alto fusto	U	13630 mq	8,45 €	4,22 €	
11	107				Incolto produttivo	U	5720 mq	0,59 €	0,3 €	
11	113				Pascolo	2	189 mq	0,14 €	0,08 €	
11	129				Seminativo arborato	5	2399 mq	5,58 €	7,43 €	
11	163				Bosco ceduo	U	3120 mq	2,26 €	0,97 €	
11	188		AA		Bosco ad alto fusto	U	9545 mq	5,92 €	2,96 €	
11	188		AB		Vigneto	U	945 mq	8,54 €	5,61 €	
11	192				Seminativo	4	4220 mq	10,9 €	14,17 €	
11	196				Incolto produttivo	U	761 mq	0,08 €	0,04 €	

### Corrispondenza catastale

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

### PATTI

Risulta in essere il contratto di locazione ventennale (r.g. 20024 r.p. 13851 del 27.10.2017 con scadenza 24.09.2037) tra i proprietari e la Società Agricola Eredi Cesaroni s.r.l. e il contratto di locazione ventennale (n.8107 del 27.10.2017 con scadenza 24.09.2037) tra i proprietari e la Società Agricola Eredi Cesaroni s.r.l..

### STATO CONSERVATIVO

Trattasi di terreni agricoli a destinazione promiscua.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si evidenzia che il terreno oggetto di perizia è classificato nel vigente strumento urbanistico (P.R.G.), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 27.02.2009, adeguato al P.P.A.R. come di seguito indicato:

“Sottozona Agricola E2 ” di cui all’art. 36 delle N.T.A.

Vedi CDU allegato

## STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni vengono attualmente utilizzati dagli esecutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/1993 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Atto del 31/12/1991 Pubblico ufficiale NOT.OLMI Sede FALCONARA MARITTIMA (AN) Repertorio n. 103320 - UR Sede ANCONA (AN) Registrazione n. 1035 registrato in data 20/01/1992 - Voltura n. 938.12/1992 in atti dal 11/02/1997 particelle 81-82-83			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 27/11/1995 al 18/07/2007	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/11/1995 - UR Sede JESI (AN) Registrazione Volume 572 n. 14 registrato in data 09/03/1996 - SUCCESSIONE DI MINOTTI DINO Voltura n. 975.1/1996 - Pratica n. 144482 in atti dal 04/11/2000 particelle 129-192			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/2002 al 21/02/2024	**** Omissis ****	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 25/01/2002 - TRASCRIZ 1788/2002 ANNULLAMENTO RISERVA Voltura n. 10257.1/2005 - Pratica n. AN0138679 in atti dal 25/10/2005 particella 113			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/2003 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Atto del 22/09/2003 Pubblico ufficiale OLMI GIUSEPPE Sede FALCONARA MARITTIMA (AN) Repertorio n. 141828 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12461.1/2003 Reparto PI di ANCONA in atti dal 02/10/2003 particelle 105-107-163-188-196			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Atto del 18/07/2007 Pubblico ufficiale PRATICO' ANTONINO Sede FALCONARA MARITTIMA (AN) Repertorio n. 8431 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11627.1/2007 Reparto PI di ANCONA in atti dal 25/07/2007 particelle 129-192			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.





		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

### NORMATIVA URBANISTICA

Si allega il certificato di destinazione urbanistica.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Si allega il certificato di destinazione urbanistica.



## LOTTO 5

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC
- **Bene N° 8** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

---

Trattasi di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq 147151 di cui mq 98699 destinati a vigneto e i restanti mq 48452 destinati a pascolo, incolto e seminativo. Il terreno è accessibile dalla via Zaffaranara. Esso si sviluppa con andamento in parte pianeggiante ed in parte su leggero acclivio.

### **BENE N° 8 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA SNC**

---

Trattasi di fabbricato rurale collabente con corte esclusiva, che si sviluppa su due piani fuori terra. Si evidenzia che la struttura esistente è in pessimo stato di conservazione e manutenzione e presenta numerose lesioni. Il fabbricato risulta privo di qualsiasi impianto.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

---

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

### **BENE N° 8 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA SNC**

---

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

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)

Si fa rilevare che per le particelle 109-118 del fg. 8, particelle 91-169-187 del fg. 11 e le particelle 1-279-280-374 del fg. 12 la proprietà è suddivisa in queste quote:

[REDACTED]

per le particelle 64-65-66-67-68-69-71-72-73-85-86-115-166-167-168-173-174-175-254-275-277-278-279 del fg. 11 la proprietà è suddivisa in queste quote:

[REDACTED]

#### **BENE N° 8 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA SNC**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)

#### **CONFINI**

---

#### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

---

Il compendio in esame confina con le seguenti particelle: 6,17,119,49 salvo altri



**BENE N° 8 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA SNC**

Il fabbricato confina con i seguenti mappali: 1 su più lati salvo altri

**CONSISTENZA**

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	147151,00 mq	147151,00 mq	1	147151,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				147151,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				147151,00 mq		

**BENE N° 8 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	178,00 mq	178,00 mq	1	178,00 mq	0,00 m	
Cortile	1098,00 mq	1098,00 mq	0,02	21,96 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				199,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				199,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di fabbricato collabente la superficie è riferita all'ingombro in pianta dell'edificio ed è stata desunta dalla planimetria catastale.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 31/12/1991 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 169 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 780 Reddito dominicale € 2,42 Reddito agrario € 3,02
Dal 31/12/1991 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 279 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 1200 Reddito dominicale € 10,85 Reddito agrario € 7,13
Dal 17/01/1992 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 67 Qualità Seminativo arborato Cl.6 Superficie (ha are ca) 3860 Reddito dominicale € 7,97 Reddito agrario € 10,96
Dal 17/01/1992 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 68 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1790 Reddito dominicale € 1,29 Reddito agrario € 0,74
Dal 17/01/1992 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 64 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1630 Reddito dominicale € 5,05 Reddito agrario € 6,31
Dal 15/09/1993 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 280 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 250 Reddito dominicale € 2,26 Reddito agrario € 1,48
Dal 15/09/1993 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 374 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 5630 Reddito dominicale € 50,88 Reddito agrario € 33,44
Dal 15/09/1993 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 91 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 12240 Reddito dominicale € 110,63 Reddito agrario € 72,70
Dal 15/09/1993 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 109 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 1275 Reddito dominicale € 0,13



		Reddito agrario € 0,07
Dal 07/04/1999 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 168 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 736 Reddito dominicale € 2,28 Reddito agrario € 2,85
Dal 07/04/1999 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 71 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 6000 Reddito dominicale € 18,59 Reddito agrario € 23,24
Dal 25/01/2002 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 65 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2685 Reddito dominicale € 8,32 Reddito agrario € 10,40
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 174, Porz. AA Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 2100 Reddito dominicale € 18,98 Reddito agrario € 12,47
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 173, Porz. AB Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 1025 Reddito dominicale € 2,38 Reddito agrario € 3,18
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 173, Porz. AA Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 7935 Reddito dominicale € 71,72 Reddito agrario € 47,13
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 166 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 4840 Reddito dominicale € 43,74 Reddito agrario € 28,75
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 118, Porz. AB Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 7515 Reddito dominicale € 0,78 Reddito agrario € 0,39
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 254, Porz. AB Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 2883



		Reddito dominicale € 6,70 Reddito agrario € 8,93
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 275 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 19578 Reddito dominicale € 176,95 Reddito agrario € 116,28
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 118, Porz. AA Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 1085 Reddito dominicale € 9,81 Reddito agrario € 6,84
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 174, Porz. AB Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 220 Reddito dominicale € 0,51 Reddito agrario € 0,68
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 175 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 10165 Reddito dominicale € 91,87 Reddito agrario € 60,37
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 254, Porz. AA Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 9316 Reddito dominicale € 84,20 Reddito agrario € 55,33
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 73, Porz. AA Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 2960 Reddito dominicale € 26,75 Reddito agrario € 17,58
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 73, Porz. AB Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 10821 Reddito dominicale € 30,74
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 85 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 5420 Reddito dominicale € 48,99 Reddito agrario € 32,19
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 69 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 2525





		Reddito dominicale € 22,82 Reddito agrario € 15,00
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 72, Porz. AA Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 2660 Reddito dominicale € 24,04 Reddito agrario € 15,80
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 72, Porz. AB Qualità Seminativo arborato Cl.6 Superficie (ha are ca) 2620 Reddito dominicale € 5,41 Reddito agrario € 7,44
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 86, Porz. AA Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 5530 Reddito dominicale € 49,98 Reddito agrario € 32,84
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 115, Porz. AA Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 1030 Reddito dominicale € 9,31 Reddito agrario € 6,12
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 167, Porz. AA Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 395 Reddito dominicale € 3,57 Reddito agrario € 2,35
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 115, Porz. AB Qualità Seminativo arborato Cl.7 Superficie (ha are ca) 350 Reddito dominicale € 0,63 Reddito agrario € 0,90
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 167, Porz. AB Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2278 Reddito dominicale € 7,06 Reddito agrario € 8,82
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 86, Porz. AB Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 1745 Reddito dominicale € 4,06 Reddito agrario € 5,41
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 66 Qualità Vigneto Cl.U



		Superficie (ha are ca) 3570 Reddito dominicale € 32,27 Reddito agrario € 21,20
Dal 09/12/2010 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 1, Porz. AA Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 35714 Reddito dominicale € 322,78 Reddito agrario € 212,11
Dal 09/12/2010 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 1, Porz. AB Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 4596 Reddito dominicale € 3,80 Reddito agrario € 2,37
Dal 29/11/2012 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 187 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 270 Reddito dominicale € 2,44 Reddito agrario € 1,60
Dal 05/03/2014 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 278 Categoria F1, Cons. 9 Piano T
Dal 05/03/2014 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 277 Categoria F1, Cons. 190 Piano T
Dal 05/03/2014 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 279 Categoria F1, Cons. 40 Piano T

**BENE N° 8 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA SNC**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/12/2012 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 648 Categoria F2 Piano T

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	



				Cens.				catastale		
	11	277			F1		190			T
	11	278			F1		9			T
	11	279			F1		40			T

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
8	109				Incolto produttivo	U	1275 mq	0,13 €	0,07 €	
8	118		AA		Vigneto	U	1085 mq	9,81 €	6,84 €	
8	118		AB		Incolto produttivo	U	7515 mq	0,78 €	0,39 €	
11	64				Seminativo	3	1630 mq	5,05 €	6,31 €	
11	65				Seminativo	3	2685 mq	8,32 €	10,4 €	
11	66				Vigneto	U	3570 mq	32,27 €	21,2 €	
11	67				Seminativo arborato	6	3860 mq	7,97 €	10,96 €	
11	68				Pascolo	2	1790 mq	1,29 €	0,74 €	
11	69				Vigneto	U	2525 mq	22,82 €	15 €	
11	71				Seminativo	3	6000 mq	18,59 €	23,24 €	
11	72		AA		Vigneto	U	2660 mq	24,04 €	15,8 €	
11	72		AB		Seminativo arborato	6	2620 mq	5,41 €	7,44 €	
11	73		AA		Vigneto	U	2960 mq	26,75 €	17,58 €	
11	73		AB		Seminativo arborato	4	10821 mq	30,74 €		
11	85				Vigneto	U	5420 mq	48,99 €	32,19 €	
11	86		AA		Vigneto	U	5530 mq	49,98 €	32,84 €	
11	86		AB		Seminativo arborato	5	1745 mq	4,06 €	5,41 €	
11	91				Vigneto	U	12240 mq	110,63 €	72,7 €	
11	115		AA		Vigneto	U	1030 mq	9,31 €	6,12 €	
11	115		AB		Seminativo arborato	7	350 mq	0,63 €	0,9 €	



11	166			Vigneto	U	4840 mq	43,74 €	28,75 €	
11	167	AA		Vigneto	U	395 mq	3,57 €	2,35 €	
11	167	AB		Seminativo	3	2278 mq	7,06 €	8,82 €	
11	168			Seminativo	3	736 mq	2,28 €	2,85 €	
11	169			Seminativo	3	780 mq	2,42 €	3,02 €	
11	173	AA		Vigneto	U	7935 mq	71,72 €	47,13 €	
11	173	AB		Seminativo arborato	5	1025 mq	2,38 €	3,18 €	
11	174	AA		Vigneto	U	2100 mq	18,98 €	12,47 €	
11	174	AB		Seminativo arborato	5	220 mq	0,51 €	0,68 €	
11	175			Vigneto	U	10165 mq	91,87 €	60,37 €	
11	187			Vigneto	U	270 mq	2,44 €	1,6 €	
11	254	AA		Vigneto	U	9316 mq	84,2 €	55,33 €	
11	254	AB		Seminativo arborato	5	2883 mq	6,7 €	8,93 €	
11	275			Vigneto	U	19578 mq	176,95 €	116,28 €	
12	1	AA		Vigneto	U	35714 mq	322,78 €	212,11 €	
12	1	AB		Pascolo	1	4596 mq	3,8 €	2,37 €	
12	279			Vigneto	U	1200 mq	10,85 €	7,13 €	
12	280			Vigneto	U	250 mq	2,26 €	1,48 €	
12	374			Vigneto	U	5630 mq	50,88 €	33,44 €	

### Corrispondenza catastale

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

### BENE N° 8 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	12	648			F2					T	
--	----	-----	--	--	----	--	--	--	--	---	--

### **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° 7 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

Risulta in essere il contratto di locazione ventennale (r.g. 20024 r.p. 13851 del 27.10.2017 con scadenza 24.09.2037) tra i proprietari e la Società Agricola Eredi Cesaroni s.r.l. e il contratto di locazione ventennale (n.8107 del 27.10.2017 con scadenza 24.09.2037) tra i proprietari e la Società Agricola Eredi Cesaroni s.r.l.

#### **BENE N° 8 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA SNC**

Risulta in essere il contratto di locazione ventennale (n.8107 del 27.10.2017 con scadenza 24.09.2037) tra i proprietari e la Società Agricola Eredi Cesaroni s.r.l.

### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

Trattasi di terreni agricoli a destinazione promiscua.

#### **BENE N° 8 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA SNC**

L'unità immobiliare è collabente e risulta priva di qualsiasi impianto. L'immobile si torva in pessime condizioni di conservazione.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

Si evidenzia che il terreno oggetto di perizia è classificato nel vigente strumento urbanistico (P.R.G.), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 27.02.2009, adeguato al P.P.A.R. come di seguito indicato:

“Sottozona Agricola E2 ” di cui all'art. 36 delle N.T.A.

Vedi CDU allegato



**BENE N° 8 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA SNC**

---

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali Materiale: muratura, condizioni: scadente

Copertura Tipologia: a falde, materiale: legno/leterizio con coppi, condizioni: pessime

Fondazioni tipologia: non rilevabile, materiale: muratura, condizioni: non rilevabili

ubicazione: esterna, condizioni: scadenti

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne materiale: muratura di

pietrame/mattoni, coibentazione: assente, rivestimento: assente, condizioni: scadente

Impianti:

Non presenti

Note: L'unità immobiliare è priva della Certificazione

Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

---

I terreni vengono attualmente utilizzati dagli esecutati.

**BENE N° 8 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA SNC**

---

Il fabbricato risulta collabente ma nelle disponibilità degli esecutati.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

---



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1991 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Atto del 31/12/1991 Pubblico ufficiale NOT.OLMI Sede FALCONARA MARITTIMA (AN) Repertorio n. 103320 - UR Sede ANCONA (AN) Registrazione n. 1035 registrato in data 20/01/1992 - Voltura n. 938.12/1992 in atti dal 11/02/1997 fg. 8 particelle 109-118, fg. 11 particelle-91-169-187, fg. 12 particella 1-279-280-374			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/01/1992 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Atto del 17/01/1992 Pubblico ufficiale BIONDI FEDERICO Sede FALCONARA MARITTIMA (AN) Repertorio n. 24118 - Trascrizione n. 1588.1/1992 in atti dal 11/02/1997, fg. 11 particelle 64,67,68,69,73,86,166,173,175,			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/04/1999 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Atto del 07/04/1999 Pubblico ufficiale NOT. OLMI Sede FALCONARA MARITTIMA (AN) Repertorio n. 130083 - UR Sede ANCONA (AN) Registrazione n. 1631 registrato in data 26/04/1999 - VENDITA Voltura n. 1623.1/1999 - Pratica n. 144379 in atti dal 03/11/2000 fg. 11 particelle 71,72,115,167,168,174,254			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/2002 al	**** Omissis ****	Atto del 25/01/2002 Pubblico ufficiale NOT. STACCO Sede ANCONA (AN) Repertorio n. 175387 - COMPRAVENDITA Voltura n. 40197.1/2002 - Pratica n. 81760 in atti dal			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°





21/02/2024		28/03/2002 fig. 11 part. 65,66,85,275			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/06/2004 al 21/02/2024	**** Omissis ****	(ALTRE) del 17/06/2004 Pratica n. AN0090107 in atti dal 17/06/2004 DAL FRAZION. DEL SUB. 1 B.C.N.C. (n. 1580.1/2004)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**BENE N° 8 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA SNC**

Dal 03/12/2012 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Atti			
		COSTITUZIONE del 03/12/2012 Pratica n. AN0189713 in atti dal 03/12/2012 COSTITUZIONE (n. 5214.1/2012)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°





## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 27/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA CDI MUTUO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 08/08/1997  
Reg. gen. 12740 - Reg. part. 2208  
Importo: € 166.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 01/03/2002  
Reg. gen. 4387 - Reg. part. 925  
Importo: € 77.468,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 01/09/2006  
Reg. gen. 22222 - Reg. part. 5401  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 27/11/2007  
Reg. gen. 31465 - Reg. part. 7760  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 27/02/2008  
Reg. gen. 5226 - Reg. part. 911  
Importo: € 550.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 11/07/2011  
Reg. gen. 14484 - Reg. part. 3031  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ANCONA il 14/03/2019  
Reg. gen. 5377 - Reg. part. 3490  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ANCONA il 14/09/2022  
Reg. gen. 22601 - Reg. part. 14910  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 8 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA SNC**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 27/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA CDI MUTUO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 08/08/1997  
Reg. gen. 12740 - Reg. part. 2208  
Importo: € 166.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a MAIOLATI SPONTINI il 01/10/2005  
Reg. gen. 23555 - Reg. part. 6122  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 01/09/2006  
Reg. gen. 22222 - Reg. part. 5401  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 27/11/2007  
Reg. gen. 31465 - Reg. part. 7760  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 27/02/2008  
Reg. gen. 5226 - Reg. part. 911  
Importo: € 550.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 11/07/2011  
Reg. gen. 14484 - Reg. part. 3031  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ANCONA il 14/03/2019  
Reg. gen. 5377 - Reg. part. 3490  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ANCONA il 14/09/2022  
Reg. gen. 22601 - Reg. part. 14910  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **RESTRIZIONE DI BENI**  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 13/09/2000  
Reg. gen. 16932 - Reg. part. 247  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---



**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

---

Si allega il certificato di destinazione urbanistica.

**BENE N° 8 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA SNC**

---

N.D.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA GIONCARE N. SNC**

---

Si allega il certificato di destinazione urbanistica.

**BENE N° 8 - FABBRICATO RURALE UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA SNC**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono state reperite autorizzazioni per l'immobile in esame.

Si evidenzia che l'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta essere collabente.



## LOTTO 6

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC

## DESCRIZIONE

Trattasi di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq 60317 di cui mq 33423 destinati a vigneto e i restanti mq 26894 destinati a pascolo e seminativo. Il terreno è accessibile dalla via Gioncare. Esso si sviluppa con andamento in parte pianeggiante ed in parte acclivio.

## 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 3/18)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/18)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 12/18)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/18)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/18)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 12/18)

Si fa rilevare che per le particelle 13-14-15-16/17-18-19-21-38-470-502-505 del fg. 12, la proprietà è suddivisa in queste quote:

[REDACTED]

per le particelle 302-498-500 del fg. 12 la proprietà è suddivisa in queste quote:

[REDACTED]



## CONFINI

Il compendio in esame confina con le seguenti particelle: 540, 363, 452 salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	60317,00 mq	60317,00 mq	1	60317,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				60317,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60317,00 mq		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/1991 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 48 Reddito dominicale € 0,11 Reddito agrario € 0,15
Dal 15/09/1993 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 17 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 8120 Reddito dominicale € 73,39 Reddito agrario € 48,23
Dal 15/09/1993 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 16 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 5330 Reddito dominicale € 48,17 Reddito agrario € 31,66
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 498, Porz. AA Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 3974 Reddito dominicale € 35,92 Reddito agrario € 23,60
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 498, Porz. AB Qualità Seminativo arborato



		Cl.5 Superficie (ha are ca) 1571 Reddito dominicale € 3,65 Reddito agrario € 4,87
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 38, Porz. AB Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 4715 Reddito dominicale € 10,96 Reddito agrario € 14,61
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 302, Porz. AA Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 2312 Reddito dominicale € 20,90 Reddito agrario € 13,73
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 302, Porz. AB Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 1000 Reddito dominicale € 2,32 Reddito agrario € 3,10
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 38, Porz. AA Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 1314 Reddito dominicale € 11,88 Reddito agrario € 7,80
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 13, Porz. AA Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 10805 Reddito dominicale € 97,66 Reddito agrario € 64,17
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 13, Porz. AB Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 4632 Reddito dominicale € 10,77 Reddito agrario € 14,35
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 18, Porz. AB Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 5986 Reddito dominicale € 13,91 Reddito agrario € 18,55
Dal 12/12/2007 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 18, Porz. AA Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 925 Reddito dominicale € 8,36 Reddito agrario € 5,49
Dal 12/12/2013 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 502





		Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 940 Reddito dominicale € 0,78 Reddito agrario € 0,49
Dal 12/12/2013 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 500 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 901 Reddito dominicale € 0,74 Reddito agrario € 0,47
Dal 12/12/2013 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 505 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 425 Reddito dominicale € 0,35 Reddito agrario € 0,22
Dal 12/12/2013 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 14, Porz. AB Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1786 Reddito dominicale € 1,48 Reddito agrario € 0,92
Dal 12/12/2013 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 14, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 204 Reddito dominicale € 0,63 Reddito agrario € 0,79
Dal 12/12/2013 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 19 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 3787 Reddito dominicale € 9,78 Reddito agrario € 12,71
Dal 12/12/2013 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 21, Porz. AB Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 403 Reddito dominicale € 3,64 Reddito agrario € 2,39
Dal 12/12/2013 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 21, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 899 Reddito dominicale € 2,32 Reddito agrario € 3,02
Dal 09/12/2014 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 15 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 240 Reddito dominicale € 2,17 Reddito agrario € 1,43



## 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
12	13		AA		Vigneto	U	10805 mq	97,66 €	64,17 €	
12	13		AB		Seminativo arborato	5	4632 mq	10,77 €	14,35 €	
12	14		AA		Seminativo	3	204 mq	0,63 €	0,79 €	
12	14		AB		Pascolo	1	1786 mq	1,48 €	0,92 €	
12	15				Vigneto	U	240 mq	2,17 €	1,43 €	
12	16				Vigneto	U	5330 mq	48,17 €	31,66 €	
12	17				Vigneto	U	8120 mq	73,39 €	48,23 €	
12	18		AA		Vigneto	U	925 mq	8,36 €	5,49 €	
12	18		AB		Seminativo arborato	5	5986 mq	13,91 €	18,55 €	
12	19				Seminativo	4	3787 mq	9,78 €	12,71 €	
12	21		AA		Seminativo	4	899 mq	2,32 €	3,02 €	
12	21		AB		Vigneto	U	403 mq	3,64 €	2,39 €	
12	38		AA		Vigneto	U	1314 mq	11,88 €	7,8 €	
12	38		AB		Seminativo arborato	5	4715 mq	10,96 €	14,61 €	
12	302		AA		Vigneto	U	2312 mq	20,9 €	13,73 €	
12	302		AB		Seminativo arborato	5	1000 mq	2,32 €	3,1 €	
12	470				Seminativo arborato	5	48 mq	0,11 €	0,15 €	
12	498		AA		Vigneto	U	3974 mq	35,92 €	23,6 €	
12	498		AB		Seminativo arborato	5	1571 mq	3,65 €	4,87 €	
12	500				Pascolo	1	901 mq	0,74 €	0,47 €	
12	502				Pascolo	1	940 mq	0,78 €	0,49 €	
12	505				Pascolo	1	425 mq	0,35 €	0,22 €	

**Corrispondenza catastale**



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

## PATTI

Risulta in essere il contratto di locazione ventennale (r.g. 20024 r.p. 13851 del 27.10.2017 con scadenza 24.09.2037) tra i proprietari e la Società Agricola Eredi Cesaroni s.r.l. e il contratto di locazione ventennale (n.8107 del 27.10.2017 con scadenza 24.09.2037) tra i proprietari e la Società Agricola Eredi Cesaroni s.r.l.

## STATO CONSERVATIVO

Trattasi di terreni agricoli a destinazione promiscua.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si evidenzia che il terreno oggetto di perizia è classificato nel vigente strumento urbanistico (P.R.G.), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 27.02.2009, adeguato al P.P.A.R. come di seguito indicato:

“Sottozona Agricola E2 ” di cui all’art. 36 delle N.T.A.

Vedi CDU allegato

## STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni vengono attualmente utilizzati dagli esegutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1991 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Atto del 31/12/1991 Pubblico ufficiale NOT.OLMI Sede FALCONARA MARITTIMA (AN). Repertorio n. 103320 - UR Sede ANCONA (AN) Registrazione n. 1035 registrato in data 20/01/1992 - Voltura n. 938.10/1992 in atti dal 11/02/1997 per la particelle 13,14,15,16,17,18,19,21,38,470,502,505			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/07/2000 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Atto del 28/07/2000 Pubblico ufficiale OLMI GIUSEPPE Sede FALCONARA MARITTIMA (AN) Repertorio n. 133999 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 10280.1/2000 Reparto PI di ANCONA - Pratica n. 90807 in atti dal 04/09/2000 per le particelle 302-498-500			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 27/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA CDI MUTUO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 08/08/1997  
Reg. gen. 12740 - Reg. part. 2208  
Importo: € 166.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 01/03/2002  
Reg. gen. 4387 - Reg. part. 925  
Importo: € 77.468,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 01/09/2006



- Reg. gen. 22222 - Reg. part. 5401  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 27/11/2007  
Reg. gen. 31465 - Reg. part. 7760  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 27/02/2008  
Reg. gen. 5226 - Reg. part. 911  
Importo: € 550.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 11/07/2011  
Reg. gen. 14484 - Reg. part. 3031  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ANCONA il 14/03/2019  
Reg. gen. 5377 - Reg. part. 3490  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ANCONA il 14/09/2022  
Reg. gen. 22601 - Reg. part. 14910  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **RESTRIZIONE DI BENI**  
Iscritto a FALCONARA MARITTIMA il 13/09/2000  
Reg. gen. 16932 - Reg. part. 247  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---



Si allega il certificato di destinazione urbanistica.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si allega il certificato di destinazione urbanistica.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

In riferimento al compendio oggetto di vendita si fa rilevare che il sottoscritto ha ritenuto opportuno dividere lo stesso in sei lotti. Tale divisione, si è resa necessaria al fine di rendere più appetibile sul mercato la vendita degli stessi. Nella individuazione dei lotti si è tenuto in considerazione che l'intero compendio rientra in una azienda di tipo vinicola. Si è costituito un lotto composto dal fabbricato agricolo dove risiedono gli esecutati, la cantina ed i relativi magazzini, unendo allo stesso parte di terreni pignorati ad uso "vigna". Si sono costituiti due lotti con due fabbricati da ristrutturare e parte di terreni. Gli altri lotti costituiti principalmente da terreni facilmente raggiungibili e posti nella vicinanza della azienda che possono essere venduti a soggetti terzi o allo stesso compratore dell'azienda.

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61  
Fabbricato rurale sviluppato su quattro piani (interrato, terra, primo e sottotetto) con scala di collegamento interna ed una scala comune esterna così composto: -n. 2 cantine al piano interrato; - cucina, disimpegno wc e camera al piano terra; - soggiorno cucina, due camere bagno, disimpegni e balcone al piano primo; - locali soffitte al piano secondo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 274, Sub. 3, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 71.337,00  
Il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è stato individuato a seguito di un'indagine tendente a reperire valori per immobili simili nella zona, mediante consultazione di operatori del settore, comparando poi i risultati ottenuti con le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare della zona. I parametri di valutazione reperiti, oscillano tra €/mq 300,00 ed €/mq 500,00 per immobili in condizioni di manutenzioni normali. Nella fattispecie, vista l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche dell'edificio di cui è parte, il livello di finiture ed in particolare il suo stato di conservazione, si è ritenuto di assumere un valore prudenziale pari a €/mq 300,00.
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC  
Trattasi di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq 40877 di cui mq 36598 destinati a vigneto e i restanti mq 4279 destinati a seminativo, uliveto e incolto. Il terreno è accessibile dalla via Gioncare. Esso si sviluppa con andamento acclivio.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 99, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 204, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 204, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 205, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 11, Part. 205, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 281, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 11, Part. 281, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 283, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 285, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 324, Porz. AA, Qualità Incolto produttivo - Fg. 11, Part. 324, Porz. AB, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 156.000,70  
Il più probabile valore di mercato del terreno in esame è stato individuato a seguito di un'indagine tendente a reperire valori per terreni simili nella zona, mediante consultazione di operatori del settore, comparando poi i risultati ottenuti con le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare della zona. Nella fattispecie, vista l'ubicazione del lotto, la sua destinazione, si è ritenuto di assumere un valore pari a €/ha 40000,00 per terreni con destinazione vigneto, mentre per quelli con destinazioni varie si rimanda alla tabella sottostante:



STIMA TERRENI						
fg	parti	qualita	classe	superficie	€/mq	valore
11	99	VIGNETO	U	8040	4	32.160,00 €
11	204	VIGNETO	U	230	0,4	92,00 €
		SEMINATIVO	3	393	1,5	589,50 €
11	205	ULIVETO	U	1200	3	3.600,00 €
		SEMINATIVO	3	251	1,5	376,50 €
11	281	ULIVETO	U	1800	3	5.400,00 €
		VIGNETO	U	7414	4	29.656,00 €
11	283	VIGNETO	U	11709	4	46.836,00 €
11	285	VIGNETO	U	9205	4	36.820,00 €
11	324	INCOLT PROD	U	438	0,4	175,20 €
		SEMINATIVO	3	197	1,5	295,50 €
				40877		156.000,70 €

- Bene N° 11** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61  
 Fabbricato rurale che occupa porzione del piano primo di un edificio su più piani con accesso da una scala comune esterna così composto: - soggiorno cucina, tre camere, bagno, disimpegno, wc e due balconi al piano primo.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 274, Sub. 4, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 35.700,00  
 Il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è stato individuato a seguito di un indagine tendente a reperire valori per immobili simili nella zona, mediante consultazione di operatori del settore, comparando poi i risultati ottenuti con le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare della zona. I parametri di valutazione reperiti, oscillano tra €/mq 300,00 ed €/mq 500,00 per immobili in condizioni di manutenzioni normali. Nella fattispecie, vista l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche dell'edificio di cui è parte, il livello di finiture ed in particolare il suo stato di conservazione, si è ritenuto di assumere un valore prudenziale pari a €/mq 300,00.
- Bene N° 12** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61  
 Fabbricato rurale che occupa porzione del piano terra di un edificio su più piani con accesso dalla corte comune con destinazione rimessa.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 274, Sub. 5, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 23.250,00  
 Il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è stato individuato a seguito di un indagine tendente a reperire valori per immobili simili nella zona, mediante consultazione di operatori del settore, comparando poi i risultati ottenuti con le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare della zona. I parametri di valutazione reperiti, oscillano tra €/mq 250,00 ed €/mq 350,00 per immobili in condizioni di manutenzioni normali. Nella fattispecie, vista l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche dell'edificio di cui è parte, il livello di finiture ed in particolare il suo stato di conservazione, si è ritenuto di assumere un valore prudenziale pari a €/mq 150,00.
- Bene N° 13** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare SNC  
 Fabbricato rurale che si sviluppa su un piano con destinazione locale di deposito. Si evidenzia che





l'accesso avviene tramite la particella mappale 324.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 325, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 4.650,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è stato individuato a seguito di un'indagine tendente a reperire valori per immobili simili nella zona, mediante consultazione di operatori del settore, comparando poi i risultati ottenuti con le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare della zona. I parametri di valutazione reperiti, oscillano tra €/mq 250,00 ed €/mq 350,00 per immobili in condizioni di manutenzioni normali. Nella fattispecie, vista l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche dell'edificio di cui è parte, il livello di finiture ed in particolare il suo stato di conservazione, si è ritenuto di assumere un valore prudenziale pari a €/mq 150,00. Si fa rilevare che ha detto importo dovrà essere detratto l'importo della eventuale sanatoria edilizia, della pratica strutturale e della variazione catastale che come descritto nel paragrafo precedente potrà essere determinato solo a seguito della presentazione di un progetto.

- **Bene N° 14** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61

Fabbricato agricolo destinato a cantina, che si sviluppa su due piani, uno interrato ed uno fuori terra. Il fabbricato è così composto: - barricaia, locale deposito prodotti confezionati, locale invecchiamento vini e rimessa attrezzi al piano interrato; - locale imbottigliamento, deposito materie prime, disimpegno, due bagni e locale magazzino al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 274, Sub. 10, Categoria D10

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

Valore di stima del bene: € 174.944,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è stato individuato a seguito di un'indagine tendente a reperire valori per immobili simili nella zona, mediante consultazione di operatori del settore, comparando poi i risultati ottenuti con le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare della zona. I parametri di valutazione reperiti, oscillano tra €/mq 200,00 ed €/mq 300,00 per immobili in condizioni di manutenzioni normali. Nella fattispecie, vista l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche dell'edificio di cui è parte, il livello di finiture ed in particolare il suo stato di conservazione, si è ritenuto di assumere un valore prudenziale pari a €/mq 200,00.

- **Bene N° 15** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61

Compendio costituito da tre edifici agricoli ad uso della attività rurale, con corte comune con sovrastanti botti così composto: 1) fabbricato che si sviluppa su due piani e precisamente piano terra ad uso tettoia, ricovero attrezzi, locale botti, deposito e deposito vino imbottigliato; piano primo magazzino etichette, wc, locale lavaggio e locale imbottigliamento; 2) locale deposito al piano terra; 3) fabbricato che si sviluppa su due piani, piano terra esposizione presentazione, wc locale sgombero e ripostiglio al piano terra; due uffici, un wc ed un archivio al piano primo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 274, Sub. 11, Categoria D10

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

Valore di stima del bene: € 141.720,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è stato individuato a seguito di un'indagine tendente a reperire valori per immobili simili nella zona, mediante consultazione di operatori del settore, comparando poi i risultati ottenuti con le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare della zona. I parametri di valutazione reperiti, oscillano tra €/mq 200,00 ed €/mq 300,00 per immobili in condizioni di manutenzioni normali. Nella fattispecie, vista l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche dell'edificio di cui è parte, il livello di finiture ed in particolare il suo stato di conservazione, si è ritenuto di assumere un valore prudenziale pari a €/mq 200,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato rurale Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61	237,79 mq	300,00 €/mq	€ 71.337,00	100,00%	€ 71.337,00
Bene N° 10 - Terreno Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC.	40877,00 mq	VEDI TABELLA	€ 156.000,70	100,00%	€ 156.000,70
Bene N° 11 - Fabbricato rurale Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61	119,00 mq	300,00 €/mq	€ 35.700,00	100,00%	€ 35.700,00
Bene N° 12 - Fabbricato rurale Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61	155,00 mq	150,00 €/mq	€ 23.250,00	100,00%	€ 23.250,00
Bene N° 13 - Fabbricato rurale Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare SNC	31,00 mq	150,00 €/mq	€ 4.650,00	100,00%	€ 4.650,00
Bene N° 14 - Fabbricato rurale Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61	874,72 mq	200,00 €/mq	€ 174.944,00	100,00%	€ 174.944,00
Bene N° 15 - Fabbricato rurale Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61	708,60 mq	200,00 €/mq	€ 141.720,00	100,00%	€ 141.720,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 607.601,70</b>

Valore di stima: € 607.601,70

**Valore finale di stima in cifra tonda: € 608.000,00**

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC  
 Trattasi di fabbricato rurale collabente con corte esclusiva, che si sviluppa su due piani fuori terra. Si evidenzia che la struttura esistente è in pessimo stato di conservazione e manutenzione e presenta numerose lesioni. Il fabbricato risulta privo di qualsiasi impianto.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 323, Categoria F2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 35.000,00  
 Il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, vista l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche dell'edificio di cui è parte, il livello di finiture ed in particolare il suo stato di



conservazione, a corpo pari ad € 35.000,00 compresa l'incidenza della corte.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA n. SNC  
Trattasi di terreno agricolo attualmente con destinazione catastale incolto produttivo. L'accesso al lotto avviene dalla via Zaffaranara.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 189, Qualità Incolto produttivo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 2.888,00  
Il più probabile valore di mercato del terreno in esame è stato individuato a seguito di un'indagine tendente a reperire valori per terreni simili nella zona, mediante consultazione di operatori del settore, comparando poi i risultati ottenuti con le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare della zona. Nella fattispecie, vista l'ubicazione del lotto, la sua destinazione, si è ritenuto di assumere un valore pari a €/ha 4000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato rurale Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC	234,66 mq	A corpo	€ 35.000,00	100,00%	€ 35.000,00
Bene N° 4 - Terreno Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA n. SNC	7220,00 mq	0,40 €/mq	€ 2.888,00	100,00%	€ 2.888,00
Valore di stima:					€ 37.888,00

Valore di stima: € 37.888,00

**Valore finale di stima in cifra tonda: € 38.000,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC  
Trattasi di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq 40880 di cui mq 35291 destinati a vigneto e mq 5589 destinati a seminativo. Il terreno è accessibile dalla via Gioncare. Esso si sviluppa con andamento in parte pianeggiante ed in parte su acclivio.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 3, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 5, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 5, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 7, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 8, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 8, Porz. AB, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 149.547,50  
Il più probabile valore di mercato del terreno in esame è stato individuato a seguito di un'indagine tendente a reperire valori per terreni simili nella zona, mediante consultazione di operatori del settore, comparando poi i risultati ottenuti con le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare



della zona. Nella fattispecie, vista l'ubicazione del lotto, la sua destinazione, si è ritenuto di assumere un valore pari a €/ha 40000,00 per terreni con destinazione vigneto, mentre per quelli con destinazione seminativo €/ha 15000,00. Si riporta di seguito lo schema di calcolo:

STIMA TERRENI						
		qualita	classe	superficie		
fg	parti			mq	€/mq	valore
12	3	VIGNETO	U	2260	4	9.040,00 €
12	5	VIGNETO	U	4000	4	16.000,00 €
		SEMINATIVO	4	5500	1,5	8.250,00 €
12	7	VIGNETO	U	13507	4	54.028,00 €
12	8	VIGNETO	U	15524	4	62.096,00 €
		SEMINATIVO	4	89	1,5	133,50 €
				40880		149.547,50 €

- **Bene N° 5** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC  
Trattasi di fabbricato rurale con corte esclusiva sulla quale è presente anche un manufatto utilizzato come deposito agricolo. Il fabbricato principale si sviluppa su due piani fuori terra collegati tra loro da una scala interna. L'accessorio si sviluppa su un piano. Si evidenzia che la struttura esistente è in pessimo stato di conservazione e manutenzione. Il fabbricato e l'accessorio risultano privi di qualsiasi impianto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 529, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 12, Part. 529, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 12, Part. 529, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 12, Part. 529, Sub. 5, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 45.000,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, vista l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche dell'edificio di cui è parte, il livello di finiture ed in particolare il suo stato di conservazione, a corpo pari ad € 45.000,00 compresa l'incidenza della corte.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC	40880,00 mq	VEDI TABELLA	€ 149.547,50	100,00%	€ 149.547,50
Bene N° 5 - Fabbricato rurale Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC	135,40 mq	A corpo	€ 45.000,00	100,00%	€ 45.000,00
Valore di stima:					€ 194.547,50

Valore di stima: € 194.547,50

**Valore finale di stima in cifra tonda: € 195.000,00**



## LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC  
Trattasi di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq 56199 di cui mq 16615 destinati a vigneto e i restanti mq 39584 destinati a bosco, pascolo, incolto e seminativo. Il terreno è accessibile dalla via Zaffaranara. Esso si sviluppa con andamento in parte pianeggiante ed in parte su leggero acclivio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 81, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 82, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 83, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 105, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 11, Part. 107, Qualità Incolto produttivo - Fg. 11, Part. 113, Qualità Pascolo - Fg. 11, Part. 129, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 163, Qualità Bosco ceduo - Fg. 11, Part. 188, Porz. AA, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 11, Part. 188, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 192, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 196, Qualità Incolto produttivo

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

Valore di stima del bene: € 97.463,00

Il più probabile valore di mercato del terreno in esame è stato individuato a seguito di un'indagine tendente a reperire valori per terreni simili nella zona, mediante consultazione di operatori del settore, comparando poi i risultati ottenuti con le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare della zona. Nella fattispecie, vista l'ubicazione del lotto, la sua destinazione, si è ritenuto di assumere un valore pari a €/ha 40000,00 per terreni con destinazione vigneto, mentre per quelli con destinazioni varie si rimanda alla tabella sottostante:

STIMA TERRENI						
		qualita	classe	superficie		
fg	parti			mq	€/mq	valore
11	81	VIGNETO	U	2910	4	11.640,00 €
11	82	VIGNETO	U	6320	4	25.280,00 €
11	83	VIGNETO	U	6440	4	25.760,00 €
11	105	BOSCO ALTO	U	13630	0,7	9.541,00 €
11	107	INCOLT PROD	U	5720	0,4	2.288,00 €
11	113	PASCOLO	2	189	0,4	75,60 €
11	129	SEMIN ARBOR	5	2399	1,5	3.598,50 €
11	163	BOSCO CEDUO	U	3120	0,7	2.184,00 €
11	188	BOSCO ALTO	U	9545	0,7	6.681,50 €
		VIGNETO	U	945	4	3.780,00 €
11	192	SEMINATIVO	4	4220	1,5	6.330,00 €
11	196	INCOLT PROD	U	761	0,4	304,40 €
				56199		97.463,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA	56199,00 mq	VEDI TABELLA	€ 97.463,00	100,00%	€ 97.463,00



GIONCARE n. SNC					
				Valore di stima:	€ 97.463,00

Valore di stima: € 97.463,00

**Valore finale di stima in cifra tonda: € 97.000,00**

## LOTTO 5

- Bene N° 7** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC  
 Trattasi di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq 147151 di cui mq 98699 destinati a vigneto e i restanti mq 48452 destinati a pascolo, incolto e seminativo. Il terreno è accessibile dalla via Zaffaranara. Esso si sviluppa con andamento in parte pianeggiante ed in parte su leggero acclivio.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 109, Qualità Incolto produttivo - Fg. 8, Part. 118, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 8, Part. 118, Porz. AB, Qualità Incolto produttivo - Fg. 11, Part. 64, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 65, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 66, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 67, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 68, Qualità Pascolo - Fg. 11, Part. 69, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 71, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 72, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 72, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 73, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 73, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 85, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 86, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 86, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 91, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 115, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 115, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 166, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 167, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 167, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 168, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 169, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 173, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 173, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 174, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 174, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 175, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 187, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 254, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 254, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 275, Qualità Vigneto al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 277, Categoria F1 - Fg. 11, Part. 278, Categoria F1 - Fg. 11, Part. 279, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 1, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 1, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 12, Part. 279, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 280, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 374, Qualità Vigneto  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 455.573,10

Il più probabile valore di mercato del terreno in esame è stato individuato a seguito di un'indagine tendente a reperire valori per terreni similari nella zona, mediante consultazione di operatori del settore, comparando poi i risultati ottenuti con le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare della zona. Nella fattispecie, vista l'ubicazione del lotto, la sua destinazione, si è ritenuto di assumere un valore pari a €/ha 40000,00 per terreni con destinazione vigneto, mentre per quelli con destinazioni varie si rimanda alla tabella sottostante:



STIMA TERRENI						
fg	parti	qualita	classe	superficie mq	€/mq	valore
8	109	INCOLT PROD	U	1275	0,4	510,00 €
8	118	VIGNETO	U	1085	4	4.340,00 €
		INCOLT PROD	U	7515	0,4	3.006,00 €
11	64	SEMINATIVO	3	1630	1,5	2.445,00 €
11	65	SEMINATIVO	3	2685	1,5	4.027,50 €
11	66	VIGNETO	U	3570	4	14.280,00 €
11	67	SEMIN ARBOR	6	3860	1,5	5.790,00 €
11	68	PASCOLO	2	1790	0,4	716,00 €
11	69	VIGNETO	U	2525	4	10.100,00 €
11	71	SEMINATIVO	3	6000	1,5	9.000,00 €
11	72	VIGNETO	U	2660	4	10.640,00 €
		SEMIN ARBOR	6	2620	1,5	3.930,00 €
11	73	VIGNETO	U	2960	4	11.840,00 €
		SEMIN ARBOR	4	10821	1,5	16.231,50 €
11	85	VIGNETO	U	5420	4	21.680,00 €
11	86	VIGNETO	U	5530	4	22.120,00 €
		SEMIN ARBOR	5	1745	1,5	2.617,50 €
11	91	VIGNETO	U	12240	4	48.960,00 €
11	115	VIGNETO	U	1030	4	4.120,00 €
		SEMIN ARBOR	7	350	1,5	525,00 €
11	166	VIGNETO	U	4840	4	19.360,00 €
11	167	VIGNETO	U	395	4	1.580,00 €
		SEMINATIVO	3	2278	1,5	3.417,00 €
11	168	SEMINATIVO	3	736	1,5	1.104,00 €
11	169	SEMINATIVO	3	780	1,5	1.170,00 €
11	173	VIGNETO	U	7935	4	31.740,00 €
		SEMIN ARBOR	5	1025	1,5	1.537,50 €
11	174	VIGNETO	U	2100	4	8.400,00 €
		SEMIN ARBOR	5	220	1,5	330,00 €
11	175	VIGNETO	U	10165	4	40.660,00 €
11	187	VIGNETO	U	270	4	1.080,00 €
11	254	VIGNETO	U	9316	4	37.264,00 €
		SEMIN ARBOR	5	2883	1,5	4.324,50 €
11	275	VIGNETO	U	19578	4	78.312,00 €
11	277	F/1		190	0,4	76,00 €
11	278	F/1		9	0,4	3,60 €
11	279	F/1		40	0,4	16,00 €
12	279	VIGNETO	U	1200	4	4.800,00 €
12	280	VIGNETO	U	250	4	1.000,00 €
12	374	VIGNETO	U	5630	4	22.520,00 €
				147151		455.573,10 €





- Bene N° 8** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC  
 Trattasi di fabbricato rurale collabente con corte esclusiva, che si sviluppa su due piani fuori terra. Si evidenzia che la struttura esistente è in pessimo stato di conservazione e manutenzione e presenta numerose lesioni. Il fabbricato risulta privo di qualsiasi impianto.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 648, Categoria F2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 30.000,00  
 Il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, vista l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche dell'edificio di cui è parte, il livello di finiture ed in particolare il suo stato di conservazione, a corpo pari ad € 30.000,00 compresa l'incidenza della corte.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC	147151,00 mq	VEDI TABELLA	€ 455.573,10	100,00%	€ 455.573,10
Bene N° 8 - Fabbricato rurale Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC	199,96 mq	A CORPO	€ 30.000,00	100,00%	€ 30.000,00
Valore di stima:					€ 485.573,10

Valore di stima: € 485.573,10

**Valore finale di stima in cifra tonda: € 485.000,00**

## LOTTO 6

- Bene N° 9** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC  
 Trattasi di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq 60317 di cui mq 33423 destinati a vigneto e i restanti mq 26894 destinati a pascolo e seminativo. Il terreno è accessibile dalla via Gioncare. Esso si sviluppa con andamento in parte pianeggiante ed in parte acclivio.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 13, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 13, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 14, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 14, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 12, Part. 15, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 16, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 17, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 18, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 18, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 19, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 21, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 21, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 38, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 38, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 302, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 302, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 470, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 498, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 498, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 500, Qualità Pascolo - Fg. 12, Part. 502, Qualità Pascolo - Fg. 12, Part. 505, Qualità Pascolo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 169.490,77





Il più probabile valore di mercato del terreno in esame è stato individuato a seguito di un'indagine tendente a reperire valori per terreni simili nella zona, mediante consultazione di operatori del settore, comparando poi i risultati ottenuti con le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare della zona. Nella fattispecie, vista l'ubicazione del lotto, la sua destinazione, si è ritenuto di assumere un valore pari a €/ha 40000,00 per terreni con destinazione vigneto, mentre per quelli con destinazioni varie si rimanda alla tabella sottostante:

STIMA TERRENI LOTTO 6						
fg	parti	qualita	classe	superficie mq	€/mq	valore
12	13	VIGNETO	U	10805	4	43.220,00 €
		SEMIN ARBOR	5	4632	1,5	6.948,00 €
12	14	SEMINATIVO	3	204	1,5	306,00 €
		PASCOLO	1	1786	0,4	714,40 €
12	15	VIGNETO	U	240	4	960,00 €
12	16	VIGNETO	U	5330	4	21.320,00 €
12	17	VIGNETO	U	8120	4	32.480,00 €
12	18	VIGNETO	U	925	4	3.700,00 €
		SEMIN ARBOR	5	5986	1,5	8.979,00 €
12	19	SEMINATIVO	4	3787	1,5	5.680,50 €
12	21	SEMINATIVO	4	899	1,5	1.348,50 €
		VIGNETO	U	403	4	1.612,00 €
12	38	VIGNETO	U	1314	4	5.256,00 €
		SEMIN ARBOR	5	4715	1,5	7.072,50 €
12	302	VIGNETO	U	2312	4	9.248,00 €
		SEMIN ARBOR	5	1000	1,5	1.500,00 €
12	470	SEMIN ARBOR	5	48	1,5	72,00 €
12	498	VIGNETO	U	3974	4	15.896,00 €
		SEMIN ARBOR	5	1571	1,5	2.356,50 €
12	500	PASCOLO	1	901	0,4	360,40 €
12	502	PASCOLO	1	940	0,4	376,00 €
12	505	PASCOLO	1	425	0,4	170,00 €
				60317		169.575,80 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 9</b> - Terreno Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC	60317,00 mq	VEDI TABELLA	€ 169.575,80	100,00%	€ 169.575,80
				Valore di stima:	€ 169.575,80

Valore di stima: € 169.575,80

**Valore finale di stima in cifra tonda: € 169.000,00**



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

Ancona, li 20/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Bussolari Marco



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61  
Fabbricato rurale sviluppato su quattro piani (interrato, terra, primo e sottotetto) con scala di collegamento interna ed una scala comune esterna così composto: -n. 2 cantine al piano interrato; - cucina, disimpegno wc e camera al piano terra; - soggiorno cucina, due camere bagno, disimpegni e balcone al piano primo; - locali soffitte al piano secondo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 274, Sub. 3, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: N.D.
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC  
Trattasi di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq 40877 di cui mq 36598 destinati a vigneto e i restanti mq 4279 destinati a seminativo, uliveto e incolto. Il terreno è accessibile dalla via Gioncare. Esso si sviluppa con andamento acclivio.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 99, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 204, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 204, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 205, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 11, Part. 205, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 281, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 11, Part. 281, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 283, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 285, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 324, Porz. AA, Qualità Incolto produttivo - Fg. 11, Part. 324, Porz. AB, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si allega il certificato di destinazione urbanistica.
- **Bene N° 11** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61  
Fabbricato rurale che occupa porzione del piano primo di un edificio su più piani con accesso da una scala comune esterna così composto: - soggiorno cucina, tre camere, bagno, disimpegno, wc e due balconi al piano primo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 274, Sub. 4, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: N.D.
- **Bene N° 12** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61  
Fabbricato rurale che occupa porzione del piano terra di un edificio su più piani con accesso dalla corte comune con destinazione rimessa.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 274, Sub. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: N.D.
- **Bene N° 13** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare SNC  
Fabbricato rurale che si sviluppa su un piano con destinazione locale di deposito. Si evidenzia che l'accesso avviene tramite la particella mappale 324.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 325, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: N.D.
- **Bene N° 14** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61  
Fabbricato agricolo destinato a cantina, che si sviluppa su due piani, uno interrato ed uno fuori terra. Il fabbricato è così composto: - barriera, locale deposito prodotti confezionati, locale invecchiamento vini e rimessa attrezzi al piano interrato; - locale imbottigliamento, deposito materie prime, disimpegno, due



bagni e locale magazzino al piano terra.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 274, Sub. 10, Categoria D10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: N.D.

- **Bene N° 15** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61  
Compendio costituito da tre edifici agricoli ad uso della attività rurale, con corte comune con sovrastanti botti così composto: 1) fabbricato che si sviluppa su due piani e precisamente piano terra ad uso tettoia, ricovero attrezzi, locale botti, deposito e deposito vino imbottigliato; piano primo magazzino etichette, wc, locale lavaggio e locale imbottigliamento; 2) locale deposito al piano terra; 3) fabbricato che si sviluppa su due piani, piano terra esposizione presentazione, wc locale sgombero e ripostiglio al piano terra; due uffici, un wc ed un archivio al piano primo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 274, Sub. 11, Categoria D10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: N.D.

**Prezzo base d'asta: € 608.000,00**

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC  
Trattasi di fabbricato rurale collabente con corte esclusiva, che si sviluppa su due piani fuori terra. Si evidenzia che la struttura esistente è in pessimo stato di conservazione e manutenzione e presenta numerose lesioni. Il fabbricato risulta privo di qualsiasi impianto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 323, Categoria F2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: N.D.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA n. SNC  
Trattasi di terreno agricolo attualmente con destinazione catastale incolto produttivo. L'accesso al lotto avviene dalla via Zaffaranara.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 189, Qualità Incolto produttivo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Trattasi di terreno agricolo (vedi capitolo successivo dove vengono riportati i dati desunti dal CDU)

**Prezzo base d'asta: € 38.000,00**

## LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC  
Trattasi di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq 40880 di cui mq 35291 destinati a vigneto e mq 5589 destinati a seminativo. Il terreno è accessibile dalla via Gioncare. Esso si sviluppa con andamento in parte pianeggiante ed in parte su acclivio.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 3, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 5, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 5, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 7, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 8, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 8, Porz. AB, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si allega il certificato di destinazione urbanistica.
- **Bene N° 5** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC  
Trattasi di fabbricato rurale con corte esclusiva sulla quale è presente anche un manufatto utilizzato



come deposito agricolo. Il fabbricato principale si sviluppa su due piani fuori terra collegati tra loro da una scala interna. L'accessorio si sviluppa su un piano. Si evidenzia che la struttura esistente è in pessimo stato di conservazione e manutenzione. Il fabbricato e l'accessorio risultano privi di qualsiasi impianto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 529, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 12, Part. 529, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 12, Part. 529, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 12, Part. 529, Sub. 5, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: N.D.

**Prezzo base d'asta: € 195.000,00**

#### **LOTTO 4**

---

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC  
Trattasi di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq 56199 di cui mq 16615 destinati a vigneto e i restanti mq 39584 destinati a bosco, pascolo, incolto e seminativo. Il terreno è accessibile dalla via Zaffaranara. Esso si sviluppa con andamento in parte pianeggiante ed in parte su leggero acclivio.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 81, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 82, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 83, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 105, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 11, Part. 107, Qualità Incolto produttivo - Fg. 11, Part. 113, Qualità Pascolo - Fg. 11, Part. 129, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 163, Qualità Bosco ceduo - Fg. 11, Part. 188, Porz. AA, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 11, Part. 188, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 192, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 196, Qualità Incolto produttivo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si allega il certificato di destinazione urbanistica.

**Prezzo base d'asta: € 97.000,00**

#### **LOTTO 5**

---

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC  
Trattasi di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq 147151 di cui mq 98699 destinati a vigneto e i restanti mq 48452 destinati a pascolo, incolto e seminativo. Il terreno è accessibile dalla via Zaffaranara. Esso si sviluppa con andamento in parte pianeggiante ed in parte su leggero acclivio.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 109, Qualità Incolto produttivo - Fg. 8, Part. 118, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 8, Part. 118, Porz. AB, Qualità Incolto produttivo - Fg. 11, Part. 64, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 65, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 66, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 67, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 68, Qualità Pascolo - Fg. 11, Part. 69, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 71, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 72, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 72, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 73, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 73, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 85, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 86, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 86, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 91, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 115, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 115, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 166, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 167, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 167, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 168, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 169, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 173, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 173, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 174, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 174, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 175, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 187, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 254, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 254, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 275, Qualità Vigneto al catasto



Fabbricati - Fg. 11, Part. 277, Categoria F1 - Fg. 11, Part. 278, Categoria F1 - Fg. 11, Part. 279, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 1, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 1, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 12, Part. 279, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 280, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 374, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si allega il certificato di destinazione urbanistica.

- **Bene N° 8** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC  
Trattasi di fabbricato rurale collabente con corte esclusiva, che si sviluppa su due piani fuori terra. Si evidenzia che la struttura esistente è in pessimo stato di conservazione e manutenzione e presenta numerose lesioni. Il fabbricato risulta privo di qualsiasi impianto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 648, Categoria F2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: N.D.

**Prezzo base d'asta: € 485.000,00**

## LOTTO 6

---

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC  
Trattasi di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq 60317 di cui mq 33423 destinati a vigneto e i restanti mq 26894 destinati a pascolo e seminativo. Il terreno è accessibile dalla via Gioncare. Esso si sviluppa con andamento in parte pianeggiante ed in parte acclivio.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 13, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 13, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 14, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 14, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 12, Part. 15, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 16, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 17, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 18, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 18, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 19, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 21, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 21, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 38, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 38, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 302, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 302, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 470, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 498, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 498, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 500, Qualità Pascolo - Fg. 12, Part. 502, Qualità Pascolo - Fg. 12, Part. 505, Qualità Pascolo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si allega il certificato di destinazione urbanistica.

**Prezzo base d'asta: € 169.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 194/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 608.000,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato rurale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 274, Sub. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	237,79 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile necessita di manutenzione straordinaria in special modo nell'appartamento del piano terra dove risulta un notevole danno da infiltrazione. Il piano interrato e la soffitta risultano al grezzo.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato rurale sviluppato su quattro piani (interrato, terra, primo e sottotetto) con scala di collegamento interna ed una scala comune esterna così composto: -n. 2 cantine al piano interrato; -cucina, disimpegno wc e camera al piano terra; - soggiorno cucina, due camere bagno, disimpegni e balcone al piano primo; - locali soffitte al piano secondo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dagli esecutati.		

<b>Bene N° 10 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 99, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 204, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 204, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 205, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 11, Part. 205, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 281, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 11, Part. 281, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 283, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 285, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 324, Porz. AA, Qualità Incolto produttivo - Fg. 11, Part. 324, Porz. AB, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	40877,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di terreni agricoli a destinazione promiscua.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq 40877 di cui mq 36598 destinati a vigneto e i restanti mq 4279 destinati a seminativo, uliveto e incolto. Il terreno è accessibile dalla via Gioncare. Esso si sviluppa con andamento acclivio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	I terreni vengono attualmente utilizzati dagli esecutati.		

<b>Bene N° 11 - Fabbricato rurale</b>	
<b>Ubicazione:</b>	Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61





<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 274, Sub. 4, Categoria A2	<b>Superficie</b>	119,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile necessita di manutenzione straordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato rurale che occupa porzione del piano primo di un edificio su più piani con accesso da una scala comune esterna così composto: - soggiorno cucina, tre camere, bagno, disimpegno, wc e due balconi al piano primo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dagli esecutati.		

<b>Bene N° 12 - Fabbricato rurale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 274, Sub. 5, Categoria C6	<b>Superficie</b>	155,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta allo stato grezzo.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato rurale che occupa porzione del piano terra di un edificio su più piani con accesso dalla corte comune con destinazione rimessa.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dagli esecutati.		

<b>Bene N° 13 - Fabbricato rurale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare SNC		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 325, Categoria C2	<b>Superficie</b>	31,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta allo stato grezzo.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato rurale che si sviluppa su un piano con destinazione locale di deposito. Si evidenzia che l'accesso avviene tramite la particella mappale 324.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dagli esecutati.		

<b>Bene N° 14 - Fabbricato rurale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1





<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 274, Sub. 10, Categoria D10	<b>Superficie</b>	874,72 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile presenta un discerto stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato agricolo destinato a cantina, che si sviluppa su due piani, uno interrato ed uno fuori terra. Il fabbricato è così composto: - barriera, locale deposito prodotti confezionati, locale invecchiamento vini e rimessa attrezzi al piano interrato; - locale imbottigliamento, deposito materie prime, disimpegno, due bagni e locale magazzino al piano terra.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dagli esecutari.		

<b>Bene N° 15 - Fabbricato rurale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 274, Sub. 11, Categoria D10	<b>Superficie</b>	708,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I fabbricati 1)2)3) presentano un discerto stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Compendio costituito da tre edifici agricoli ad uso della attività rurale, con corte comune con sovrastanti botti così composto: 1) fabbricato che si sviluppa su due piani e precisamente piano terra ad uso tettoia, ricovero attrezzi, locale botti, deposito e deposito vino imbottigliato; piano primo magazzino etichette, wc, locale lavaggio e locale imbottigliamento; 2) locale deposito al piano terra; 3) fabbricato che si sviluppa su due piani, piano terra esposizione presentazione, wc locale sgombero e ripostiglio al piano terra; due uffici, un wc ed un archivio al piano primo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dagli esecutari.		

## **LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.000,00**

<b>Bene N° 2 - Fabbricato rurale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 323, Categoria F2	<b>Superficie</b>	234,66 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare è collabente e risulta priva di qualsiasi impianto. L'immobile si trova in pessime condizioni di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di fabbricato rurale collabente con corte esclusiva, che si sviluppa su due piani fuori terra. Si evidenzia che la struttura esistente è in pessimo stato di conservazione e manutenzione e presenta numerose lesioni. Il fabbricato risulta privo di qualsiasi impianto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		



<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Il fabbricato risulta collabente ma nelle disponibilità degli esecutati.

<b>Bene N° 4 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA n. SNC		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 189, Qualità Incolto produttivo	<b>Superficie</b>	7220,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di terreno con destinazione catastale incolto produttivo		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreno agricolo attualmente con destinazione catastale incolto produttivo. L'accesso al lotto avviene dalla via Zaffaranara.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dagli esecutati.		

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 195.000,00

<b>Bene N° 3 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 3, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 5, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 5, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 7, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 8, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 8, Porz. AB, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	40880,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di terreni agricoli a destinazione prevalente vigneto.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq 40880 di cui mq 35291 destinati a vigneto e mq 5589 destinati a seminativo. Il terreno è accessibile dalla via Gioncare. Esso si sviluppa con andamento in parte pianeggiante ed in parte su acclivio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	I terreni vengono attualmente utilizzati dagli esecutati.		

<b>Bene N° 5 - Fabbricato rurale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1



<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 529, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 12, Part. 529, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 12, Part. 529, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 12, Part. 529, Sub. 5, Categoria C2	<b>Superficie</b>	135,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare è collabente e risulta priva di qualsiasi impianto. L'immobile si torva in pessime condizioni di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di fabbricato rurale con corte esclusiva sulla quale è presente anche un manufatto utilizzato come deposito agricolo. Il fabbricato principale si sviluppa su due piani fuori terra collegati tra loro da una scala interna. L'accessorio si sviluppa su un piano. Si evidenzia che la struttura esistente è in pessimo stato di conservazione e manutenzione. Il fabbricato e l'accessorio risultano privi di qualsiasi impianto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il fabbricato risulta collabente ma nelle disponibilità degli esecutati.		

#### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 97.000,00

Bene N° 6 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 81, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 82, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 83, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 105, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 11, Part. 107, Qualità Incolto produttivo - Fg. 11, Part. 113, Qualità Pascolo - Fg. 11, Part. 129, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 163, Qualità Bosco ceduo - Fg. 11, Part. 188, Porz. AA, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 11, Part. 188, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 192, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 196, Qualità Incolto produttivo	<b>Superficie</b>	56199,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di terreni agricoli a destinazione promiscua.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq 56199 di cui mq 16615 destinati a vigneto e i restanti mq 39584 destinati a bosco, pascolo, incolto e seminativo. Il terreno è accessibile dalla via Zaffaranara. Esso si sviluppa con andamento in parte pianeggiante ed in parte su leggero acclivio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	I terreni vengono attualmente utilizzati dagli esecutati.		

#### LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 485.000,00

Bene N° 7 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1



<b>Tipologia immobile:</b>	<p>Terreno</p> <p>Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 109, Qualità Incolto produttivo - Fg. 8, Part. 118, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 8, Part. 118, Porz. AB, Qualità Incolto produttivo - Fg. 11, Part. 64, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 65, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 66, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 67, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 68, Qualità Pascolo - Fg. 11, Part. 69, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 71, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 72, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 72, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 73, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 73, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 85, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 86, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 86, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 91, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 115, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 115, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 166, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 167, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 167, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 168, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 169, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 173, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 173, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 174, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 174, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 175, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 187, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 254, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 254, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 275, Qualità Vigneto</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 277, Categoria F1 - Fg. 11, Part. 278, Categoria F1 - Fg. 11, Part. 279, Categoria F1</p> <p>Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 1, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 1, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 12, Part. 279, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 280, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 374, Qualità Vigneto</p>	<b>Superficie</b>	147151,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di terreni agricoli a destinazione promiscua.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq 147151 di cui mq 98699 destinati a vigneto e i restanti mq 48452 destinati a pascolo, incolto e seminativo. Il terreno è accessibile dalla via Zaffaranara. Esso si sviluppa con andamento in parte pianeggiante ed in parte su leggero acclivio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	I terreni vengono attualmente utilizzati dagli esecutati.		

<b>Bene N° 8 - Fabbricato rurale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Poggio San Marcello (AN) - contrada zaffaranara SNC		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/i
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 648, Categoria F2	<b>Superficie</b>	199,96 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare è collabente e risulta priva di qualsiasi impianto. L'immobile si trova in pessime condizioni di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di fabbricato rurale collabente con corte esclusiva, che si sviluppa su due piani fuori terra. Si evidenzia che la struttura esistente è in pessimo stato di conservazione e manutenzione e presenta numerose lesioni. Il fabbricato risulta privo di qualsiasi impianto.		



<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Stato di occupazione:</b>	Il fabbricato risulta collabente ma nelle disponibilità degli esecutati.

## LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 169.000,00

Bene N° 9 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 13, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 13, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 14, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 14, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 12, Part. 15, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 16, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 17, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 18, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 18, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 19, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 21, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 21, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 38, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 38, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 302, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 302, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 470, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 498, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 498, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 500, Qualità Pascolo - Fg. 12, Part. 502, Qualità Pascolo - Fg. 12, Part. 505, Qualità Pascolo	<b>Superficie</b>	60317,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di terreni agricoli a destinazione promiscua.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq 60317 di cui mq 33423 destinati a vigneto e i restanti mq 26894 destinati a pascolo e seminativo. Il terreno è accessibile dalla via Gioncare. Esso si sviluppa con andamento in parte pianeggiante ed in parte acclivio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	I terreni vengono attualmente utilizzati dagli esecutati.		

