
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Domizioli Simona, nell'Esecuzione Immobiliare 395/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Cesanelli, 2.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Flaminia, 419	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - Poggio San Marcello.....	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - Poggio San Marcello.....	7
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - Poggio San Marcello.....	7
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - Poggio San Marcello.....	7
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - Poggio San Marcello.....	7
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	15

Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 3.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità	17
Confini	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali	18
Stato conservativo	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	20
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 4.....	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità	21
Confini	22
Consistenza	22
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali	22
Stato conservativo	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	24
Regolarità edilizia	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Lotto 5.....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità	25
Confini	26
Consistenza	26
Cronistoria Dati Catastali.....	26

Dati Catastali	26
Stato conservativo	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali	27
Formalità pregiudizievoli	28
Regolarità edilizia	29
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Lotto 6	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Titolarità	29
Confini	30
Consistenza.....	30
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Dati Catastali	31
Stato conservativo	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali	32
Formalità pregiudizievoli	33
Regolarità edilizia	34
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Lotto 7	34
Completezza documentazione ex art. 567.....	34
Titolarità	34
Confini	35
Consistenza.....	35
Cronistoria Dati Catastali.....	35
Dati Catastali	36
Stato conservativo	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione	37
Provenienze Ventennali	37
Formalità pregiudizievoli	38
Regolarità edilizia	38
Vincoli od oneri condominiali.....	39
Stima / Formazione lotti	39
Lotto 1	39

Lotto 2	40
Lotto 3	40
Lotto 4	41
Lotto 5	41
Lotto 6	41
Lotto 7	42
Riepilogo bando d'asta.....	44
Lotto 1	44
Lotto 2	44
Lotto 3	44
Lotto 4	44
Lotto 5	44
Lotto 6	44
Lotto 7	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 395/2017 del R.G.E.	46
Lotto 1	46
Lotto 2	46
Lotto 3	46
Lotto 4	47
Lotto 5	47
Lotto 6	48
Lotto 7	48

INCARICO

All'udienza del 20/10/2021, il sottoscritto Geom. Domizioli Simona, con studio in Via Pavarotti, 33/o - 60027 - Osimo (AN), email sdomizioli@tiscali.it, PEC s.domizioli@pecgeometrian.it, Tel. 335 53 44 334, Fax 071 7230906, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Cesanelli, 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Flaminia, 419
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - Poggio San Marcello
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - Poggio San Marcello
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - Poggio San Marcello
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - Poggio San Marcello
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - Poggio San Marcello

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA CESANELLI, 2

Trattasi di un immobile adibito ad abitazione di proprietà della Signora **** Omissis ****, ubicato al piano primo di un palazzo, inserito in una zona con prevalente zona residenziale con ingresso diretto da via Cesanelli.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FLAMINIA, 419

Trattasi di un immobile adibito ad abitazione di proprietà della Signora **** Omissis ****, ubicato al piano terzo e ultimo piano di un piccolo edificio con affaccio diretto su via Flaminia, a pochi metri dal mare. La zona è prevalentemente residenziale, il fabbricato ha ingresso diretto dalla via Flaminia.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - POGGIO SAN MARCELLO

Trattasi di lotto di terreno, nel comune di Poggio San Marcello, di proprietà della signora **** Omissis ****, terreno posto in periferia della frazione, in zona a vocazione agricola

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - POGGIO SAN MARCELLO

Trattasi di lotto di terreno, nel comune di Poggio San Marcello, di proprietà della signora **** Omissis ****, terreno posto in periferia della frazione, in zona a vocazione agricola

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - POGGIO SAN MARCELLO

Trattasi di lotto di terreno, nel comune di Poggio San Marcello, di proprietà della signora **** Omissis ****, terreno posto in periferia della frazione, in zona a vocazione agricola

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - POGGIO SAN MARCELLO

Trattasi di lotto di terreno, nel comune di Poggio San Marcello, di proprietà della signora **** Omissis ****, terreno posto in periferia della frazione, in zona a vocazione agricola

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A POGGIO SAN MARCELLO (AN) - POGGIO SAN MARCELLO

Trattasi di lotto di terreno, nel comune di Poggio San Marcello, di proprietà della signora **** Omissis ****, terreno posto in periferia della frazione, in zona a vocazione agricola

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Cesanelli, 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

La quota dei diritti posti in vendita sono stati desunti dalla relazione notarile e dall'atto di pignoramento allegato

CONFINI

Il bene confina a nord e ad est con altro appartamento intestato ad altri, a sud e est con pubblica via

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,00 mq	109,00 mq	1,00	109,00 mq	2,90 m	1
balcone	8,00 mq	8,00 mq	0,15	1,20 mq	0,00 m	1
Cantina	3,65 mq	4,80 mq	0,20	0,96 mq	275,00 m	PS1
Totale superficie convenzionale:				111,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	111,16 mq
--	------------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima si trova in una zona semicentrale del Comune di Falconara Marittima, sono presenti attività commerciali, prossima all'accesso ad una strada di importanza rilevante per la viabilità provinciale, a poca distanza dal mare e dal centro storico

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1024, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 118 mq Rendita € 695,93 Piano S1-1
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1024, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 118 mq Rendita € 695,93 Piano S1-1
Dal 13/08/2002 al 25/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1024, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 118 mq Rendita € 582,31 Piano S1-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1024	7	2	A2	3	5,5	118 mq	582,31 €	S1-1	

Corrispondenza catastale

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

A seguito di sopralluogo e dalla verifica della documentazione, si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi

STATO CONSERVATIVO

Si rilevano la presenza di segni di condensa in corrispondenza di alcuni spigoli del soffitto e il distacco e rottura di piccole porzioni della pavimentazione in marmo nel salotto. Nel complesso l'appartamento si presenti in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Costituiscono parte comune dell'immobile, in vano scala, l'ascensore, i vani tecnici e l'atrio di ingresso

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura verticale del fabbricato è realizzata in cemento armato, nulla può dirsi in merito alle fondazioni ed ai solaio di interpiano che non sono stati oggetto di sondaggi.

La copertura è a falde con manto in laterizio, le pareti esterne sono a cassetta con doppio laterizio ed intercapedine, le divisioni interne sono realizzate con forati di laterizio.

La pavimentazione è realizzata con elementi di marmo di differenti formato e tipologia per ogni ambiente, posato a spina in tutti gli ambienti ad eccezione di una camera in cui il pavimento, sempre in marmo è di forma quadrata, posato a correre ma con la decorazione alternata. Nel bagno il pavimento è in piastrelle di monocottura, di forma rettangolare.

Esternamente la finitura del palazzo è composta da porzioni con piastrelle e in parte tinteggiato, le pareti interne sono tinteggiate ed intonacate, in una parete della cucina e in tutte quelle del bagno sono stati posati rivestimenti in monocottura.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice, tinteggiati e dotati di tapparelle avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno, con cornici e decori realizzati a mano.

Il bene è dotato di impianto elettrico, idrico e termico, tutti sottotraccia; l'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato, in tutti gli ambienti sono dotati radiatori in ghisa.

Costituiscono parte dell'immobile due balconi , con affaccio su via Cesanelli, dotati di balaustra in metallo e una piccola cantina posta al piano primo sottostrada, accessibile sia dall'interno che dall'esterno del palazzo, privo di finiture ma dotato di impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Al momento del sopralluogo in bene era occupata dall'esecutato e dal coniuge

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1989 al 25/03/2022	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		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:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 25/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 22/11/2017
Reg. gen. 21633 - Reg. part. 15067
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti fatto presso il Comune di Falconara Marittima, il bene è risultato autorizzato in forza del permesso di costruzione 8611/196 del 01/02/1968 - licenza d'uso 36659/4 del 28/11/1969

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito del sopralluogo ed effettuato il rilievo architettonico, comparato lo stesso con i titoli abilitativi e gli elaborati grafici di progetto, si è riscontrato corrispondenza tra le autorizzazioni e lo stato dei luoghi

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il CTU ha contattato l'amministratore di condominio e chiesto lo stato dei pagamenti, alla data del 16.03.2022 doveva essere corrisposta la quota del 15.03.22 pari ad € 49.16.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Flaminia, 419

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La quota dei diritti posti in vendita sono stati desunti dalla relazione notarile e dall'atto di pignoramento allegato

CONFINI

L'appartamento ha tre lati liberi, solo ad est confina con il vano scala condominiale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,50 mq	38,86 mq	1,00	38,86 mq	1,80 m	3
Totale superficie convenzionale:				38,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima si trova in una zona periferica rispetto al centro di Falconara Marittima, su strada di rilevante importanza per il collegamento del capoluogo ai paesi limitrofi, a pochissimi metri dal mare. Nelle immediate vicinanze sono presenti centri commerciali e attività di vendita, bar, plessi scolastici e anche un centri medici e di riabilitazione molto noti ed importanti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/1988 al 25/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, , Fg. 6, Part. 468, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,50 Superficie catastale 51 mq

		Rendita € 80,05 Piano 3
--	--	----------------------------

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	468	8	2	A4	1	2,50	51 mq	80,05 €	3	

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo e del rilievo architettonico fatto, comparato con la planimetria catastale depositata agli atti si riferisce che la documentazione catastale non è corrispondente allo stato dei luoghi. Sarà necessario redigere Docfa di variazione.

STATO CONSERVATIVO

All'atto del sopralluogo il bene si presentava in discreto stato di conservazione. Occorre segnalare che in corrispondenza della copertura sono visibili fessurazioni che corrono lungo tutta la falda del tetto.

PARTI COMUNI

Costituiscono parte comune dell'immobile, in vano scala ed il piccolo atrio di accesso

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura verticale del fabbricato è realizzata in muratura, nulla può dirsi in merito alle fondazioni ed ai solaio di interpiano che non sono stati oggetto di sondaggi.

La copertura è a falde con manto in laterizio, le pareti esterne sono a cassetta le divisioni interne sono realizzate parte in mattoni pieni e parte in laterizio.

La pavimentazione è realizzata piastrelle in monocottura, pavimentazione uguale in tutti gli ambienti, di forma quadrata posta in diagonale.

Esternamente il palazzo è intonacato e tinteggiato, le pareti interne sono tinteggiate ed intonacate, parte di quelle della zona cottura e del bagno presentano un rivestimento con elementi in monocottura.

Gli infissi esterni sono in PVC legno con vetro doppio, dotati di persiane in legno, nel soggiorno e nel bagno sono presenti degli infissi a tetto in legno, oscurati son veneziane.

Il bene è dotato di impianto elettrico, idrico e termico, tutti sottotraccia; il riscaldamento avviene con

generatore autonomo a metano, sono presente corpi radianti in ghisa in tutti gli ambienti.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Al momento del sopralluogo in bene era libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/1988 al 05/08/2000	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 05/08/2000 al 20/12/2017	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO OLMI DI FALCONARA	28/07/2000			134001/20263	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
ANCONA	05/08/2000			10283	
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.

I dati della provenienza ventennale sono stati estratti dalla relazione notarile presente nel fascicolo a firma del notaio Sabino Patruno

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 25/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 22/11/2017
Reg. gen. 21633 - Reg. part. 15067
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dall'accesso agli atti fatto presso il Comune di Falconara Marittima, il bene è risultato autorizzato in forza dei seguenti titoli:

Concessione Edilizia in Sanatoria n.74 del 03/06/1988-Agibilità n. 15925/418 del 05/10/1988-Concessione Edilizia in sanatoria 73/95-art. 26 prot. 4189 del 20/02/1995

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito del sopralluogo ed effettuato il rilievo architettonico, comparato lo stesso con i titoli abilitativi e gli elaborati grafici di progetto, si è riscontrato corrispondenza tra le autorizzazioni e lo stato dei luoghi

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - Poggio San Marcello

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La quota dei diritti posti in vendita sono stati desunti dalla relazione notarile e dall'atto di pignoramento allegato

CONFINI

Il bene confina a nord e ovest con terreno di altra ditta, a est con terreno dell'esecutata e parte di questa esecuzione a sud con altro immobile e con la strada via Giuncare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1535,00 mq	1535,00 mq	1,00	1535,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1535,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1535,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'area di trova alla periferia del piccolo paese di Poggio San Marcello, in aperta zona rurale, non ci sono nè servizi nè attività commerciali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/09/1976 al 25/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 32 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 7080 Reddito dominicale € 16,45 Reddito agrario € 21,94
Dal 25/09/1999 al 25/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 499 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 1535 Reddito dominicale € 3,57 Reddito agrario € 4,76

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	499				Seminativo arborato	5	1535 mq	3,57 €	4,76 €	

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il terreno era incolto

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno agricolo, con pendenza a decrescere da sud verso nord, descritto come seminativo arborato al catasto terreni, sul posto particella incolta con alberatura di alto fusto.

La particella non è stata oggetto di rilievo strumentale, la superficie dichiarata in perizie è quella catastale. Nulla può dirsi riguardo alla presenza di elementi tossici o inquinanti in quanto il terreno non è stato oggetto di sondaggi e verifiche in tal senso.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/1976 al 28/07/2000	**** Omissis ****	IMPIANTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2000 al 05/10/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/10/2007 al 28/01/2022	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO-SUCCESSIONE SANTONI VINCENZA			
		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:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

PASSAGGIO 3 -RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 05/10/2007 - US Registrazione - SUCCESSIONE DI SANTONI VINCENZA Voltura n. 7670.1/2008 - Pratica n. AN0191446 in atti dal 19/09/2008.

Dati desunti dalla relazione notarile allegata al fascicolo e dalla visura storica

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 25/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 22/11/2017
Reg. gen. 21633 - Reg. part. 15067
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per la corretta individuazione della zonizzazione di PRG è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica, documento dal quale risulta che la particella è in parte "Sottozona B2 di saturazione" di cui all'art. 21 delle N.T.A. e "Sottozona Agricola E2", di cui all' art. 36 delle N.T.A.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - Poggio San Marcello

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La quota dei diritti posti in vendita sono stati desunti dalla relazione notarile e dall'atto di pignoramento allegato

CONFINI

Il bene confina a nord con terreno di altra ditta, a sud ,est e ovest con terreno dell'esecutata e parte di questa esecuzione, trattasi di particella interclusa non avente accesso dalla strada

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	520,00 mq	520,00 mq	1,00	520,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				520,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				520,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'area di trova alla periferia del piccolo paese di Poggio San Marcello, in aperta zona rurale, non ci sono nè servizi nè attività commerciali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/09/1976 al 25/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 35 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 1421 Reddito dominicale € 3,30 Reddito agrario € 4,40
Dal 25/09/1999 al 25/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 501 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 520 Reddito dominicale € 1,21 Reddito agrario € 1,61

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	501				Seminativo arborato	5	520 mq	1,21 €	1,61 €	

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il terreno era incolto

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno agricolo, con pendenza a decrescere da sud verso nord, descritto come seminativo arborato al catasto terreni, sul posto particella incolta con alberatura di alto fusto.

La particella non è stata oggetto di rilievo strumentale, la superficie dichiarata in perizie è quella catastale. Nulla può dirsi riguardo alla presenza di elementi tossici o inquinanti in quanto il terreno non è stato oggetto di sondaggi e verifiche in tal senso.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/1976 al 28/07/2000	**** Omissis ****	IMPIANTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2000 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			

05/10/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/10/2007 al 28/01/2022	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO-SUCCESSIONE SANTONI VINCENZA			
		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:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

PASSAGGIO 3 -RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 05/10/2007 - US Registrazione - SUCCESSIONE DI SANTONI VINCENZA Voltura n. 7670.1/2008 - Pratica n. AN0191446 in atti dal 19/09/2008.

Dati desunti dalla relazione notarile allegata al fascicolo e dalla visura storica

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 25/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 22/11/2017
Reg. gen. 21633 - Reg. part. 15067

Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per la corretta individuazione della zonizzazione di PRG è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica, documento dal quale risulta che la particella è in parte "Sottozona B2 di saturazione" di cui all'art. 21 delle N.T.A. e "Sottozona Agricola E2", di cui all' 36 delle N.T.A.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - Poggio San Marcello

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La quota dei diritti posti in vendita sono stati desunti dalla relazione notarile e dall'atto di pignoramento allegato

CONFINI

Il bene confina a nord , est e ovest con terreni della stessa ditta , parte della presente esecuzione, a sud con terreno delle stessa ditta ma non inserita in questa procedura, trattasi di particella interclusa non avente accesso dalla strada

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	285,00 mq	285,00 mq	1,00	285,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				285,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				285,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'area di trova alla periferia del piccolo paese di Poggio San Marcello, in aperta zona rurale, non ci sono nè servizi nè attività commerciali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/09/1976 al 25/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 355 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 285 Reddito dominicale € 0,66 Reddito agrario € 0,88

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	355				Seminativo arborato	5	285 mq	0,66 €	0,88 €	

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il terreno era incolto

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno agricolo, con pendenza a decrescere da sud verso nord, descritto come seminativo arborato al catasto terreni, sul posto particella incolta con alberatura di alto fusto.

La particella non è stata oggetto di rilievo strumentale, la superficie dichiarata in perizie è quella catastale. Nulla può dirsi riguardo alla presenza di elementi tossici o inquinanti in quanto il terreno non è stato oggetto di sondaggi e verifiche in tal senso.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/1976 al 08/08/2003	**** Omissis ****	IMPIANTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 08/08/2003 al 05/10/2007	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/10/2007 al 28/01/2022	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO-SUCCESSIONE SANTONI VINCENZA			
		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:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dati desunti dalla relazione notarile allegata al fascicolo e dalla visura storica

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 25/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 22/11/2017

Reg. gen. 21633 - Reg. part. 15067
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per la corretta individuazione della zonizzazione di PRG è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica, documento dal quale risulta che la particella è in parte "Sottozona B2 di saturazione" di cui all'art. 21 delle N.T.A. e "Sottozona Agricola E2", di cui all' art. 36 delle N.T.A.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - Poggio San Marcello

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La quota dei diritti posti in vendita sono stati desunti dalla relazione notarile e dall'atto di pignoramento allegato

CONFINI

Il bene confina a nord e est con terreni di altra ditta, a sud e ovest con terreno delle stessa ditta inseriti in questa procedura, trattasi di particella interclusa non avente accesso dalla strada

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
vigneto	190,00 mq	190,00 mq	1,00	190,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				190,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				190,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'area di trova alla periferia del piccolo paese di Poggio San Marcello, in aperta zona rurale, non ci sono nè servizi nè attività commerciali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/09/1976 al 27/03/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 36 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 1130 Reddito dominicale € 10,21 Reddito agrario € 6,71
Dal 27/03/1980 al 24/03/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 36 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 1130 Reddito dominicale € 10,21

		Reddito agrario € 6,71
Dal 24/03/1989 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 36 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 1130 Reddito dominicale € 10,21 Reddito agrario € 6,71
Dal 31/12/1991 al 25/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 36 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 1130 Reddito dominicale € 10,21 Reddito agrario € 6,71
Dal 25/09/1999 al 28/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 503 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 190 Reddito dominicale € 1,72 Reddito agrario € 1,13
Dal 28/07/2000 al 05/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 503 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 190 Reddito dominicale € 1,72 Reddito agrario € 1,13
Dal 05/10/2007 al 23/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 503 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 190 Reddito dominicale € 1,72 Reddito agrario € 1,13

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	503				Vigneto	U	190 mq	1,72 €	1,13 €	

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il terreno era incolto

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno agricolo, con pendenza a decrescere da sud verso nord, descritto come seminativo arborato al catasto terreni, sul posto particella incolta con alberatura di alto fusto, non era presente la vigna come dichiarato in visura.

La particella non è stata oggetto di rilievo strumentale, la superficie dichiarata in perizie è quella catastale. Nulla può dirsi riguardo alla presenza di elementi tossici o inquinanti in quanto il terreno non è stato oggetto di sondaggi e verifiche in tal senso.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1989 al 28/07/2000	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2000 al 08/08/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO OLMI	28/07/2000	134000	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	04/09/2000	10282.1/2000	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 08/08/2003 al 05/10/2007	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/10/2007 al 25/03/2022	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ANCONA	19/09/2008				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dati desunti dalla relazione notarile allegata al fascicolo e dalla visura storica

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 25/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 22/11/2017
Reg. gen. 21633 - Reg. part. 15067

Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per la corretta individuazione della zonizzazione di PRG è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica, documento dal quale risulta che la particella è Sottozona Agricola E2", di cui all' 36 delle N.T.A.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - Poggio San Marcello

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La quota dei diritti posti in vendita sono stati desunti dalla relazione notarile e dall'atto di pignoramento allegato

CONFINI

Il bene confina a nord con terreni di stessa ditta inseriti in questa procedura, a est con terreni altra ditta, a sud con strada comunale, a ovest con immobile di altra ditta. Il bene ha accesso diretto dalla strada.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TERRENO	240,00 mq	240,00 mq	1,00	240,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				240,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				240,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'area di trova alla periferia del piccolo paese di Poggio San Marcello, in aperta zona rurale, non ci sono nè servizi nè attività commerciali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/09/1976 al 02/09/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 37 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 665 Reddito dominicale € 2,60 Reddito agrario € 2,58
Dal 02/09/1983 al 14/07/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 37 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 665 Reddito dominicale € 2,06 Reddito agrario € 2,58
Dal 14/07/1988 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 37 Qualità Seminativo

		Cl.3 Superficie (ha are ca) 665 Reddito dominicale € 2,06 Reddito agrario € 2,58
Dal 31/12/1991 al 25/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 504 Qualità Incolto produttivo Superficie (ha are ca) 240 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,01
Dal 25/09/1999 al 28/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 504 Qualità Incolto produttivo Superficie (ha are ca) 240 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,02
Dal 28/07/2000 al 08/08/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 504 Qualità Incolto produttivo Superficie (ha are ca) 240 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,01
Dal 08/08/2003 al 05/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 504 Qualità Incolto produttivo Superficie (ha are ca) 240 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,01
Dal 05/10/2007 al 23/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 504 Qualità Incolto produttivo Cl. Superficie (ha are ca) 240 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,01

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	504				Incolto produttivo		240 mq	0,02 €	0,01 €	

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il terreno era incolto

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno agricolo, con pendenza a decrescere da sud verso nord, descritto come seminativo arborato al catasto terreni, sul posto particella incolta con alberatura di alto fusto, non era presente la vigna come dichiarato in visura.

La particella non è stata oggetto di rilievo strumentale, la superficie dichiarata in perizie è quella catastale. Nulla può dirsi riguardo alla presenza di elementi tossici o inquinanti in quanto il terreno non è stato oggetto di sondaggi e verifiche in tal senso.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1989 al 28/07/2000	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 28/07/2000 al 05/10/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO OLMI	28/07/2000			134000	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
ANCONA	04/09/2000			10282.1/2000	
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Dal 05/10/2007 al 25/03/2022	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		05/10/2007			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dati desunti dalla relazione notarile allegata al fascicolo e dalla visura storica

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 25/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 22/11/2017
Reg. gen. 21633 - Reg. part. 15067
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per la corretta individuazione della zonizzazione di PRG è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica, documento dal quale risulta che la particella è Sottozona Agricola E2", di cui all' 36 delle N.T.A.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed applicando i valori OMI e i valori derivanti dal VAM a metro quadro, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Cesanelli, 2
Trattasi di un immobile adibito ad abitazione di proprietà della Signora **** Omissis ****, ubicato al piano primo di un palazzo, inserito in una zona con prevalente zona residenziale con ingresso diretto da via Cesanelli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1024, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 50.022,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Falconara Marittima (AN) - via Cesanelli, 2	111,16 mq	900,00 €/mq	€ 100.044,00	50,00%	€ 50.022,00
				Valore di stima:	€ 50.022,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Flaminia, 419
Trattasi di un immobile adibito ad abitazione di proprietà della Signora **** Omissis ****, ubicato al piano terzo e ultimo piano di un piccolo edificio con affaccio diretto su via Flaminia, a pochi metri dal mare. La zona è prevalentemente residenziale, il fabbricato ha ingresso diretto dalla via Flaminia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 468, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 30.088,02
Il valore applicato a mq è di € 800,00, estratto dai dati OMI. Il bene dovrà essere regolarizzato catastalmente, attività che fra diritti e onerari determina una spesa di circa € 1000,00.
Se applichiamo il valore a mq di € 800,00 ne deriva che il bene vale €31088,00, detratte le spese di € 1000,00 il valore finale è di € 30088,00.
Suddividendo il valore per i mq, si calcola il valore/mq finale pari a € 774,267.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Falconara Marittima (AN) - via Flaminia, 419	38,86 mq	774,27 €/mq	€ 30.088,02	100,00%	€ 30.088,02
				Valore di stima:	€ 30.088,02

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - Poggio San Marcello
Trattasi di lotto di terreno, nel comune di Poggio San Marcello, di proprietà della signora **** Omissis ****, terreno posto in periferia della frazione, in zona a vocazione agricola
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 499, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.504,05

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Poggio San Marcello (AN) - Poggio San Marcello	1535,00 mq	16.313,00 €/mq	€ 2.504,05	100,00%	€ 2.504,05
				Valore di stima:	€ 2.504,05

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - Poggio San Marcello
Trattasi di lotto di terreno, nel comune di Poggio San Marcello, di proprietà della signora **** Omissis ****, terreno posto in periferia della frazione, in zona a vocazione agricola
Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 501, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 848,28

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Poggio San Marcello (AN) - Poggio San Marcello	520,00 mq	16.313,00 €/mq	€ 848,28	100,00%	€ 848,28
				Valore di stima:	€ 848,28

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - Poggio San Marcello
Trattasi di lotto di terreno, nel comune di Poggio San Marcello, di proprietà della signora **** Omissis ****, terreno posto in periferia della frazione, in zona a vocazione agricola
Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 355, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 464,92

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Poggio San Marcello (AN) - Poggio San Marcello	285,00 mq	1,63 €/mq	€ 464,92	100,00%	€ 464,92
				Valore di stima:	€ 464,92

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - Poggio San Marcello
Trattasi di lotto di terreno, nel comune di Poggio San Marcello, di proprietà della signora **** Omissis ****, terreno posto in periferia della frazione, in zona a vocazione agricola
Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 503, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 704,90

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Poggio San Marcello (AN) - Poggio San Marcello	190,00 mq	3,71 €/mq	€ 704,90	100,00%	€ 704,90
				Valore di stima:	€ 704,90

LOTTO 7

- Bene N° 7** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - Poggio San Marcello
Trattasi di lotto di terreno, nel comune di Poggio San Marcello, di proprietà della signora **** Omissis ****, terreno posto in periferia della frazione, in zona a vocazione agricola
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 504, Qualità Incolto produttivo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 85,92

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Poggio San Marcello (AN) - Poggio San Marcello	240,00 mq	0,36 €/mq	€ 85,92	100,00%	€ 85,92
				Valore di stima:	€ 85,92

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.

Osimo, li 26/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Domizioli Simona

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Cesanelli, 2
Trattasi di un immobile adibito ad abitazione di proprietà della Signora **** Omissis ****, ubicato al piano primo di un palazzo, inserito in una zona con prevalente zona residenziale con ingresso diretto da via Cesanelli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1024, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Flaminia, 419
Trattasi di un immobile adibito ad abitazione di proprietà della Signora **** Omissis ****, ubicato al piano terzo e ultimo piano di un piccolo edificio con affaccio diretto su via Flaminia, a pochi metri dal mare. La zona è prevalentemente residenziale, il fabbricato ha ingresso diretto dalla via Flaminia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 468, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - Poggio San Marcello
Trattasi di lotto di terreno, nel comune di Poggio San Marcello, di proprietà della signora **** Omissis ****, terreno posto in periferia della frazione, in zona a vocazione agricola
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 499, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - Poggio San Marcello
Trattasi di lotto di terreno, nel comune di Poggio San Marcello, di proprietà della signora **** Omissis ****, terreno posto in periferia della frazione, in zona a vocazione agricola
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 501, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - Poggio San Marcello
Trattasi di lotto di terreno, nel comune di Poggio San Marcello, di proprietà della signora **** Omissis ****, terreno posto in periferia della frazione, in zona a vocazione agricola
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 355, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - Poggio San Marcello
Trattasi di lotto di terreno, nel comune di Poggio San Marcello, di proprietà della signora **** Omissis

****, terreno posto in periferia della frazione, in zona a vocazione agricola
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 503, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - Poggio San Marcello
Trattasi di lotto di terreno, nel comune di Poggio San Marcello, di proprietà della signora **** Omissis
****, terreno posto in periferia della frazione, in zona a vocazione agricola
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 504, Qualità Incolto produttivo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 395/2017 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - via Cesanelli, 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1024, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	111,16 mq
Stato conservativo:	Si rilevano la presenza di segni di condensa in corrispondenza di alcuni spigoli del soffitto e il distacco e rottura di piccole porzioni della pavimentazione in marmo nel salotto. Nel complesso l'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile adibito ad abitazione di proprietà della Signora **** Omissis ****, ubicato al piano primo di un palazzo, inserito in una zona con prevalente zona residenziale con ingresso diretto da via Cesanelli.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - via Flaminia, 419		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 468, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A4	Superficie	38,86 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo il bene si presentava in discreto stato di conservazione. Occorre segnalare che in corrispondenza della copertura sono visibili fessurazioni che corrono lungo tutta la falda del tetto.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile adibito ad abitazione di proprietà della Signora **** Omissis ****, ubicato al piano terzo e ultimo piano di un piccolo edificio con affaccio diretto su via Flaminia, a pochi metri dal mare. La zona è prevalentemente residenziale, il fabbricato ha ingresso diretto dalla via Flaminia.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Terreno			
---------------------	--	--	--

Ubicazione:	Poggio San Marcello (AN) - Poggio San Marcello		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 499, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1535,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno era incolto		
Descrizione:	Trattasi di lotto di terreno, nel comune di Poggio San Marcello, di proprietà della signora **** Omissis ****, terreno posto in periferia della frazione, in zona a vocazione agricola		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Poggio San Marcello (AN) - Poggio San Marcello		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 501, Qualità Seminativo arborato	Superficie	520,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno era incolto		
Descrizione:	Trattasi di lotto di terreno, nel comune di Poggio San Marcello, di proprietà della signora **** Omissis ****, terreno posto in periferia della frazione, in zona a vocazione agricola		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Poggio San Marcello (AN) - Poggio San Marcello		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 355, Qualità Seminativo arborato	Superficie	285,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno era incolto		
Descrizione:	Trattasi di lotto di terreno, nel comune di Poggio San Marcello, di proprietà della signora **** Omissis ****, terreno posto in periferia della frazione, in zona a vocazione agricola		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 6

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Poggio San Marcello (AN) - Poggio San Marcello		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 503, Qualità Vigneto	Superficie	190,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno era incolto		
Descrizione:	Trattasi di lotto di terreno, nel comune di Poggio San Marcello, di proprietà della signora **** Omissis ****, terreno posto in periferia della frazione, in zona a vocazione agricola		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 7

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Poggio San Marcello (AN) - Poggio San Marcello		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 504, Qualità Incolto produttivo	Superficie	240,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno era incolto		
Descrizione:	Trattasi di lotto di terreno, nel comune di Poggio San Marcello, di proprietà della signora **** Omissis ****, terreno posto in periferia della frazione, in zona a vocazione agricola		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		