

Paolo Favalli ingegnere
Carlo Carletti ingegnere
Luigi Gentili architetto

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 28/2024

PERIZIA TECNICA E STIMA

LOTTO 1

IMMOBILI PIGNORATI COSTITUENTI IL PRESENTE LOTTO 1:

Complesso immobiliare in Ancona frazione Montesicuro via Fornace n. 215, costituito dai **fabbricati C.F.** foglio **132** particella **174** subalterno **7** cat. **D/10** e subalterno **8** cat. **A/2** (agriturismo "Poggio agli Ulivi" e abitazione) e **terreni C.T.** foglio **132** particelle **41, 44, 45, 122**

per **1/1 di piena proprietà** di

PIGNORAMENTO (relativo a tutti i lotti della presente procedura) a carico di:

-, nata a (AN) il codice fiscale, residente ad in via n. ...
-, nato a (AN) il codice fiscale, residente ad in via n. ... (è in corso il cambio di residenza)

Fabriano, 14.05.2024

Il c.t.u.
Ing. Carletti Carlo



1) PREMESSA

Il sottoscritto ing. Carletti Carlo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Ancona con il n. 837, con studio tecnico a Fabriano (AN) in viale Zobicco 5/A, è stato nominato c.t.u. dal G.E. Dr.ssa Giuliana Filippello - Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Ancona - e ha firmato il verbale di giuramento il giorno 26.03.2024 per la procedura esecutiva immobiliare n. 28/2024 promossa da Doalue S.p.a. contro e relativamente agli immobili indicati al punto 3, sottoposti a pignoramento.

2) SOPRALLUOGO ED OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 24.04.2024, congiuntamente al Custode giudiziario Avv. Giorgia Sdrubolini che si era precedentemente accordata con i debitori, i quali hanno da subito collaborato attivamente. Il verbale di sopralluogo è stato redatto dal Custode giudiziario (e si allega qui in copia con il n. 1).

3) IMMOBILI PIGNORATI: IDENTIFICAZIONI CATASTALI, CONSISTENZE E QUOTE DI PROPRIETA'

Il pignoramento riguarda:

3.1) diritti di piena e intera proprietà di relativi ai seguenti immobili, tutti siti nel Comune di **Ancona**:

- a. **porzione di fabbricato** in frazione Montesicuro via Fornace n. 215, censita al Catasto Fabbricati foglio **132** particella **174** subalterno **7** cat. **D/10 (attività agrituristica)**, piani S1-T-1-2, zona cens. 3, rendita 7.260,80 €. Il presente subalterno 7 e il successivo subalterno 8 (nonché il subalterno 6, bcnc ai subb. 7 e 8) derivano dalla soppressione dei vecchi subalterni 4 e 5;
- b. **porzione di fabbricato** in frazione Montesicuro via Fornace n. 215, censita al Catasto Fabbricati foglio **132** particella **174** subalterno **8** cat. **A/2 (abitazione di tipo civile)**, piani S1-T-1-2, zona cens. 3, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 162 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 162 mq, rendita 867,65 €. Il presente subalterno 8 e il precedente subalterno 7 (nonché il subalterno 6, bcnc ai subb. 7 e 8) derivano dalla soppressione dei vecchi subalterni 4 e 5;
- c. **terreno** in frazione Montesicuro via Fornace, censito al Catasto Terreni foglio **132** particella **41** di complessivi 4.990 mq, suddivisi come segue:
 - porzione AA qualità vigneto, classe 2, superficie 490 mq, reddito dominicale 4,56 €, reddito agrario 2,78 €;
 - porzione AB qualità seminativo, classe 3, superficie 4.500 mq, reddito dominicale 16,27 €, reddito agrario 20,92 €;
- d. **terreno** in frazione Montesicuro via Fornace, censito al Catasto Terreni foglio **132** particella **44** di complessivi 680 mq, suddivisi come segue:
 - porzione AA qualità seminativo, classe 3, superficie 372 mq, reddito dominicale 1,34 €, reddito agrario 1,73 €;
 - porzione AB qualità pascolo arborato, classe U, superficie 308 mq, reddito dominicale 0,27 €, reddito agrario 0,16 €;



- e. **terreno** in frazione Montesicuro via Fornace, censito al Catasto Terreni foglio **132** particella **45** di complessivi 16.320 mq, suddivisi come segue:
 - porzione AA qualità seminativo, classe 3, superficie 1.238 mq, reddito dominicale 4,48 €, reddito agrario 5,75 €;
 - porzione AB qualità uliveto, classe U, superficie 15.082 mq, reddito dominicale 70,10 €, reddito agrario 81,79 €;
- f. **terreno** in frazione Montesicuro via Fornace, censito al Catasto Terreni foglio **132** particella **122** di complessivi 7.530 mq, suddivisi come segue:
 - porzione AA qualità seminativo, classe 2, superficie 5.719 mq, reddito dominicale 26,58 €, reddito agrario 31,01 €;
 - porzione AB qualità vigneto, classe 2, superficie 1.653 mq, reddito dominicale 15,37 €, reddito agrario 9,39 €;
 - porzione AC qualità pascolo arborato, classe U, superficie 158 mq, reddito dominicale 0,14 €, reddito agrario 0,08 €;

3.2) diritti di piena e intera proprietà di relativi ai seguenti immobili, tutti siti nel Comune di **Ancona**:

- g. **porzione di fabbricato** in Strada della Madonnetta n. 347, censita al Catasto Fabbricati foglio **92** particella **135** cat. **D/10**, piano S1, zona cens. 3, rendita 300,00 €;
- h. **capanna agricola** in Strada della Madonnetta n. 347, censita al Catasto Fabbricati foglio **92** particella **480** cat. **D/10**, piano T, zona cens. 3, rendita 196,80 €. Si fa notare che la presente particella è stata originata dalla soppressione in data 02.10.2017 della particella 432 del Catasto Terreni (fabbricato rurale di 82 mq). Ed è ovviamente quest'ultima particella che compariva nelle ipoteche n. 3344 e n. 3345 del 31.10.2016;
- i. **terreno** (area rurale) in Strada della Madonnetta, censito al Catasto Terreni foglio **92** particella **13** di 2.805 mq, qualità area rurale (rettifica della destinazione a seguito di verifica d'ufficio), senza reddito dominicale e reddito agrario;
- j. **terreno** in Strada della Madonnetta, censito al Catasto Terreni foglio **92** particella **136** di complessivi 7.419 mq, suddivisi come segue:
 - porzione AA qualità uliveto, classe U, superficie 600 mq, reddito dominicale 2,79 €, reddito agrario 3,25 €;
 - porzione AB qualità vigneto, classe 1, superficie 6.819 mq, reddito dominicale 81,00 €, reddito agrario 42,26 €;
- k. **terreno** in Strada della Madonnetta, censito al Catasto Terreni foglio **92** particella **266** di 121 mq, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale 0,56 €, reddito agrario 0,66 €;

3.3) diritti di proprietà della sola area di sedime di relativi al seguente immobile, sito nel Comune di **Ancona**:

- I. ente urbano di 265 mq in Strada della Madonnetta n. 347, censito al Catasto Terreni foglio **92** particella **12**; trasferito al **Catasto Fabbricati** - stesso numero di foglio e particella - a seguito di tipo mappale del 27.10.1997 in atti dal 06.07.1999 n. 22552.506/1992, in cat. **C/2**, piano T, zona cens. 3, classe 2, consistenza 260 mq, superficie catastale totale 255 mq, rendita 1.517,35 €;

l'immobile di cui alla voce I è di solo per quanto riguarda la proprietà dell'area di sedime, mentre la proprietà superficaria è dell'Azienda p. iva con sede in, non pignorata nella presente procedura;



3.4) diritti di piena e intera proprietà di relativi al seguente immobile, sito nel Comune di **Ancona**:

m. porzione di fabbricato in via Montagnola n. 48, censita al Catasto Fabbricati foglio **46** particella **26** subalterno **20** cat. **A/2**, piani 1-3, zona cens. 1, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 133 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 123 mq, rendita 637,82 €.

4) DIVISIONE IN LOTTI

Si ritiene utile suddividere il compendio immobiliare in lotti, con l'intento di agevolare le operazioni di vendita e di aumentare la platea dei possibili interessati, ma evitando un frazionamento eccessivo e funzionalmente ingiustificato dei beni.

Il sottoscritto individua pertanto tre lotti, divisi in base all'ubicazione, in ciascuno dei quali vengono accorpati gli immobili (che siano fabbricati o terreni) tra loro confinanti.

Questo è il riepilogo dei lotti.

LOTTO 1

Il lotto 1 è così costituito:

diritti di **1/1 di piena proprietà** di relativi ai seguenti immobili, tutti siti nel Comune di **Ancona**:

- a. porzione di fabbricato** in frazione Montesicuro via Fornace n. 215, censita al Catasto Fabbricati foglio **132** particella **174** subalterno **7** cat. **D/10 (attività agrituristica)**, piani S1-T-1-2, zona cens. 3, rendita 7.260,80 €. Il presente subalterno 7 e il successivo subalterno 8 (nonché il subalterno 6, bcnc ai subb. 7 e 8) derivano dalla soppressione dei vecchi subalterni 4 e 5;
- b. porzione di fabbricato** in frazione Montesicuro via Fornace n. 215, censita al Catasto Fabbricati foglio **132** particella **174** subalterno **8** cat. **A/2 (abitazione di tipo civile)**, piani S1-T-1-2, zona cens. 3, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 162 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 162 mq, rendita 867,65 €. Il presente subalterno 8 e il precedente subalterno 7 (nonché il subalterno 6, bcnc ai subb. 7 e 8) derivano dalla soppressione dei vecchi subalterni 4 e 5;
- c. terreno** in frazione Montesicuro via Fornace, censito al Catasto Terreni foglio **132** particella **41** di complessivi 4.990 mq, suddivisi come segue:
 - porzione AA qualità vigneto, classe 2, superficie 490 mq, reddito dominicale 4,56 €, reddito agrario 2,78 €;
 - porzione AB qualità seminativo, classe 3, superficie 4.500 mq, reddito dominicale 16,27 €, reddito agrario 20,92 €;
- d. terreno** in frazione Montesicuro via Fornace, censito al Catasto Terreni foglio **132** particella **44** di complessivi 680 mq, suddivisi come segue:
 - porzione AA qualità seminativo, classe 3, superficie 372 mq, reddito dominicale 1,34 €, reddito agrario 1,73 €;
 - porzione AB qualità pascolo arb., classe U, superficie 308 mq, reddito dominicale 0,27 €, reddito agrario 0,16 €;



- e. **terreno** in frazione Montesicuro via Fornace, censito al Catasto Terreni foglio **132** particella **45** di complessivi 16.320 mq, suddivisi come segue:
 - porzione AA qualità seminativo, classe 3, superficie 1.238 mq, reddito dominicale 4,48 €, reddito agrario 5,75 €;
 - porzione AB qualità uliveto, classe U, superficie 15.082 mq, reddito dominicale 70,10 €, reddito agrario 81,79 €;
- f. **terreno** in frazione Montesicuro via Fornace, censito al Catasto Terreni foglio **132** particella **122** di complessivi 7.530 mq, suddivisi come segue:
 - porzione AA qualità seminativo, classe 2, superficie 5.719 mq, reddito dominicale 26,58 €, reddito agrario 31,01 €;
 - porzione AB qualità vigneto, classe 2, superficie 1.653 mq, reddito dominicale 15,37 €, reddito agrario 9,39 €;
 - porzione AC qualità pascolo arb., classe U, superficie 158 mq, reddito dominicale 0,14 €, reddito agrario 0,08 €.

LOTTO 2

Il lotto 2 è così costituito:

diritti di **1/1 di piena proprietà** di relativi ai seguenti immobili, tutti siti nel Comune di **Ancona**:

- g. **porzione di fabbricato** in Strada della Madonnetta n. 347, censita al Catasto Fabbricati foglio **92** particella **135** cat. **D/10**, piano S1, zona cens. 3, rendita 300,00 €;
- h. **capanna agricola** in Strada della Madonnetta n. 347, censita al Catasto Fabbricati foglio **92** particella **480** cat. **D/10**, piano T, zona cens. 3, rendita 196,80 €. Si fa notare che la presente particella è stata originata dalla soppressione in data 02.10.2017 della particella 432 del Catasto Terreni (fabbricato rurale di 82 mq). Ed è ovviamente quest'ultima particella che compariva nelle ipoteche n. 3344 e n. 3345 del 31.10.2016;
- i. **terreno** (area rurale) in Strada della Madonnetta, censito al Catasto Terreni foglio **92** particella **13** di 2.805 mq, qualità area rurale (rettifica della destinazione a seguito di verifica d'ufficio), senza reddito dominicale e reddito agrario;
- j. **terreno** in Strada della Madonnetta, censito al Catasto Terreni foglio **92** particella **136** di complessivi 7.419 mq, suddivisi come segue:
 - porzione AA qualità uliveto, classe U, superficie 600 mq, reddito dominicale 2,79 €, reddito agrario 3,25 €;
 - porzione AB qualità vigneto, classe 1, superficie 6.819 mq, reddito dominicale 81,00 €, reddito agrario 42,26 €;
- k. **terreno** in Strada della Madonnetta, censito al Catasto Terreni foglio **92** particella **266** di 121 mq, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale 0,56 €, reddito agrario 0,66 €;

diritti di **1/1 proprietà della sola area di sedime** (e non della proprietà superficaria) di relativi al seguente immobile, sito nel Comune di **Ancona**:

- i. ente urbano di 265 mq in Strada della Madonnetta n. 347, censito al Catasto Terreni foglio **92** particella **12**; trasferito al **Catasto Fabbricati** - stesso numero di foglio e particella - a seguito di tipo mappale del 27.10.1997 in atti dal 06.07.1999 n. 22552.506/1992, in cat. **C/2**, piano T, zona cens. 3, classe 2, consistenza 260 mq, superficie catastale totale 255 mq, rendita 1.517,35 €.



LOTTO 3

Il lotto 3 è così costituito:

diritti di **piena e intera proprietà** di relativi al seguente immobile, sito nel Comune di **Ancona**:

- m. porzione di fabbricato** in via Montagnola n. 48, censita al Catasto Fabbricati foglio **46** particella **26** subalterno **20** cat. **A/2**, piani 1-3, zona cens. 1, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 133 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 123 mq, rendita 637,82 €.

Da qui in avanti la perizia riguarda il lotto specifico cui si riferisce.

LOTTO 1

Le visure catastali storiche delle unità immobiliari di cui al presente lotto vengono allegate con il n. 2, le planimetrie catastali dei fabbricati con il n. 3, l'estratto di mappa catastale con il n. 4, l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni con il n. 5.

5) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Per percepire la situazione planimetrica d'insieme con un solo colpo d'occhio è utile prendere visione dell'estratto di mappa catastale ripetuto nell'allegato n. 25 (alla fine della documentazione fotografica) in cui i beni censiti al Catasto Fabbricati sono contornati con il colore giallo, mentre i terreni sono contornati da un perimetro verde.

Fabbricati.

Trattasi dei seguenti fabbricati:

- a. porzione di fabbricato** censita al C.F. foglio **132** particella **174** subalterno **7** cat. **D/10 (attività agrituristica)**. E' la porzione più grande del complesso edilizio e costituisce l'agriturismo denominato "Poggio agli Ulivi". Il bene si articola su totali quattro piani, di cui interrato quello a quota inferiore e parzialmente soppalcato quello a quota superiore (secondo piano).

Al piano interrato la superficie di questo subalterno è di circa 148 mq lordi (è sul lordo che si basa la modalità di valutazione immobiliare adottata dall'Agenzia delle Entrate).

Vi sono locali per deposito derrate/cambusa e un locale con angolo cottura e con bagno (questi ultimi due ambienti sono riscaldati con radiatori alti d'arredo); l'altezza netta del piano è di m 2,55/2,68; tre bocche di lupo forniscono una certa illuminazione naturale ma verosimilmente causano anche ingenti infiltrazioni meteoriche; i pavimenti sono ceramici; le pareti interne sono intonacate e alcune presentano zone con rivestimenti ceramici. Significativi ingressi di umidità si rilevano sulle pareti interrate, non escludendo la possibilità che vi siano pure dal pavimento; alcune porte si chiudono con difficoltà.



Al piano terra, nel medesimo edificio, troviamo: reception nel cui retro, separati da porta e corridoio, sono disponibili tre bagni; sala e due altre piccole sale riservate; cucina con piccolo ambiente annesso (quest'ultimo non presente in planimetria catastale); due camere con accesso diretto dall'esterno, e relativi bagni; due ripostigli con accesso esterno; una scala esterna per raggiungere il piano primo. Le altezze nette del corpo centrale sono di 2,85 m, che scendono fino a m 2,10 sul lato dei bagni verso l'esterno.

Sempre al piano terra, ma in strutture indipendenti e staccate, vi sono: forno/locale di deposito; pozzo (così denominato in planimetria catastale ma, essendo chiuso anche superiormente con pavimentazione aperta al passaggio, è forse più una cisterna); locale di deposito - tamponato perimetralmente - adiacente ad una tettoia su colonne in acciaio e aperta su tre lati (anch'essa definita *locale di deposito* in planimetria); un altro piccolo locale di deposito, che catastalmente era indicato ad altezza variabile da m 4,80 in centro a m 4,10 ai lati, è ora crollato e sono visibili solo i resti a terra. Oltre a quanto elencato, a piano terra si rinvencono altri manufatti assenti nella planimetria catastale: si tratta di varie tettoie, qualcuna anche tamponata perimetralmente.

La consistenza dell'edificio a livello del piano terra può essere così sintetizzata: 278 mq lordi nell'edificio principale, 172 mq di tettoia aperta su tre lati accatastata come deposito, 64 mq lordi dell'adiacente deposito tamponato su tutto il perimetro, forno di 13 mq lordi, pergolati-gazebo-tettoie non accatastati ma autorizzati urbanisticamente (però senza pareti di chiusura) per complessivi 385 mq circa.

Al piano primo dell'edificio sono presenti: sei camere con relativi bagni e altrettante scalette per accedere ai rispettivi soppalchi; un ripostiglio. Si tratta di una superficie totale di circa 189 mq lordi. Le altezze variano da un minimo di m 2,45 ad un massimo di m 3,65.

Il piano secondo è costituito solo dai soppalchi delle sei camere, per una superficie complessiva di circa 71 mq, e altezze variabili tra 1,15 e 1,80 m.

Le buone finiture comuni ai tre piani fuori terra sono: pavimenti in ceramica al piano terra e nei bagni anche del piano primo, in parquet gli altri pavimenti del piano primo, rivestimenti ceramici in cucina e nei bagni, infissi esterni in legno e vetro "camera", radiatori alti d'arredo, pitture curate e differenziate degli interni, parapetti dei soppalchi in ferro lavorato, soffitti con legno a vista, raffrescamento di zona esterna coperta da tettoie e chiusa da pannellature verticali non autorizzate. Non è stato possibile considerare nell'a.p.e. le apparecchiature elettriche di raffrescamento delle camere, non essendo disponibili le schede tecniche né informazioni sulle caratteristiche indispensabili di calcolo;

- b. porzione di fabbricato** censita al C.F. foglio **132** particella **174** subalterno **8** cat. **A/2 (abitazione di tipo civile)**. E' la porzione minore del complesso edilizio e costituisce un'abitazione contigua all'agriturismo denominato "Poggio agli Ulivi".

Il piano interrato di questo subalterno ha superficie di circa 40 mq lordi ed è composto da cantina, bagno e scala interna. L'altezza è di m 2,60.

Al piano terra, di circa 44 mq lordi, vi è il soggiorno con un bagno/antibagno e due scale interne distanziate tra loro: una che scende all'interrato e l'altra che sale al piano primo. L'altezza netta è di 2,70 m.

Il piano primo ha una superficie lorda di 97 mq circa e comprende: due camere, un locale non adibibile a camera in quanto non raggiunge la superficie minima richiesta dalla normativa d'igiene (9 mq), due bagni e cucina con scala di accesso al soppalco soprastante. Le altezze del piano variano da m 2,45 a m 3,65. Tramite una porta l'appartamento comunica con l'agriturismo, in questo piano.

Il soppalco al piano secondo ha superficie di 21 mq.

Le finiture del sub. 8 sono analoghe a quelle del sub. 7, appena sopra indicate.

A entrambi i subalterni 7 e 8 appartengono i beni comuni costituiti dal subalterno 6 (bcnc): passaggi, piscina m 6x12 m, scale e corte di 9.436 mq catastali comprese le superfici edificate e compresa anche un'area giochi per bambini.



Terreni.

Trattasi inoltre dei seguenti quattro appezzamenti di terreno, di cui tre accorpati (per 24.530 mq catastali) e l'altro (di 4.990 mq catastali) separato da una strada vicinale, della superficie complessiva di 29.520 mq:

- c. terreno** censito al C.T. foglio **132** particella **41** di complessivi 4.990 mq, suddivisi come segue:
 - porzione AA qualità vigneto, classe 2, superficie 490 mq,
 - porzione AB qualità seminativo, classe 3, superficie 4.500 mq;
- d. terreno** censito al C.T. foglio **132** particella **44** di complessivi 680 mq, suddivisi come segue:
 - porzione AA qualità seminativo, classe 3, superficie 372 mq,
 - porzione AB qualità pascolo arb., classe U, superficie 308 mq;
- e. terreno** censito al C.T. foglio **132** particella **45** di complessivi 16.320 mq, suddivisi come segue:
 - porzione AA qualità seminativo, classe 3, superficie 1.238 mq,
 - porzione AB qualità uliveto, classe U, superficie 15.082 mq;
- f. terreno** censito al C.T. foglio **132** particella **122** di complessivi 7.530 mq, suddivisi come segue:
 - porzione AA qualità seminativo, classe 2, superficie 5.719 mq,
 - porzione AB qualità vigneto, classe 2, superficie 1.653 mq,
 - porzione AC qualità pascolo arb., classe U, superficie 158 mq.

I terreni sono adagiati su colline modestamente acclivi, ad una quota valutabile tra i 120 e i 160 metri sul livello del mare.

I tre terreni accorpati confinano con il complesso dei fabbricati del presente lotto.

6) CARATTERISTICHE DELLA ZONA.

Trattasi di zona agricola, in aperta campagna, a distanza di circa una dozzina di chilometri da Ancona, a circa 20 minuti d'auto.

Buona la disponibilità di parcheggi nella corte di proprietà.

La strada di accesso ai beni, via Fornace, è asfaltata ma in pessimo stato di manutenzione.

7) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono in possesso della proprietaria L'agriturismo, l'abitazione e i relativi accessori comuni non sono utilizzati da un paio d'anni. La proprietaria ci ha segnalato l'assenza di una porta di accesso al piano interrato con relativo telaio e di lattoneria in rame, oggetto di furto.

8) TITOLI DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI NEL VENTENNIO.

- 8.1) I beni di cui al presente lotto 1 sono pervenuti a, per l'intera quota di piena proprietà, per atto di compravendita a rogito Dott. Scoccianti Sandro, Notaio in Ancona, in data 05.04.2001 rep. 275670, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ancona il 18.04.2001 al n. 4706 r.p. e n. 7093 r.g., da (atto notarile allegato con il n. 6).



9) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria del 29.05.2007** r.p. 3593 r.g. 14667 **a favore:** Banca di Ancona Credito Cooperativo - Società Cooperativa, **contro:**; per totali € 3.400.000,00 di cui € 1.700.000,00 per capitale, a garanzia di mutuo fondiario, durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Scoccianti Sandro, Notaio in Ancona, del 28.05.2007 rep. 307245/51225, grava tutti gli immobili del presente lotto. Modifica condizioni con annotazione del 28.02.2019 r.p. n. 997 r.g. n. 4159.
- **Ipoteca volontaria del 14.07.2009** r.p. 3703 r.g. 15546 **a favore:** Banca di Ancona Credito Cooperativo - Società Cooperativa, **contro:**; per totali € 1.500.000,00 di cui € 750.000,00 per capitale e € 750.000,00 per spese, a garanzia di mutuo, durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Scoccianti Sandro, Notaio in Ancona, del 13.07.2009 rep. 311950/54078, grava tutti gli immobili del presente lotto. Modifica condizioni con annotazione del 28.02.2019 r.p. n. 998 r.g. n. 4160.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare del 20.02.2024** r.p. 2383 e r.g. 3366, Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Ancona rep. 311 del 01.02.2024 **a favore:** BCC NPLS 2022 S.R.L., **contro:** e, grava tutti gli immobili del presente lotto, oltre a maggior consistenza.
- **Rettifica al pignoramento immobiliare trascritta il 24.04.2024** r.p. 6168 e r.g. 8569, Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Ancona rep. 311 del 01.02.2024 **a favore:** BCC NPLS 2022 S.R.L., **contro:** e, grava tutti gli immobili del presente lotto, oltre a maggior consistenza. La rettifica riguarda solo l'immobile ricompreso nel Lotto 3.

Per completezza si annota la trascrizione del 19.07.2006 r.p. 11099 r.g. 18812 derivante da atto notarile pubblico a rogito Dott. Scoccianti Sandro, Notaio in Ancona, del 07.07.2007 rep. 305399 in cui la signora, quale titolare della ditta individuale omonima, in relazione alla richiesta di contributo ai sensi del regolamento CE 1257/99 titolo 2 capo IX, articolo 33, Piano Regionale di Sviluppo Rurale Asse 3, misura "P", vincolava, a destinazione agrituristica, a favore della Regione Marche, per un periodo di anni dieci a partire dalla data di erogazione del contributo, il complesso immobiliare con corte annessa sito in Ancona, frazione Montesicuro, via Fornace n. 215, composto dagli immobili allora identificati al C.F. con il foglio 132 particella 174 subalterni 4, 5 e 1, poi soppressi e corrispondenti agli attuali foglio 132 particella 174 subalterni 7 e 8.



10) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI FABBRICATI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E CONFORMITA' CON LE PLANIMETRIE CATASTALI

a) Regolarità urbanistica

Nell'accesso agli atti presso il Comune di Ancona, effettuato il 24.04.2024, sono stati forniti al sottoscritto tutti e soli i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- 10.1) concessione edilizia n. 44/2002 del 04.03.2002 per *“risanamento conservativo, per l'utilizzo a struttura agrituristica e in minima parte residenza dell'imprenditore agricolo, di edificio colonico”* rilasciata a, con relative tavole grafiche e relazione tecnica (ved. allegato n. 7);
- 10.2) concessione edilizia n. 54/2003 del 26.05.2003 per *“rinnovo concessione edilizia n. 44/2002 per la quale è decaduto l'anno di validità per l'inizio dei lavori”* rilasciata a, con relative tavole grafiche (ved. allegato n. 8);
- 10.3) comunicazione di inizio dei lavori prot. 72609 del 24.09.2003 relativo alla concessione edilizia n. 54/2003 (ved. allegato n. 9);
- 10.4) variante prot. n. 23402 del 12.10.2005 alla concessione edilizia n. 54/2003, rilasciata a, con relative tavole grafiche e relazione tecnica (ved. allegato n. 10);
- 10.5) comunicazione di fine dei lavori prot. 67797 del 29.06.2006 relativo alla concessione edilizia n. 54/2003 (ved. allegato n. 11);
- 10.6) certificazione di agibilità prot. 63137 del 29.06.2006 (ved. allegato n. 12);
- 10.7) D.I.A. per ampliamento piano interrato prot. 80832 del 07.09.2006 per *“seconda variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 54/2003 consistente nella modifica del piano interrato”* rigettata dal Comune di Ancona in quanto ritenuta non ammissibile (ved. allegato n. 13);
- 10.8) permesso di costruire in sanatoria n. 36/2007 del 09.02.2007 per *“realizzazione di un locale interrato in difformità dalla concessione edilizia n. 54/2003”* rilasciato a, con relative tavole grafiche e relazione tecnica (ved. allegato n. 14);
- 10.9) permesso di costruire in sanatoria n. 62/2007 del 06.03.2007 per *“rinnovo e variante alla concessione edilizia n. 54/2003 per modifiche distribuzione interna piano terra e primo e dei prospetti, realizzazione di scala a chiocciola di collegamento tra piano interrato e terra”* rilasciato a, con relative tavole grafiche, documentazione fotografica e relazione tecnica (ved. allegato n. 15);
- 10.10) D.I.A. prot. 36818 del 17.04.2007 per *“realizzazione di due pergolati in legno con copertura in teli ombreggianti permeabili”*, con relative tavole grafiche e relazione tecnica (ved. allegato n. 16);
- 10.11) D.I.A. prot. 5432 del 16.01.2008 per *“realizzazione di pergolato in legno coperto in teli ombreggianti permeabili”*, con relative tavole grafiche e relazione tecnica (ved. allegato n. 17);
- 10.12) procedimento sanzionatorio di polizia municipale prot. 83738 del 19.09.2009 relativo a gazebi e pergolati non autorizzati (ved. allegato n. 18);
- 10.13) permesso di costruire in sanatoria n. 2011083/2011 del 21.04.2011 per *gazebi e pergolati in legno* rilasciato a, con relative tavole grafiche, documentazione fotografica e relazione tecnica (ved. allegato n. 19);



In merito alla verifica della conformità urbanistico-edilizia tra la situazione reale e le autorizzazioni comunali, applicate le tolleranze di legge si osserva in positivo quanto segue:

- i soppalchi sono come quelli graficamente legittimati dalla variante prot. n. 23402 del 12.10.2005;
- pergolati, gazebi e tettoie sono stati regolarizzati con il permesso di costruire in sanatoria n. 2011083/2011 del 21.04.2011;
- gli altri accessori esterni compaiono nella concessione edilizia n. 44/2002 del 04.03.2002;

e non si rilevano difformità a eccezione delle seguenti:

- qualche apertura esterna non corrisponde con le autorizzazioni. E' una difformità sanabile con apposita pratica edilizia;
- alcune divisioni interne risultano diverse dalle autorizzazioni. Anche questa è una difformità sanabile;
- sono presenti alcune tamponature non autorizzate delle zone esterne pergolate. Da rimuovere per non generare alterazione dei volumi legittimati.

b) Conformità con le planimetrie catastali

Tra stato attuale e planimetrie catastali si annotano le seguenti difformità:

- sia nella planimetria del sub. 7 che nella planimetria del sub. 8: qualche apertura esterna non corrisponde (una sola per il sub. 8). Difformità regolarizzabile con apposita variazione catastale;
- nella planimetria del sub. 7 alcune divisioni interne risultano diverse. Difformità regolarizzabile con variazione catastale;
- nella planimetria del sub. 7 manca la rappresentazione di pergolati, gazebi e tettoie. Difformità regolarizzabile con opportune pratiche catastali.

11) EPOCA DI COSTRUZIONE DEI FABBRICATI

Nell'atto di compravendita a rogito Notaio Scoccianti Sandro del 05.04.2001 rep. 275670 (allegato n. 6), i venditori dichiaravano che *"le opere relative alla casa colonica ed annessi rustici sono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967"*.

Nella relazione tecnica del piano di sviluppo rurale facente parte della documentazione agli atti del Comune di Ancona relativa alla concessione edilizia n. 44/2002 del 04.03.2002 si legge: *"Le strutture presenti sono le seguenti: un vecchio edificio degli anni 30 rurale in muratura della superficie utile lorda di mq 543 circa, composto da un piano terra ad uso agricolo e deposito per mq 312 lordi ed un primo piano di mq 231 circa"* (ved. pag. 17 dell'allegato n. 7).

Importanti lavori sono stati quelli oggetto della certificazione di agibilità del 29.06.2006 e dei successivi titoli autorizzativi, sopra elencati.



12) NORMATIVA SISMICA DELLA ZONA

Nell'allegato n. 20 viene riportata la schermata della Regione Marche che illustra:

- la classificazione sismica attuale dell'area su cui insistono i fabbricati in stima (ZONA 2, come definita dal D.M. 17.01.2018);
- l'evoluzione storica della classificazione sismica del Comune, dalla quale si evince che dal 1935 tutti i fabbricati realizzati nel Comune di Ancona hanno dovuto rispettare la normativa sismica specifica vigente al momento di presentazione del progetto strutturale.

13) DOTAZIONI CONDOMINIALI

Sebbene non vi sia alcun condominio costituito, le due unità immobiliari di perizia (subalterni 7 e 8) usufruiscono entrambe del subalterno 6, che è un bene comune non censibile consistente in: corte, passaggi, piscina e scale.

14) SPESE CONDOMINIALI ANNUE, ARRETRATI CONDOMINIALI, MILLESIMI

Non risulta presente alcun condominio costituito.

15) CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) PER I FABBRICATI

L'attestato di prestazione energetica non è stato fornito né per il subalterno 7 (agriturismo) né per il subalterno 8 (appartamento) e quindi il sottoscritto, in base alle direttive impartite dal Giudice nel verbale di giuramento, ha provveduto a redigere gli a.p.e. stessi, e ne ha inviato copia alla Regione.

E' necessario precisare che, non avendo a disposizione le specifiche tecniche dei vari elementi costruttivi né potendo procedere a saggi invasivi, il sottoscritto ha effettuato valutazioni delle caratteristiche termiche delle strutture disperdenti sulla base dell'esame visivo, delle notizie raccolte e delle consuetudini costruttive dell'epoca di edificazione e/o di ristrutturazione degli immobili in esame.

La classe energetica risultante dai calcoli e dalle certificazioni è: **classe G per entrambe le unità immobiliari.**

I due attestati di prestazione energetica e le relative ricevute di avvenuta trasmissione alla Regione Marche vengono allegati alla documentazione per il Giudice, pronti per l'atto notarile di vendita (allegato n. 21).

16) BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE PER I FABBRICATI

Le ultime quotazioni ad oggi disponibili (2° semestre 2023) della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Ministero dell'Economia e delle Finanze, relative al Comune di Ancona, fascia/zona Extraurbana/ZONA AGRICOLA OVEST E FRAZIONI MINORI, codice zona R1, microzona 5, forniscono i seguenti valori unitari (allegato n. 22).



Destinazione residenziale:

- abitazioni civili (per la cat. A/2): valori variabili da 820 a 1.200 €/mq di superficie lorda in stato conservativo normale.

Fabbricati produttivi:

- capannoni tipici (per la cat. D/10): valori variabili da 225 a 320 €/mq di superficie lorda in stato conservativo normale.

Sebbene risulti catastalmente D/10, non si ritiene comunque appropriato assegnare i valori dei capannoni tipici a tutto l'agriturismo, bensì solo ai locali esterni: depositi, forno e – con riduzione – a tettoie, gazebi e portici. La parte abitativa dell'agriturismo viene invece valutata con i parametri delle destinazioni residenziali (cat. A/2), al pari della parte relativa all'abitazione.

17) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Il sottoscritto allega il certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Ancona con prot. n. 76657 del 06.05.2024 (allegato n. 23), del quale si riporta qui di seguito il solo contenuto relativo agli immobili di interesse, in corsivo.

SI CERTIFICA

La destinazione urbanistica delle aree distinte al Catasto Terreni del Comune di Ancona al

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	
0132	00041	<i>Zone Territoriali Omogenee: ZONA E PRG-Zonizzazione: Versanti collinari di valore pan.e amb. art. 75 Perimetri di tutela: Paesaggio agrario storico art. 80</i>
0132	00044	<i>Zone Territoriali Omogenee: ZONA E PRG-Zonizzazione: Versanti collinari di valore pan.e amb. art. 75 Perimetri di tutela: Paesaggio agrario storico art. 80 PRG-Zonizzazione: Crinali principali e secondari art. 74</i>
0132	00045	<i>Zone Territoriali Omogenee: ZONA E Perimetri di tutela: Paesaggio agrario storico art. 80 PRG-Zonizzazione: Crinali principali e secondari art. 74 P.A.I. rischio frana: R1 P.A.I. pericolosità frana: P2</i>
0132	00122	<i>Zone Territoriali Omogenee: ZONA E Perimetri di tutela: Paesaggio agrario storico art. 80 PRG-Zonizzazione: Crinali principali e secondari art. 74 P.A.I. rischio frana: R1 P.A.I. pericolosità frana: P2</i>

Sulle aree non sono presenti vincoli.

Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che tutti i terreni ricadono in zona agricola E, normata dai sopra citati articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune medesimo.



18) VALORI AGRICOLI MEDI PER I TERRENI

Sul B.U.R. Marche n. 25 del 16.03.2023 sono stati pubblicati i Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n. 15 del 08.03.2023 per il Comune di Ancona (Regione Agraria n. 6) per l'annualità 2023, fatti propri dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Ancona, che forniscono i seguenti valori agricoli medi unitari per i tipi di coltura in questione (allegato n. 24):

- vigneto	38.657 € /Ha
- seminativo	23.560 € /Ha
- pascolo arborato	4.905 € /Ha
- uliveto	31.986 € /Ha.

Applicando tali valori unitari ai terreni in questione si ottengono i seguenti valori complessivi:

- vigneto	38.657 € /Ha x 0,2143 Ha =	8.284,20 €
- seminativo	23.560 € /Ha x 1,1829 Ha =	23.561,18 €
- pascolo arborato	4.905 € /Ha x 0,0466 Ha =	228,57 €
- uliveto	31.986 € /Ha x <u>1,5082</u> Ha =	<u>48.241,29 €</u>
	totali 2,9520 Ha	80.315,24 €

Il valore dei terreni viene arrotondato a 80.300,00 € nella presente stima.

19) STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI IN LIBERO COMMERCIO

Il sottoscritto ing. Carletti Carlo, tenuto conto delle caratteristiche, della consistenza e della vetustà degli immobili in esame, del livello di qualità, dello stato di conservazione, della posizione, delle caratteristiche della zona, della viabilità, della commerciabilità, dell'epoca di costruzione in rapporto all'entrata in vigore della normativa antisismica per quanto riguarda i fabbricati, delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per i fabbricati, dei valori agricoli medi dell'Ufficio del Territorio dell'A.d.E. per i terreni rurali, nonché di tutte le problematiche sopra menzionate con le spese conseguenti a carico del futuro acquirente,

per il presente LOTTO 1, consistente nei diritti di **1/1 di piena proprietà** relativi ai seguenti immobili, tutti siti nel Comune di **Ancona**:

- porzione di fabbricato** in frazione Montescuro via Fornace n. 215, censita al Catasto Fabbricati foglio **132** particella **174** subalterno **7** cat. **D/10**;
- porzione di fabbricato** in frazione Montescuro via Fornace n. 215, censita al Catasto Fabbricati foglio **132** particella **174** subalterno **8** cat. **A/2**;
- terreno** in frazione Montescuro via Fornace, censito al Catasto Terreni foglio **132** particella **41** di complessivi 4.990 mq;
- terreno** in frazione Montescuro via Fornace, censito al Catasto Terreni foglio **132** particella **44** di complessivi 680 mq;
- terreno** in frazione Montescuro via Fornace, censito al Catasto Terreni foglio **132** particella **45** di complessivi 16.320 mq;
- terreno** in frazione Montescuro via Fornace, censito al Catasto Terreni foglio **132** particella **122** di complessivi 7.530 mq;



ritiene di attribuire il valore di

euro 1.110.000,00.

Qualora fosse necessario per il Delegato alla vendita, tale valore viene suddiviso

tra

il valore dei terreni, pari a 80.300,00 €

e

il valore dei fabbricati, pari a 1.029.700,00 €.

20) CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA

Il sottoscritto c.t.u. richiede al Delegato alla vendita o al Notaio che redigerà l'atto di assegnazione dei beni, di inserire nell'atto stesso un articolo di questo tenore:

"L'acquirente, come sopra rappresentato, dichiara di essere a conoscenza e accettare che la presente vendita, avente natura coattiva, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità nè potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di vizi, di mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivanti da eventuale necessità di adeguamento degli immobili, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura immobiliare ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo."

Fabriano, 14.05.2024

Il c.t.u.
Ing. Carletti Carlo

ALLEGATI :

1. Copia del verbale operazioni peritali presso gli immobili, redatto dal Custode giudiziario Avv. Giorgia Sdrubolini
2. Visure catastali storiche di tutte le unità immobiliari del presente lotto
3. Planimetrie catastali dei fabbricati
4. Estratto di mappa catastale comprendente tutte le u.i. del presente lotto
5. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
6. Atto di compravendita a rogito Dott. Scoccianti Sandro rep. 275670 del 05.04.2001



7. Concessione edilizia n. 44/2002 del 04.03.2002 per “risanamento conservativo, per l’utilizzo a struttura agrituristica e in minima parte residenza dell’imprenditore agricolo, di edificio colonico”, con relative tavole grafiche e relazione tecnica
8. Concessione edilizia n. 54/2003 del 26.05.2003 per “rinnovo concessione edilizia n. 44/2002 per la quale è decaduto l’anno di validità per l’inizio dei lavori”, con relative tavole grafiche
9. Comunicazione di inizio dei lavori prot. 72609 del 24.09.2003
10. Variante prot. n. 23402 del 12.10.2005 alla concessione edilizia n. 54/2003, con relative tavole grafiche e relazione tecnica
11. Comunicazione di fine dei lavori prot. 67797 del 29.06.2006 relativo alla concessione edilizia n. 54/2003
12. Certificazione di agibilità prot. 63137 del 29.06.2006
13. D.I.A. per ampliamento piano interrato prot. 80832 del 07.09.2006 per “seconda variante in corso d’opera alla concessione edilizia n. 54/2003 consistente nella modifica del piano interrato” rigettata dal Comune di Ancona in quanto ritenuta non ammissibile
14. Permesso di costruire in sanatoria n. 36/2007 del 09.02.2007 per “realizzazione di un locale interrato in difformità dalla concessione edilizia n. 54/2003”, con relative tavole grafiche e relazione tecnica
15. Permesso di costruire in sanatoria n. 62/2007 del 06.03.2007 per “rinnovo e variante alla concessione edilizia n. 54/2003 per modifiche distribuzione interna piano terra e primo e dei prospetti, realizzazione di scala a chiocciola di collegamento tra piano interrato e terra”, con relative tavole grafiche, documentazione fotografica e relazione tecnica
16. D.I.A. prot. 36818 del 17.04.2007 per “realizzazione di due pergolati in legno con copertura in teli ombreggianti permeabili”, con relative tavole grafiche e relazione tecnica
17. D.I.A. prot. 5432 del 16.01.2008 per “realizzazione di pergolato in legno coperto in teli ombreggianti permeabili”, con relative tavole grafiche e relazione tecnica
18. Procedimento sanzionatorio di polizia municipale prot. 83738 del 19.09.2009 relativo a gazebi e pergolati non autorizzati
19. Permesso di costruire in sanatoria n. 2011083/2011 del 21.04.2011 per gazebi e pergolati in legno, con relative tavole grafiche, documentazione fotografica e relazione tecnica
20. Schermata della Regione Marche illustrante la classificazione sismica attuale e l’evoluzione storica della classificazione sismica del Comune
21. Attestati di prestazione energetica (a.p.e.) e relative ricevute di avvenuta trasmissione alla Regione Marche, sia del subalterno 7 che del subalterno 8
22. Quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate – Ministero dell’Economia e delle Finanze dei fabbricati, riferite alla zona d’interesse
23. Certificato di destinazione urbanistica
24. Valori agricoli medi dei terreni forniti dall’Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Ancona, riferiti alla zona d’interesse
25. Documentazione fotografica + estratto di mappa catastale (in scala 1:2000) comprendente tutti i terreni (contorno verde) e tutti i fabbricati (contorno giallo) della perizia
26. Ricevuta delle raccomandate di invio di copia della perizia ai debitori, priva degli allegati.

La presente perizia viene presentata in Tribunale telematicamente, completa di allegati, e in copia epurata delle informazioni relative alla persona degli esecutati.

