
TRIBUNALE DI ANCONA

Procedura 8/2026

Perizia del consulente tecnico Geom. Alfredo Frati

SOMMARIO

Premessa	6
Lotto 1.....	7
Descrizione	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - via Coppetella II, 60035	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - via Coppetella II, 60035	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - via Coppetella II, 60035	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - via Coppetella II, 60035	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - via Coppetella II, 60035	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - via Coppetella II, 60035	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - via Coppetella II, 60035	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - via Coppetella II, 60035	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - via Coppetella II, 60035	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - via Coppetella II, 60035	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - via Coppetella II, 60035	12
Normativa urbanistica.....	13
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - via Coppetella II, 60035	13
Regolarità edilizia	13
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - via Coppetella II, 60035	13
Lotto 2.....	14
Descrizione	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	15

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	15
Titolarità	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	16
Confini.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	17
Consistenza.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	17
Cronistoria Dati Catastali	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	18
Dati Catastali	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	20
Stato di occupazione	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	20
Provenienze Ventennali.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	21
Formalità pregiudizievoli.....	21

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	23
Normativa urbanistica.....	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	23
Lotto 3.....	24
Descrizione	25
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	25
Titolarità	25
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	25
Confini.....	25
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	25
Consistenza.....	26
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	26
Cronistoria Dati Catastali	26
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	26
Dati Catastali	26
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	26
Stato di occupazione	27
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	27
Provenienze Ventennali.....	27
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	27
Formalità pregiudizievoli.....	27
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	27
Normativa urbanistica.....	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	28
Stima / Formazione lotti	29
Lotto 1	29
Lotto 2	30
Lotto 3	31
Riepilogo bando d'asta.....	34

Lotto 1	34
Lotto 2	34
Lotto 3	35
Schema riassuntivo Procedura 8/2026	36
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 234.000,00	36
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 52.000,00	36
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 26.000,00	37

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Jesi (AN) - via Coppetella II, 60035 – Foglio 6 Part. 236
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100 – Foglio 93 Part. 437
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100 – Foglio 93 Part. 447
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100 – Foglio 93 Part. 335
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100 – Foglio 93 Part. 144

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Jesi (AN) - via Coppetella II, 60035

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COPPETELLA II, 60035

Il terreno è ubicato nell'area Interporto del Comune di Jesi, situata in zona periferica in direzione nord-est a circa 10 km dal centro cittadino.

L'Interporto è una struttura nata per favorire l'intermodalità del trasporto merci nel centro Italia, occupa una superficie complessiva di circa 1.000.000 mq ed è collegato alle principali infrastrutture del territorio (porto, aeroporto, autostrada, ferrovia).

Il terreno si trova all'interno di un'area appositamente delimitata, essendo stato utilizzato per l'attività di recupero rottami ferrosi che si svolgeva nelle aree confinanti.

E' pianeggiante, di forma rettangolare delle dimensioni di circa 100 x 40 m, pavimentato in calcestruzzo per sostenere i pesi delle merci movimentate e dei mezzi d'opera.

L'accesso avviene da cancello carrabile posto sulla proprietà confinante. La strada di urbanizzazione non arriva fino al terreno in oggetto, per cui non potendosi aprire un accesso dalla pubblica via, il terreno si può considerare intercluso. Tutta l'area è destinata a servizi di logistica e trasporto merci intermodale, per cui non sono presenti attività commerciali, attrezzature pubbliche a servizio del cittadino, residenze

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COPPETELLA II, 60035

L'immobile oggetto appartiene a:

- - OMISSIS - (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: - OMISSIS -

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

- - OMISSIS - (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COPPETELLA II, 60035

Il terreno confina con la particella 237 del foglio 6 su due lati e con la particella 206 dello stesso foglio sui restanti due lati

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COPPETELLA II, 60035

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	3939,00 mq	3939,00 mq	1	3939,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3939,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3939,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COPPETELLA II, 60035

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/09/1993 al 28/10/2009	- OMISSIS -con sede in JESI	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 69 Qualità Orto irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1.09.89
Dal 28/10/2009 al 03/09/2010	- OMISSIS -con sede in JESI	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 194 Qualità Orto irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3.83.10
Dal 03/09/2010 al 27/09/2010	- OMISSIS -con sede in JESI	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 204 Qualità Orto irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3.09.85
Dal 27/09/2010 al 08/04/2011	- OMISSIS -con sede in JESI	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 207 Qualità Orto irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1.99.53
Dal 08/04/2011 al 19/07/2012	- OMISSIS - SPA con sede in BOLOGNA	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 207 Qualità Orto irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1.99.53
Dal 19/07/2012 al 07/08/2012	- OMISSIS - SPA con sede in BOLOGNA	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 217 Qualità Orto irriguo

		CL2 Superficie (ha are ca) 00.39.39
Dal 07/08/2012 al 23/09/2013	- OMISSIS -SPA con sede in CAMERATA PICENA	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 217 Qualità Orto irriguo CL2 Superficie (ha are ca) 00.39.39
Dal 15/10/2013 al 16/09/2014	- OMISSIS -SPA con sede in CAMERATA PICENA	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 236 Categoria D8 Rendita € 78,00 Piano T
Dal 16/09/2014 al 02/02/2026	- OMISSIS -SPA con sede in CAMERATA PICENA	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 236 Categoria D8 Rendita € 393,90 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COPPETELLA II, 60035

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	236			D8				393,9 €		

Corrispondenza catastale

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

Si tratta di una porzione di unità immobiliare urbana, funzionalmente e redditualmente autonoma, ma ricadente sulla porzione immobiliare confinante appartenente a ditta diversa. E' unita di fatto alla porzione identificata al foglio 6 particella 237 cat. D/8. L'unione è ai fini fiscali; nel concreto l'area in questione veniva utilizzata dalla ditta confinante sulla quale area è stato edificato il capannone in categoria D/8

Se si volesse eliminare tale unione sarà necessario presentare una pratica catastale

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COPPETELLA II, 60035

Dall'atto di permuta con il quale la - OMISSIS - spa è diventata proprietaria dell'area si legge, tra l'altro, che:

- la società Interporto ha diritto di prelazione per l'acquisto dell'area
- l'acquirente dovrà rispettare l'intermodalità e gli altri obblighi riportati nell'atto di permuta
- la società Interporto ha comunicato nell'anno 2012 di aver accertato una potenziale contaminazione dell'acqua

di falda; successivamente, nello stesso anno, ha comunicato i risultati del piano di investigazione della matrice suolo dal quale non risulta alcuna contaminazione del suolo.

L'eventuale edificazione è soggetta, tra l'altro, al decreto DEC/VIA/3557 del 4/2/1999 e decreto 0000374 del 16/07/2010 del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COPPETELLA II, 60035

Dall'analisi del progetti depositato risulta che l'area è stata pavimentata con una soletta in calcestruzzo dello spessore di 20 cm armata con rete elettrosaldata, posta sopra uno strato di stabilizzato di spessore 15 cm che sua volta poggia su un piano stabilizzato con legante. Sono state inoltre assegnate le necessarie pendenze per lo scolo delle acque meteoriche e previsti i giunti di dilatazione e di costruzione

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COPPETELLA II, 60035

L'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo sul terreno erano presenti rottami ferrosi di varia natura

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COPPETELLA II, 60035

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/2002 al 08/04/2011	- OMISSIS - SPA prop. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 01364690428	CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pane	28/12/2002	54422	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate di Ancona	09/01/2003	402	338
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/04/2011 al 07/08/2012	- OMISSIS - SPA prop. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 03648050015	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Baldassari	08/04/2011	22893	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Ancona	12/04/2011	7459	4620
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/08/2012 al 02/02/2026	- OMISSIS -SPA con sede in CAMERATA PICENA prop. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: - OMISSIS -	PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Baldassari	07/08/2012	24465	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Ancona	10/08/2012	15287	10959
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COPPETELLA II, 60035

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 17/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a ANCONA il 09/12/2024
 Reg. gen. 26710 - Reg. part. 3881
 Importo: € 293.829,20
 A favore di - OMISSIS - SPA
 Contro - OMISSIS -
 Rogante: TRIBUNALE DI VICENZA
 Data: 22/11/2024
 N° repertorio: 2876

Trascrizioni

- SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**
 Trascritto a ANCONA il 18/03/2026
 Reg. gen. 5637 - Reg. part. 3965

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI - OMISSIS -. SPA
Contro - OMISSIS -

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COPPETELLA II, 60035

L'area ricade in zona M3.1 "Interporto" normata dagli art. 72 e 75 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Jesi e dalle NTA del piano attuativo "Variante al Progetto Preliminare del sistema Interportuale di Jesi", all'interno del Comparto 1, zona destinazione d'uso B) "Area per intermodalità e insediamenti produttivi e depositi all'aperto".

E' altresì normata dall'art. 136 del Dlgs 42/2004 (lett. c, d)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COPPETELLA II, 60035

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

La documentazione reperita riguardante l'area in oggetto è la seguente:

- Comunicazione inizio lavori prot. n. 24614 del 03/06/2014 per opere di completamento pavimentazione e finiture

consistenze

Altra documentazione reperita riguardante l'area in oggetto come facente parte di un più ampio complesso immobiliare (area confinante, capannone) è la seguente:

- Autorizzazione SUAP n. 2012/004 del 17/01/2012 e relativo Permesso di Costruire n. 2012P0027 del 16/01/2012

- PdC n. 2005P0188 prot. n. 8553 del 10/03/2005, variato con PdC n. 2006P0715 prot. n. 2006/22754 del 11/07/2006

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

Il terreno si trova a circa 3 km dalla frazione Candia di Ancona, in zona periferica a sud della città, lungo la strada che collega il capoluogo al nucleo abitato. E' raggiungibile dall'uscita "Ancona Centro" della SS16.

La zona è prevalentemente residenziale, con alcune attività di vicinato e attività economiche.

Si presenta pianeggiante, allo stato attuale incolto, delimitato verso sud-est e nord-est da un fossato.

Vi si accede tramite un piazzale ed una particella di altra proprietà, con una servitù di passaggio pedonale e con mezzi meccanici a favore della particella.

E' di forma allungata, pressoché rettangolare, con orientamento sud-ovest/nord-est. Le dimensioni sono pari a circa 185x30 m, per una superficie catastale di 5.946 mq. E' attraversato da linee elettriche aeree

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

Il terreno si trova a circa 3 km dalla frazione Candia di Ancona, in zona periferica a sud della città, lungo la strada che collega il capoluogo al nucleo abitato. E' raggiungibile dall'uscita "Ancona Centro" della SS16.

La zona è prevalentemente residenziale, con alcune attività di vicinato e attività economiche.

Si presenta pianeggiante, allo stato attuale è incolto.

Di per sé sarebbe intercluso, ma è raggiungibile attraverso la particella 437 appartenente allo stesso lotto di vendita. E' di forma allungata, pressoché rettangolare, con orientamento sud-ovest/nord-est. Le dimensioni sono pari a circa 50x16 m, per una superficie catastale di 840 mq

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

Il terreno si trova a circa 3 km dalla frazione Candia di Ancona, in zona periferica a sud della città, lungo la strada che collega il capoluogo al nucleo abitato. E' raggiungibile dall'uscita "Ancona Centro" della SS16.

La zona è prevalentemente residenziale, con alcune attività di vicinato e attività economiche.

Si presenta pianeggiante, allo stato attuale incolto, delimitato verso sud-est da un fossato.

Di per sé sarebbe intercluso, ma è raggiungibile attraverso la particella 437 appartenente allo stesso lotto di vendita. E' di forma allungata, pressoché rettangolare, con orientamento sud-ovest/nord-est. Le dimensioni sono pari a circa 50x16 m, per una superficie catastale di 800 mq

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

L'immobile appartiene a:

- - OMISSIS - (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: - OMISSIS -

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

- - OMISSIS - (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

L'immobile appartiene a:

- - OMISSIS - (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: - OMISSIS -

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

- - OMISSIS - (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

L'immobile appartiene a:

- - OMISSIS - (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: - OMISSIS -

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

- - OMISSIS - (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

Confina a nord-est e sud-est con un fossato, oltre al quale vi sono rispettivamente le particelle 545 e 144, a sud-ovest con le particelle 335 e 447, e con altre proprietà lungo gli altri lati

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

Confina a nord-est con la particella 437, a sud-est con la particella 335, a sud-ovest con la particella 333, a nord-ovest con la particella 497, tutte dello stesso foglio

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

Confina a nord-est con la particella 437, a sud-est con la particella 144 dello stesso foglio e la particella 1 del foglio 94, a sud-ovest con la particella 524 del foglio 93, a nord-ovest con la particella 447 foglio 93

CONSISTENZA**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area a verde	5946,00 mq	5946,00 mq	1	5946,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5946,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5946,00 mq		

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	840,00 mq	840,00 mq	1	840,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				840,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				840,00 mq		

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	800,00 mq	800,00 mq	1	800,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				800,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				800,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/2001 al 04/09/2001	- OMISSIS - nato a COMUNANZA il - OMISSIS - prop. 1/1	Catasto Terreni Fg. 93, Part. 437 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.59.46
Dal 04/09/2001 al 02/02/2026	- OMISSIS -SRL con sede in CAMERATA PICENA prop. 1/1	Catasto Terreni Fg. 93, Part. 437 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.59.46 Reddito dominicale € 32,24 Reddito agrario € 33,78

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/2001 al 04/09/2001	- OMISSIS - nato a COMUNANZA il - OMISSIS - prop. 1/1	Catasto Terreni Fg. 93, Part. 447 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.08.40
Dal 04/09/2001 al 02/02/2026	- OMISSIS -SRL con sede in CAMERATA PICENA prop. 1/1	Catasto Terreni Fg. 93, Part. 447 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.08.40 Reddito dominicale € 9,98 Reddito agrario € 5,21

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/09/1989 al 04/09/2001	- OMISSIS - nato a COMUNANZA il - OMISSIS - prop. 1/1	Catasto Terreni Fg. 93, Part. 335 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.08.00
Dal 04/09/2001 al 02/02/2026	- OMISSIS -SRL con sede in CAMERATA PICENA prop. 1/1	Catasto Terreni Fg. 93, Part. 335 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.08.00 Reddito dominicale € 3,72 Reddito agrario € 4,34

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
93	437				Seminativo	1	00 ha 59 are 46 ca	32,24 €	33,78 €	

Allo stato attuale il terreno è incolto

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
93	447				Vigneto	1	00 ha 08 are 40 ca	9,98 €	5,21 €	

Allo stato attuale il terreno è incolto

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
93	335				Seminativo	2	00 ha 08 are 00 ca	3,72 €	4,34 €	

Il terreno allo stato attuale è incolto

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

La servitù di passaggio a favore della particella è stata costituita sui fondi serventi individuati dalle particelle 438 e 440 del foglio 93: la particella 438 è stata soppressa dando origine alle particelle 496 e 497 dello stesso foglio

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

L'immobile risulta libero.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

L'immobile risulta libero.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/2001 al 02/02/2026	- OMISSIS -SRL con sede in CAMERATA PICENA prop. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: - OMISSIS -	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stacco	04/09/2001	173840	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Ancona	18/09/2001	17150	11136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/2001 al 02/02/2026	- OMISSIS -SRL con sede in CAMERATA PICENA prop. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: - OMISSIS -	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stacco	04/09/2001	173840	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Ancona	18/09/2001	17150	11136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/2001 al 02/02/2026	- OMISSIS -SRL con sede in CAMERATA PICENA prop. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: - OMISSIS -	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stacco	04/09/2001	173840	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Ancona	18/09/2001	17150	11136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 17/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ANCONA il 09/12/2024

Reg. gen. 26710 - Reg. part. 3881

Importo: € 293.829,20

A favore di - OMISSIS - SPA

Contro - OMISSIS -

Rogante: TRIBUNALE DI VICENZA

Data: 22/11/2024

N° repertorio: 2876

Trascrizioni

- **SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a ANCONA il 18/03/2026

Reg. gen. 5637 - Reg. part. 3965

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI - OMISSIS -. SPA

Contro - OMISSIS -

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 17/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ANCONA il 09/12/2024

Reg. gen. 26710 - Reg. part. 3881

Importo: € 293.829,20

A favore di - OMISSIS - SPA

Contro - OMISSIS -

Rogante: TRIBUNALE DI VICENZA

Data: 22/11/2024

N° repertorio: 2876

Trascrizioni

- **SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a ANCONA il 18/03/2026

Reg. gen. 5637 - Reg. part. 3965

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI - OMISSIS -. SPA

Contro - OMISSIS -

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 17/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ANCONA il 09/12/2024

Reg. gen. 26710 - Reg. part. 3881

Importo: € 293.829,20

A favore di - OMISSIS - SPA

Contro - OMISSIS -

Rogante: TRIBUNALE DI VICENZA

Data: 22/11/2024

N° repertorio: 2876

Trascrizioni

- **SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a ANCONA il 18/03/2026

Reg. gen. 5637 - Reg. part. 3965

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI - OMISSIS -. SPA

Contro - OMISSIS -

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

L'area ricade in zona V "Zone per servizi di quartiere - verde attrezzato di quartiere", ZTO "B", disciplinata dagli artt. 28 e 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Ancona.

E' presente un vincolo paesaggistico come indicato al c.1 lett. c)-d) del D.G.R.M. 30/9/96 - Località Pontelungo

L'area rispetto al PRG è attualmente una "zona bianca" in quanto, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, il vincolo preordinato all'esproprio è attualmente decaduto.

In sostanza l'area è attualmente priva di una disciplina urbanistica, per cui attualmente potrà essere utilizzata solo così come è (a verde). Probabilmente in vista della redazione del nuovo PUG del Comune di Ancona potrebbe richiedersi una sua nuova destinazione, ma questa possibilità andrà verificata con l'amministrazione comunale

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

L'area ricade in Zona Territoriale Omogenea E - Zone di fondovalle art. 73

E' presente un vincolo paesaggistico come indicato al c.1 lett. c)-d) del D.G.R.M. 30/9/96 - Località Pontelungo

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

L'area ricade in Zona Territoriale Omogenea E - Emergenze geologiche e botaniche art. 77

E' presente un vincolo paesaggistico come indicato al c.1 lett. c)-d) del D.G.R.M. 30/9/96 - Località Pontelungo

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

Il terreno si trova a circa 3 km dalla frazione Candia di Ancona, in zona periferica a sud della città, lungo la strada che collega il capoluogo al nucleo abitato. E' raggiungibile dall'uscita "Ancona Centro" della SS16.

La zona è prevalentemente residenziale, con alcune attività di vicinato e attività economiche.

Si presenta pianeggiante, allo stato attuale coperto da vegetazione, delimitato verso nord-ovest da un fossato.

Non avendo accesso dalla pubblica via risulta intercluso.

E' di forma allungata, pressoché rettangolare, con orientamento sud-ovest/nord-est. Le dimensioni sono pari a circa 210x50 m, per una superficie catastale di 10.470 mq. E' attraversato da linee elettriche aeree

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

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

L'immobile appartiene a:

- - OMISSIS - (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: - OMISSIS -

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

- - OMISSIS - (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

Confina a sud-est con la particella 244 del foglio 94, a sud-ovest con la particella 1 del foglio 94, a nord-ovest, oltre il fossato, con la particella 437 foglio 93

CONSISTENZA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	10470,00 mq	10470,00 mq	1	10470,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				10470,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10470,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/2001 al 02/02/2026	- OMISSIS -SRL con sede in CAMERATA PICENA prop. 1/1	Catasto Terreni Fg. 93, Part. 144 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01.04.70 Reddito dominicale € 56,78 Reddito agrario € 59,48

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
93	144				Seminativo	1	01 ha 04 are 70 ca	56,78 €	59,48 €	

Il terreno allo stato attuale è incolto

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/2001 al 02/02/2026	- OMISSIS -SRL con sede in CAMERATA PICENA prop. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: - OMISSIS -	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stacco	04/09/2001	173840	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Ancona	18/09/2001	17150	11136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 17/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ANCONA il 09/12/2024
Reg. gen. 26710 - Reg. part. 3881
Importo: € 293.829,20
A favore di - OMISSIS - SPA
Contro - OMISSIS -
Rogante: TRIBUNALE DI VICENZA
Data: 22/11/2024
N° repertorio: 2876

Trascrizioni

- **SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a ANCONA il 18/03/2026

Reg. gen. 5637 - Reg. part. 3965

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI - OMISSIS -. SPA

Contro - OMISSIS -

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - STRADA DI PONTELUNGO, 60100

L'area ricade in Zona Territoriale Omogenea E - Zone di fondovalle art. 73 ed in piccola parte in Emergenze geologiche e botaniche art. 77

E' presente un vincolo paesaggistico come indicato al c.1 lett. c)-d) del D.G.R.M. 30/9/96 - Località Pontelungo

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere con la formazione di tre lotti, data la distribuzione dei terreni sul territorio: il primo (LOTTO 1) è composto dall'area ubicata a Jesi all'interno dell'Interporto (bene n. 1); il secondo lotto (LOTTO 2) è composto dalle particelle di terreno 437, 447 e 335 (beni n. 2-3-4) del Foglio 93 del Catasto Terreni del Comune di Ancona, ed il terzo (LOTTO 3) è composto dalla particella 144 del Foglio 93 del Catasto Terreni del Comune di Ancona (bene n. 5)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Jesi (AN) - via Coppetella II, 60035

Il terreno è ubicato nell'area Interporto del Comune di Jesi, situata in zona periferica in direzione nord-est a circa 10 km dal centro cittadino. L'Interporto è una struttura nata per favorire l'intermodalità del trasporto merci nel centro Italia, occupa una superficie complessiva di circa 1.000.000 mq ed è collegato alle principali infrastrutture del territorio (porto, aeroporto, autostrada, ferrovia). Il terreno si trova all'interno di un'area appositamente delimitata, essendo stato utilizzato per l'attività di recupero rottami ferrosi che si svolgeva nelle aree confinanti. E' pianeggiante, di forma rettangolare delle dimensioni di circa 100 x 40 m, pavimentato in calcestruzzo per sostenere i pesi delle merci movimentate e dei mezzi d'opera. L'accesso avviene da cancello carrabile posto sulla proprietà confinante. La strada di urbanizzazione non arriva fino al terreno in oggetto, per cui non potendosi aprire un accesso dalla pubblica via, il terreno si può considerare intercluso. Tutta l'area è destinata a servizi di logistica e trasporto merci intermodale, per cui non sono presenti attività commerciali, attrezzature pubbliche a servizio del cittadino, residenze

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 236, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 236.340,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Jesi (AN) - via Coppetella II, 60035	3939,00 mq	60,00 €/mq	€ 236.340,00	100,00%	€ 236.340,00
Valore di stima:					€ 236.340,00

Valore di stima: € 236.340,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per pratica di rimozione del collegamento catastale col fabbricato confinante	2.200,00	€

Valore finale di stima: € 234.000,00

Il valore viene stabilito nell'ottica di un utilizzo dell'area come superficie di stoccaggio e movimentazione merci, dato il consistente pacchetto di pavimentazione che vi è stato realizzato, e funzionalmente ad esempio all'attività che verrà svolta sul piazzale confinante. Dato che l'ufficio tecnico comunale ritiene ancora disponibile la capacità edificatoria originale, l'area potrà essere utilizzata anche per la realizzazione di un fabbricato produttivo di limitate dimensioni, indicativamente delle dimensioni di 700 mq come zona produttiva e di 120 mq come area uffici su due livelli. Tenendo conto delle distanze dai confini e dalle strade da rispettare, e garantendo l'allineamento coi fabbricati esistenti per eventuali aperture di bocche di carico, la superficie coperta realizzabile si riduce infatti a soli 760 mq, per un valore finale dell'area valutata con questo criterio che si ritiene paragonabile a quello determinato con la prima ipotesi di utilizzo, tenendo anche conto del fatto che il lotto è intercluso, limitando l'appetibilità verso soggetti diversi dai confinanti, e che per la costruzione di un fabbricato sarebbero necessari ingenti costi per la preparazione dell'area, principalmente per la rimozione della pavimentazione in calcestruzzo. Nella prima ipotesi il Comune di Jesi ha stabilito, in base ai valori dei terreni compravenduti nell'area, un prezzo unitario minimo da dichiarare ai fini IMU di 25,00 Euro /mq. A questo valore verrà aggiunto il costo stimato per la realizzazione dell'intero pacchetto di pavimentazione (sottofondi + soletta in calcestruzzo) che viene fissato pari a 50 Euro /mq. Il valore totale così ottenuto viene abbattuto del 20% per tenere conto dell'usura dovuta all'utilizzo nel tempo, per un valore finale di stima unitario pari a 60 Euro /mq. Il valore dell'area, detratta una spesa pari a 2.200 Euro per la rimozione del collegamento catastale con il fabbricato confinante, e arrotondando, viene posto pari a 234.000 Euro

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100

Il terreno si trova a circa 3 km dalla frazione Candia di Ancona, in zona periferica a sud della città, lungo la strada che collega il capoluogo al nucleo abitato. E' raggiungibile dall'uscita "Ancona Centro" della SS16. La zona è prevalentemente residenziale, con alcune attività di vicinato e attività economiche. Si presenta pianeggiante, allo stato attuale incolto, delimitato verso sud-est e nord-est da un fossato. Vi si accede tramite un piazzale ed una particella di altra proprietà, con una servitù di passaggio pedonale e con mezzi meccanici a favore della particella. E' di forma allungata, pressoché rettangolare, con orientamento sud-ovest/nord-est. Le dimensioni sono pari a circa 185x30 m, per una superficie catastale di 5.946 mq. E' attraversato da linee elettriche aeree

Identificato al catasto Terreni - Fg. 93, Part. 437, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 47.568,00

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100

Il terreno si trova a circa 3 km dalla frazione Candia di Ancona, in zona periferica a sud della città, lungo la strada che collega il capoluogo al nucleo abitato. E' raggiungibile dall'uscita "Ancona Centro" della SS16. La zona è prevalentemente residenziale, con alcune attività di vicinato e attività economiche. Si presenta pianeggiante, allo stato attuale è incolto. Di per sé sarebbe intercluso, ma è raggiungibile attraverso la particella 437 appartenente allo stesso lotto di vendita. E' di forma allungata, pressoché rettangolare, con orientamento sud-ovest/nord-est. Le dimensioni sono pari a circa 50x16 m, per una superficie catastale di 840 mq

Identificato al catasto Terreni - Fg. 93, Part. 447, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 2.100,00

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100

Il terreno si trova a circa 3 km dalla frazione Candia di Ancona, in zona periferica a sud della città, lungo la strada che collega il capoluogo al nucleo abitato. E' raggiungibile dall'uscita "Ancona Centro" della SS16. La zona è prevalentemente residenziale, con alcune attività di vicinato e attività economiche. Si presenta pianeggiante, allo stato attuale incolto, delimitato verso sud-est da un fossato. Di per sé sarebbe intercluso, ma è raggiungibile attraverso la particella 437 appartenente allo stesso lotto di vendita. E' di forma allungata, pressoché rettangolare, con orientamento sud-ovest/nord-est. Le dimensioni sono pari a circa 50x16 m, per una superficie catastale di 800 mq

Identificato al catasto Terreni - Fg. 93, Part. 335, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 2.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	5946,00 mq	8,00 €/mq	€ 47.568,00	100,00%	€ 47.568,00
Bene N° 3 - Terreno Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	840,00 mq	2,50 €/mq	€ 2.100,00	100,00%	€ 2.100,00
Bene N° 4 - Terreno Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	800,00 mq	2,50 €/mq	€ 2.000,00	100,00%	€ 2.000,00
Valore di stima:					€ 51.668,00

Valore di stima: € 51.668,00

Valore finale di stima: € 52.000,00

Sono stati analizzati i dati riportati da alcune pubblicazioni specialistiche del settore ed alcune offerte commerciali. I valori indicati dall'Agenzia delle Entrate (VAM, Valori Agricoli Medi) per la Regione Agraria n. 6 "Colline litoranee di Ancona", per l'anno 2025 e per la qualità seminativo danno un valore pari a 23.560 Euro /ha. Per un terreno con destinazione simile a quella del bene n. 2 ma di maggiore estensione e più facilmente utilizzabile, disciplinato dall'art. 29 delle NTA del PRG di Ancona, viene richiesto un prezzo unitario di circa 13 Euro /mq. Alla luce dei dati riportati e delle altre offerte commerciali reperite in zona, in genere più elevate rispetto ai valori VAM anche in relazione all'estensione delle superfici in offerta, e valutate le caratteristiche dei terreni in esame, si stabilisce un valore unitario di 2,50 Euro/mq per i beni n. 3 e 4 e di 8,00 Euro /mq per il bene n. 2

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100

Il terreno si trova a circa 3 km dalla frazione Candia di Ancona, in zona periferica a sud della città, lungo la strada che collega il capoluogo al nucleo abitato. E' raggiungibile dall'uscita "Ancona Centro" della SS16. La zona è prevalentemente residenziale, con alcune attività di vicinato e attività economiche. Si presenta

pianeggiante, allo stato attuale coperto da vegetazione, delimitato verso nord-ovest da un fossato. Non avendo accesso dalla pubblica via risulta intercluso. E' di forma allungata, pressoché rettangolare, con orientamento sud-ovest/nord-est. Le dimensioni sono pari a circa 210x50 m, per una superficie catastale di 10.470 mq. E' attraversato da linee elettriche aeree

Identificato al catasto Terreni - Fg. 93, Part. 144, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 26.175,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100	10470,00 mq	2,50 €/mq	€ 26.175,00	100,00%	€ 26.175,00
				Valore di stima:	€ 26.175,00

Valore di stima: € 26.175,00

Valore finale di stima: € 26.000,00

Sono stati analizzati i dati riportati da alcune pubblicazioni specialistiche del settore ed alcune offerte commerciali. I valori indicati dall'Agenzia delle Entrate (VAM, Valori Agricoli Medi) per la Regione Agraria n. 6 "Colline litoranee di Ancona", per l'anno 2025 e per la qualità seminativo danno un valore pari a 23.560 Euro /ha. Alla luce dei dati riportati e delle altre offerte commerciali reperite in zona, in genere più elevate rispetto ai valori VAM anche in relazione all'estensione delle superfici in offerta, e valutate le caratteristiche del terreno in esame, si stabilisce un valore unitario di 2,50 Euro/mq

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Jesi, li 22/06/2026

Il tecnico
Geom. Frati Alfredo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Documentazione catastale - Lotto 1
- ✓ N° 2 Estratto pianificazione urbanistica - Lotto 1
- ✓ N° 3 Titoli edilizi e documentazione urbanistica - Lotto 1
- ✓ N° 4 Ispezioni gravami pubblicità immobiliare - Lotto 1
- ✓ N° 5 Atto di permuta - Lotto 1
- ✓ N° 6 Elaborato fotografico - Lotto 1
- ✓ N° 7 Documentazione catastale - Lotto 2
- ✓ N° 8 Estratto pianificazione urbanistica - Lotto 2
- ✓ N° 9 Ispezioni gravami pubblicità immobiliare - Lotto 2
- ✓ N° 10 Servitù - Lotto 2
- ✓ N° 11 Certificato destinazione urbanistica - Lotto 2
- ✓ N° 12 Elaborato fotografico - Lotto 2
- ✓ N° 13 Documentazione catastale - Lotto 3
- ✓ N° 14 Estratto pianificazione urbanistica - Lotto 3
- ✓ N° 15 Ispezioni gravami pubblicità immobiliare - Lotto 3
- ✓ N° 16 Certificato destinazione urbanistica - Lotto 3
- ✓ N° 17 Elaborato fotografico - Lotto 3

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Jesi (AN) - via Coppetella II, 60035

Il terreno è ubicato nell'area Interporto del Comune di Jesi, situata in zona periferica in direzione nord-est a circa 10 km dal centro cittadino. L'Interporto è una struttura nata per favorire l'intermodalità del trasporto merci nel centro Italia, occupa una superficie complessiva di circa 1.000.000 mq ed è collegato alle principali infrastrutture del territorio (porto, aeroporto, autostrada, ferrovia). Il terreno si trova all'interno di un'area appositamente delimitata, essendo stato utilizzato per l'attività di recupero rottami ferrosi che si svolgeva nelle aree confinanti. E' pianeggiante, di forma rettangolare delle dimensioni di circa 100 x 40 m, pavimentato in calcestruzzo per sostenere i pesi delle merci movimentate e dei mezzi d'opera. L'accesso avviene da cancello carrabile posto sulla proprietà confinante. La strada di urbanizzazione non arriva fino al terreno in oggetto, per cui non potendosi aprire un accesso dalla pubblica via, il terreno si può considerare intercluso. Tutta l'area è destinata a servizi di logistica e trasporto merci intermodale, per cui non sono presenti attività commerciali, attrezzature pubbliche a servizio del cittadino, residenze

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 236, Categoria D8

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

Destinazione urbanistica: L'area ricade in zona M3.1 "Interporto" normata dagli art. 72 e 75 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Jesi e dalle NTA del piano attuativo "Variante al Progetto Preliminare del sistema Interportuale di Jesi", all'interno del Comparto 1, zona destinazione d'uso B) "Area per intermodalità e insediamenti produttivi e depositi all'aperto". E' altresì normata dall'art. 136 del Dlgs 42/2004 (lett. c, d)

Prezzo base d'asta: € 234.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100

Il terreno si trova a circa 3 km dalla frazione Candia di Ancona, in zona periferica a sud della città, lungo la strada che collega il capoluogo al nucleo abitato. E' raggiungibile dall'uscita "Ancona Centro" della SS16. La zona è prevalentemente residenziale, con alcune attività di vicinato e attività economiche. Si presenta pianeggiante, allo stato attuale incolto, delimitato verso sud-est e nord-est da un fossato. Vi si accede tramite un piazzale ed una particella di altra proprietà, con una servitù di passaggio pedonale e con mezzi meccanici a favore della particella. E' di forma allungata, pressoché rettangolare, con orientamento sud-ovest/nord-est. Le dimensioni sono pari a circa 185x30 m, per una superficie catastale di 5.946 mq. E' attraversato da linee elettriche aeree

Identificato al catasto Terreni - Fg. 93, Part. 437, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: L'area ricade in zona V "Zone per servizi di quartiere - verde attrezzato di quartiere", ZTO "B", disciplinata dagli artt. 28 e 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Ancona. E' presente un vincolo paesaggistico come indicato al c.1 lett. c)-d) del D.G.R.M. 30/9/96 - Località Pontelungo L'area rispetto al PRG è attualmente una "zona bianca" in quanto, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, il vincolo preordinato all'esproprio è attualmente decaduto. In sostanza l'area è attualmente priva di una disciplina urbanistica, per cui attualmente potrà essere utilizzata solo così come è (a verde). Probabilmente in vista della redazione del nuovo PUG del Comune di Ancona potrebbe richiedersi una sua nuova destinazione, ma questa possibilità andrà verificata con l'amministrazione comunale

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100

Il terreno si trova a circa 3 km dalla frazione Candia di Ancona, in zona periferica a sud della città, lungo la strada che collega il capoluogo al nucleo abitato. E' raggiungibile dall'uscita "Ancona Centro" della SS16. La zona è prevalentemente residenziale, con alcune attività di vicinato e attività economiche. Si presenta pianeggiante, allo stato attuale è incolto. Di per sé sarebbe intercluso, ma è raggiungibile attraverso la particella 437 appartenente allo stesso lotto di vendita. E' di forma allungata, pressoché rettangolare, con orientamento sud-ovest/nord-est. Le dimensioni sono pari a circa 50x16 m, per una superficie catastale di 840 mq

Identificato al catasto Terreni - Fg. 93, Part. 447, Qualità Vigneto

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

Destinazione urbanistica: L'area ricade in Zona Territoriale Omogenea E - Zone di fondovalle art. 73 E' presente un vincolo paesaggistico come indicato al c.1 lett. c)-d) del D.G.R.M. 30/9/96 - Località Pontelungo

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100

Il terreno si trova a circa 3 km dalla frazione Candia di Ancona, in zona periferica a sud della città, lungo la strada che collega il capoluogo al nucleo abitato. E' raggiungibile dall'uscita "Ancona Centro" della SS16. La zona è prevalentemente residenziale, con alcune attività di vicinato e attività economiche. Si presenta pianeggiante, allo stato attuale incolto, delimitato verso sud-est da un fossato. Di per sé sarebbe intercluso, ma è raggiungibile attraverso la particella 437 appartenente allo stesso lotto di vendita. E' di forma allungata, pressoché rettangolare, con orientamento sud-ovest/nord-est. Le dimensioni sono pari a circa 50x16 m, per una superficie catastale di 800 mq

Identificato al catasto Terreni - Fg. 93, Part. 335, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: L'area ricade in Zona Territoriale Omogenea E - Emergenze geologiche e botaniche art. 77 E' presente un vincolo paesaggistico come indicato al c.1 lett. c)-d) del D.G.R.M. 30/9/96 - Località Pontelungo

Prezzo base d'asta: € 52.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100

Il terreno si trova a circa 3 km dalla frazione Candia di Ancona, in zona periferica a sud della città, lungo la strada che collega il capoluogo al nucleo abitato. E' raggiungibile dall'uscita "Ancona Centro" della SS16. La zona è prevalentemente residenziale, con alcune attività di vicinato e attività economiche. Si presenta pianeggiante, allo stato attuale coperto da vegetazione, delimitato verso nord-ovest da un fossato. Non avendo accesso dalla pubblica via risulta intercluso. E' di forma allungata, pressoché rettangolare, con orientamento sud-ovest/nord-est. Le dimensioni sono pari a circa 210x50 m, per una superficie catastale di 10.470 mq. E' attraversato da linee elettriche aeree

Identificato al catasto Terreni - Fg. 93, Part. 144, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: L'area ricade in Zona Territoriale Omogenea E - Zone di fondovalle art. 73 ed in piccola parte in Emergenze geologiche e botaniche art. 77 E' presente un vincolo paesaggistico come indicato al c.1 lett. c)-d) del D.G.R.M. 30/9/96 - Località Pontelungo

Prezzo base d'asta: € 26.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO PROCEDURA 8/2026

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 234.000,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Jesi (AN) - via Coppetella II, 60035		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 236, Categoria D8	Superficie	3939,00 mq
Descrizione:	Il terreno è ubicato nell'area Interporto del Comune di Jesi, situata in zona periferica in direzione nord-est a circa 10 km dal centro cittadino. L'Interporto è una struttura nata per favorire l'intermodalità del trasporto merci nel centro Italia, occupa una superficie complessiva di circa 1.000.000 mq ed è collegato alle principali infrastrutture del territorio (porto, aeroporto, autostrada, ferrovia). Il terreno si trova all'interno di un'area appositamente delimitata, essendo stato utilizzato per l'attività di recupero rottami ferrosi che si svolgeva nelle aree confinanti. E' pianeggiante, di forma rettangolare delle dimensioni di circa 100 x 40 m, pavimentato in calcestruzzo per sostenere i pesi delle merci movimentate e dei mezzi d'opera. L'accesso avviene da cancello carrabile posto sulla proprietà confinante. La strada di urbanizzazione non arriva fino al terreno in oggetto, per cui non potendosi aprire un accesso dalla pubblica via, il terreno si può considerare intercluso. Tutta l'area è destinata a servizi di logistica e trasporto merci intermodale, per cui non sono presenti attività commerciali, attrezzature pubbliche a servizio del cittadino, residenze		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.000,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 93, Part. 437, Qualità Seminativo	Superficie	5946,00 mq
Descrizione:	Il terreno si trova a circa 3 km dalla frazione Candia di Ancona, in zona periferica a sud della città, lungo la strada che collega il capoluogo al nucleo abitato. E' raggiungibile dall'uscita "Ancona Centro" della SS16. La zona è prevalentemente residenziale, con alcune attività di vicinato e attività economiche. Si presenta pianeggiante, allo stato attuale incolto, delimitato verso sud-est e nord-est da un fossato. Vi si accede tramite un piazzale ed una particella di altra proprietà, con una servitù di passaggio pedonale e con mezzi meccanici a favore della particella. E' di forma allungata, pressoché rettangolare, con orientamento sud-ovest/nord-est. Le dimensioni sono pari a circa 185x30 m, per una superficie catastale di 5.946 mq. E' attraversato da linee elettriche aeree		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 93, Part. 447, Qualità Vigneto	Superficie	840,00 mq
Descrizione:	Il terreno si trova a circa 3 km dalla frazione Candia di Ancona, in zona periferica a sud della città, lungo la strada che collega il capoluogo al nucleo abitato. E' raggiungibile dall'uscita "Ancona Centro" della SS16. La zona è prevalentemente residenziale, con alcune attività di vicinato e attività economiche. Si presenta pianeggiante, allo stato attuale è incolto. Di per sé sarebbe intercluso, ma è raggiungibile attraverso la particella 437 appartenente allo stesso lotto di vendita. E' di forma allungata, pressoché rettangolare, con orientamento sud-ovest/nord-est. Le dimensioni sono pari a circa 50x16 m, per una superficie catastale di 840 mq		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 93, Part. 335, Qualità Seminativo	Superficie	800,00 mq
Descrizione:	Il terreno si trova a circa 3 km dalla frazione Candia di Ancona, in zona periferica a sud della città, lungo la strada che collega il capoluogo al nucleo abitato. E' raggiungibile dall'uscita "Ancona Centro" della SS16. La zona è prevalentemente residenziale, con alcune attività di vicinato e attività economiche. Si presenta pianeggiante, allo stato attuale incolto, delimitato verso sud-est da un fossato. Di per sé sarebbe intercluso, ma è raggiungibile attraverso la particella 437 appartenente allo stesso lotto di vendita. E' di forma allungata, pressoché rettangolare, con orientamento sud-ovest/nord-est. Le dimensioni sono pari a circa 50x16 m, per una superficie catastale di 800 mq		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.000,00

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Strada di Pontelungo, 60100		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 93, Part. 144, Qualità Seminativo	Superficie	10470,00 mq
Descrizione:	Il terreno si trova a circa 3 km dalla frazione Candia di Ancona, in zona periferica a sud della città, lungo la strada che collega il capoluogo al nucleo abitato. E' raggiungibile dall'uscita "Ancona Centro" della SS16. La zona è prevalentemente residenziale, con alcune attività di vicinato e attività economiche. Si presenta pianeggiante, allo stato attuale coperto da vegetazione, delimitato verso nord-ovest da un fossato. Non		

	avendo accesso dalla pubblica via risulta intercluso. E' di forma allungata, pressoché rettangolare, con orientamento sud-ovest/nord-est. Le dimensioni sono pari a circa 210x50 m, per una superficie catastale di 10.470 mq. E' attraversato da linee elettriche aeree
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero