
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE E.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Farano Dora, nell'Esecuzione Immobiliare n° 3/2021 del R.G.E. promossa da

"Omissis"

P.IVA. "Omissis"

contro

"Omissis"

C.F. "Omissis"



Ordine degli Ingegneri della provincia di
ANCONA
Dott. Ing. Dora FARANO
A 2684
Ingegneria civile e ambientale,
Industriale e dell'informazione



Alla c.a. G.E.: Dott.ssa Giuliana Filippello

Tecnico incaricato:

Dott. Ing. Farano Dora

Strada Statale Adriatica Sud 184, - 60019 Marzocca di Senigallia, Ancona

Tel. 348/0845140

Email: d.farano@gmail.com

Pec: dora.farano@ingpec.eu



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
<i>Suddivisione dei beni in 5 Lotti</i>	5
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni	10
Patti.....	10
Condizioni	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	11
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	13
Lotto 1	14
Lotto 2	15
Lotto 3	16
Lotto 4	17
Lotto 5	18
Conclusioni	19

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

Con udienza del 09/03/2021, la sottoscritta Ing. Dora Farano, con studio in S.S. Adriatica Sud 184 - 60019 - Senigallia (AN), email d.farano@gmail.com, PEC dora.farano@ingpec.eu, Tel. 348 08 45 140, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/03/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito con deposito telematico del giuramento presso il Tribunale di Ancona.

PREMESSA

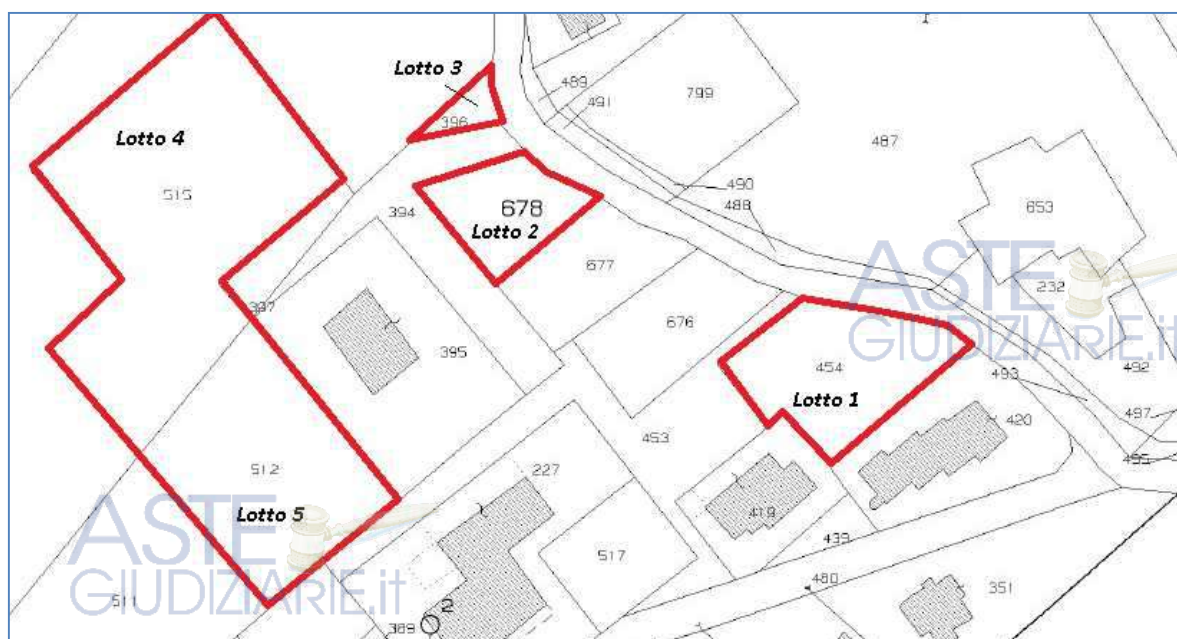
I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto N° 1** - Fondo ubicato a Castelplanio (AN) – Zona Carrozze Vaccili - F 12 mappale 454
- **Lotto N° 2** - Fondo ubicato a Castelplanio (AN) – Zona Carrozze Vaccili - F 12 mappale 678
- **Lotto N° 3** - Fondo ubicato a Castelplanio (AN) – Zona Carrozze Vaccili - F 12 mappale 396
- **Lotto N° 4** - Fondo ubicato a Castelplanio (AN) – Zona Carrozze Vaccili - F 12 mappale 515
- **Lotto N° 5** - Fondo ubicato a Castelplanio (AN) – Zona Carrozze Vaccili- F 12 mappale 512.

Si riporta di seguito l'elenco dei lotti con l'indicazione catastale e con la relativa estensione superficiale.

<i>n° Lotto</i>	<i>Catastale</i>	<i>Identificativo catastale</i>	<i>Superficie (mq)</i>
LOTTO 1	Terreno Edificabile	Foglio 12 Particella 454	1.040
LOTTO 2	Terreno Edificabile	Foglio 12 Particella 678	571
LOTTO 3	Terreno Edificabile	Foglio 12 Particella 396	120
LOTTO 4	Terreno Edificabile	Foglio 12 Particella 515	~ 2678
	Terreno Inedificabile per elettrodotto		~ 300
LOTTO 5	Terreno Edificabile	Foglio 12 Particella 512	1.649

Il "circa" della metratura del lotto n°4 si giustifica con la mancata indicazione nel C.D.U. della metratura esatta del terreno sottoposto a vincolo. Si rinvia alla visione dell'Allegato n°5 della presente relazione estimativa. La superficie indicata è cautelativa ma pur sempre indicativa. Si riporta di seguito un estratto di mappa dei cespiti stimati, con indicati i lotti.



SUDDIVISIONE DEI BENI IN 5 LOTTI

Il lotto n°1 è formato dal seguente bene:

- - Fondo ubicato a Castelplanio (AN) – Via Carrozze Vaccili - Foglio 12
Mappale 454

Il lotto n°2 è formato dal seguente bene:

- - Fondo ubicato a Castelplanio (AN) – Via Carrozze Vaccili - Foglio 12
Mappale 678

Il lotto n°3 è formato dal seguente bene:

- - Fondo ubicato a Castelplanio (AN) – Via Carrozze Vaccili - Foglio 12
Mappale 396

Il lotto n°4 è formato dal seguente bene:

- - Fondo ubicato a Castelplanio (AN) – Via Carrozze Vaccili - Foglio 12
Mappale 515

Il lotto n°5 è formato dal seguente bene:

- - Fondo ubicato a Castelplanio (AN) – Via Carrozze Vaccili - Foglio 12
Mappale 512

DESCRIZIONE

LOTTO N° 1 - FONDO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) – VIA CARROZZE VACCILI – FOGLIO 12 MAPPALE 454

Trattasi di lotto edificabile sito nel Comune di Castelplanio, inserito nel piano di lottizzazione “Omissis”, e quindi in zona urbanizzata.

Il cespite è inserito in zona residenziale di espansione di tipo C2, regolamentato dall’Art. 36 delle N.T.A. del vigente PRG del Comune di Castelplanio. In tale zona è prevista la compresenza della destinazione residenziale, terziaria e dell’artigianato di servizio.

L’indice di fabbricabilità territoriale del lotto è pari a 1,2 mc/mq.

Lotto di intera proprietà della “Omissis”.

Riferimenti catastali:

- Lotto 1 di mq 1.040 Catasto terreni del comune di Castelplanio (AN) al foglio 12, part. 454.

LOTTO N° 2 - FONDO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) – VIA CARROZZE VACCILI – FOGLIO 12 MAPPALE 678

Trattasi di lotto edificabile sito nel Comune di Castelplanio, non compreso nel piano di lottizzazione “Omissis”, e quindi non urbanizzato. Per poter edificare sarà necessario depositare una lottizzazione per l’organizzazione dell’area e la realizzazioni degli oneri primari e secondari, secondo quanto stabilito dal D.M. 1444 del 02/04/1968.

Il cespite è inserito in zona residenziale di espansione di tipo C2, regolamentato dall’Art. 36 delle N.T.A. del vigente PRG del Comune di Castelplanio. In tale zona è prevista la compresenza della destinazione residenziale, terziaria e dell’artigianato di servizio.

L'indice di fabbricabilità territoriale del lotto è pari a 1,2 mc/mq.
Lotto di intera proprietà della "Omissis".

Riferimenti catastali:

- Lotto 2 di mq 571 Catasto terreni del comune di Castelplanio (AN) al foglio 12, part. 678.



**LOTTO N° 3 - FONDO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA CARROZZE VACCILI -
FOGLIO 12 MAPPALE 396**

Trattasi di piccolo lotto edificabile sito nel Comune di Castelplanio, non compreso nel piano di lottizzazione "Omissis", e quindi non urbanizzato. Per poter edificare sarà necessario depositare una lottizzazione per l'organizzazione dell'area e la realizzazioni degli oneri primari e secondari, secondo quanto stabilito dal D.M. 1444 del 02/04/1968.

Il cespite è inserito in zona residenziale di espansione di tipo C2, regolamentato dall'Art. 36 delle N.T.A. del vigente PRG del Comune di Castelplanio. In tale zona è prevista la compresenza della destinazione residenziale, terziaria e dell'artigianato di servizio.

L'indice di fabbricabilità territoriale del lotto è pari a 1,2 mc/mq.

Lotto di intera proprietà della "Omissis".

Si rappresenta che la ridotta superficie del lotto ne ostacola la costruzione. Il lotto potrà sfruttare la propria capacità edificatoria, che resta intrinseca, nel momento in cui verrà sommato ad un lotto adiacente.

Riferimenti catastali:

- Lotto 3 di mq 120 Catasto terreni del comune di Castelplanio (AN) al foglio 12, part. 396.

**LOTTO N° 4 - FONDO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA CARROZZE VACCILI -
FOGLIO 12 MAPPALE 515**

Trattasi di lotto edificabile per la maggior parte, sito nel Comune di Castelplanio, non compreso nel piano di lottizzazione "Omissis", e quindi non urbanizzato, che presenta un vincolo di elettrodotto al confine con la particella 194.

Per una superficie di circa 300 mq, in seguito al vincolo di elettrodotto, transita infatti l'alta tensione per le ferrovie a 220 kV (=220.000 V), il lotto risulta inedificabile.

Per poter edificare sulla restante parte edificabile del lotto, sarà necessario depositare una lottizzazione per l'organizzazione dell'area e la realizzazioni degli oneri primari e secondari, secondo quanto stabilito dal D.M. 1444 del 02/04/1968.

Il cespite è inserito in zona residenziale di espansione di tipo C2, regolamentato dall'Art. 36 delle N.T.A. del vigente PRG del Comune di Castelplanio. In tale zona è prevista la compresenza della destinazione residenziale, terziaria e dell'artigianato di servizio.

L'indice di fabbricabilità territoriale del lotto è pari a 1,2 mc/mq.

Lotto di intera proprietà della "Omissis".

Riferimenti catastali:

- Lotto 4 di mq 2.978 Catasto terreni del comune di Castelplanio (AN) al foglio 12, part. 515.

**LOTTO N° 5 - FONDO UBICATO A CASTELPLANIO (AN) - VIA CARROZZE VACCILI -
FOGLIO 12 MAPPALE 512**

Trattasi di lotto edificabile sito nel Comune di Castelplanio, non compreso nel piano di lottizzazione "Omissis", e quindi non urbanizzato. Per poter edificare sarà necessario

depositare una lottizzazione per l'organizzazione dell'area e la realizzazioni degli oneri primari e secondari, secondo quanto stabilito dal D.M. 1444 del 02/04/1968.

Il cespite è inserito in zona residenziale di espansione di tipo C2, regolamentato dall'Art. 36 delle N.T.A. del vigente PRG del Comune di Castelplanio. In tale zona è prevista la compresenza della destinazione residenziale, terziaria e dell'artigianato di servizio.

L'indice di fabbricabilità territoriale del lotto è pari a 1,2 mc/mq.

Lotto di intera proprietà della "Omissis".

Per accedere al lotto sarà necessario realizzare la strada, onere di urbanizzazione primaria.

Il cancello attualmente presente rientra nell'adiacente particella 511.

Riferimenti catastali:

- Lotto 5 di mq 1.649 Catasto terreni del comune di Castelplanio (AN) al foglio 12, part.512.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Tutti e 5 i Lotti, oggetto dell'esecuzione immobiliare, appartengono alla seguente società esecutata:

- "Omissis" con sede in xxx, C.F. xxx (Proprietà 1/1)

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

- "Omissis" con sede in xxx, C.F. xxx (Proprietà 1/1)

CONFINI

LOTTO 1: La particella 454 del Foglio 12 confina ad est con la particella 420, già edificata, a sud con la particella 419, già edificata, ad ovest con la particella 453 di proprietà del Comune di Castelplanio, e a nord con la strada di Via Carrozze Vaccili.

LOTTO 2: La particella 678 del Foglio 12 confina a nord-est con la strada di Via Carrozze Vaccili, a sud-est con la particella 667, fondo edificabile e urbanizzato, a sud-ovest, sud e ovest con la particella 394, di proprietà del Comune di Castelplanio.

LOTTO 3: La particella 396 del Foglio 12 confina ad est con la strada di Via Carrozze Vaccili, a sud con la particella 394, di proprietà del Comune di Castelplanio, e a nord e ad ovest con la particella 194.

LOTTO 4: La particella 515 del Foglio 12 confina a nord con la particella 194, a est con la particella 394, a sud con la particella 512 e ad ovest confina con la particella 514.

LOTTO 5: La particella 512 del Foglio 12 confina a nord con la particella 515, a est con la particella 395, edificata in zona PEEP, a ovest confina con la particella 511 e a sud con la particella 650 e 453.



CONSISTENZA

LOTTO n°1:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile Lotto 1	1.040,00 mq	1.040,00 mq	1,00	1.040,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1.040,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1.040,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LOTTO n°2:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile Lotto 2	571,00 mq	571,00 mq	1,00	571,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				571,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				571,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LOTTO n°3:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile Lotto 3	120,00 mq	120,00 mq	1,00	120,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LOTTO n°4:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Terreno edificabile Lotto 4	2.678,00 mq	2.678,00 mq	1,00	2.678,00 mq	0,00 m	
Terreno inedificabile con vincolo	300,00 mq	300,00 mq	1,00	300,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				2.978,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2.978,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La porzione di terreno edificabile è stata stimata con il valore di terreno edificabile non urbanizzato. La porzione di terreno inedificabile è stata stimata come semplice terreno agricolo.

LOTTO n°5:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile Lotto 5	1.649,00 mq	1.649,00 mq	1,00	1.649,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1.649,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1.649,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Tutti e 5 i lotti hanno la medesima cronistoria catastale.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/2012 ad oggi	"Omissis" con sede in xxx (1/1)	Catasto Terreni Fig. 12, Particelle 454, 678, 396, 515 e 512. Qualità: Seminativo Arborato, Classe 2.
Dal 09/03/2006 al 26/10/2012	"Omissis" con sede in xxx (1/1)	Catasto Terreni Fig. 12, Particelle 454, 678, 396, 515 e 512. Qualità: Seminativo Arborato, Classe 2.
Dal 12/05/2001 al 09/03/2006	"Omissis" nata a xxx il xxx per testamento in morte di xxx (1/1)	Catasto Terreni Foglio 12
Dal 06/07/1990 al 12/05/2001	"Omissis" nata a xxx il xxx	Catasto Terreni Foglio 12

I titolari catastali attuali corrispondono ai titolari reali attuali.

DATI CATASTALI

LOTTO N°1

Catasto Terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub .	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito Agrario	Graffato
	12	454			Seminativo Arborato	2	10 40	4,83 €	5,10 €	

LOTTO N°2

Catasto Terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub .	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito Agrario	Graffato
	12	678			Seminativo Arborato	2	05 71	2,65 €	2,80 €	

LOTTO N°3

Catasto Terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub .	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito Agrario	Graffato
	12	396			Seminativo Arborato	2	01 20	0,56 €	0,59 €	

LOTTO N°4

Catasto Terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub .	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito Agrario	Graffato
	12	515			Seminativo Arborato	2	29 78	13,84 €	14,61 €	

LOTTO N°5

Catasto Terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub .	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito Agrario	Graffato
	12	512			Seminativo Arborato	2	16 49	7,66 €	8,09 €	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto, seminativo arborato per tutti e 5 i lotti, e quella esistente.

PRECISAZIONI

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castelplanio si sono ricercati tutti i documenti relativi alla lottizzazione "Omissis" degli anni '80, integralmente riportati in Allegato n°4 della presente Relazione Tecnica Estimativa.

Presso gli Uffici dei Registri Immobiliari della Provincia di Ancona si sono ricercati tutti i documenti di natura ipocatastale relativi ai fondi oggetto di pignoramento. Tutta la documentazione ipo-catastale estratta è integralmente riportata in Allegato n°2 della presente Relazione Tecnica Estimativa.

Durante il sopralluogo è stato effettuato un accurato rilievo fotografico dei luoghi, riportato in Allegato n°3 della presente relazione tecnica estimativa.

Al fine di avere certezza sulla destinazione urbanistica di ogni singolo lotto e sulle capacità edificatorie di ciascun cespite, è stato richiesto presso l'ufficio urbanistica il Certificato di Destinazione Urbanistica per tutti e cinque i lotti.

Il certificato, unico ma comprendente tutti i lotti richiesti dalla scrivente Esperta del Giudice, è riportato in Allegato n°5 della presente Relazione Tecnica Estimativa.

PATTI

- Non è più in vigore la lottizzazione "Omissis", ma sulla particella 454, essendo urbanizzata, è possibile edificare sin da subito. Sulle restanti particelle è necessario provvedere al deposito di una lottizzazione, con pagamento degli oneri, prima di edificare.

- non risultano contratti di affitto dei fondi.

CONDIZIONI

Lotto n°1: edificabile sin da subito.

Lotti n°2, n°3, n°4 e n°5: necessitano di deposito di planivolumetrico o lottizzazione prima dell'edificazione.

Il Lotto n°4 presenta, per una piccola porzione al confine con la particella 514, il vincolo di inedificabilità per il passaggio dell'elettrodotto che alimenta le ferrovie.

PARTI COMUNI

Assenti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù che gravino sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di cinque lotti di terreno edificabile.

I cespiti sono inseriti in zona residenziale di espansione di tipo C2, regolamentato dall'Art. 36 delle N.T.A. del vigente PRG del Comune di Castelplanio. In tale zona è prevista la compresenza della destinazione residenziale, terziaria e dell'artigianato di servizio.

L'indice di fabbricabilità territoriale del lotto è pari a 1,2 mc/mq.

Lotto di intera proprietà della "Omissis".

STATO DI OCCUPAZIONE

Tutti e cinque i lotti risultano liberi.

Alla data del sopralluogo, effettuato dalla scrivente in data 31 marzo 2021, i fondi apparivano non coltivati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 06/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, le medesime per tutti e cinque i lotti:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Senigallia (AN) il 11/03/2006
Reg. gen. 6514 - Reg. part. 1373
Quota: 1/1
Capitale: 270.000,00 €.
Rogante: Notaio Rocco Cozza
N° repertorio: 92553/12676 del 09/03/2006
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n°2478 del 10/06/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n°2479 del 10/06/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA)
 3. Annotazione n°2382 del 22/06/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO)

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - compravendita**
Trascritto a Senigallia(AN) il 11/03/2006
Reg. gen. 6513 - Reg. part. 3892
Rogante: Notaio Rocco Cozza
Repertorio n°92552/12675 del 09/03/2006
- **Atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità**
Trascritto a Senigallia(AN) il 08/04/2006
Reg. gen. 9444 - Reg. part. 5564
Rogante: Notaio Rocco Cozza
Repertorio n°92552/12675 del 09/03/2006
- **Atto tra vivi - trasformazione di società**
Trascritto a Senigallia(AN) il 16/11/2012
Reg. gen. 20845 - Reg. part. 14412
Rogante: Notaio Antonella Cozza
Repertorio n°2037/1433 del 26/10/2012
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 14/01/2021
Reg. gen. 533 - Reg. part. 303
Rogante: Ufficiale Giudiziario di Ancona
N° repertorio: 3825/2020 del 04/12/2020
A favore di: "Omissis" (1/1)
Contro: "Omissis" (1/1)
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n°1803 del 28/04/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di una iscrizione ed una trascrizione.

Per le relative annotazioni gli importi sono da calcolarsi come segue e, in relazione alla formalità da cancellare, attualmente risultano essere:

- Cancellazione ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo: €. 35,00 (diconsi euro trentacinque/00);
- Cancellazione verbale di pignoramento: €. 262,00 (diconsi euro duecentosessantadue/00)
- Per un totale di € **297,00** (diconsi euro duecentonovantasette/00) per ciascun lotto.

NORMATIVA URBANISTICA

P.R.G. del Comune di Castelplano, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Ancona n°121 del 24/11/2000 e successiva variante approvata con Delibera C.C. n°10 in data 06/03/2006.

I mappali 396, 454, 678, 512 e 515/parte rientrano in zona "C/2", zona residenziale di espansione. Una parte del mappale 515 risulta inedificabile per la presenza di vincolo di elettrodotto.

I mappali edificabili sono normati all'art. 36 delle N.T.A. del P.R.G. secondo le seguenti indicazioni.

Art. 36 - Zona residenziale - terziaria di espansione C2

1. In tale zona è prevista la compresenza della destinazione residenziale, terziaria e dell'artigianato di servizio.
2. La zona è soggetta a Piano Urbanistico di Attuazione (PUA) di iniziativa pubblica e/o privata.
3. I piani terreni possono essere riservati, oltre che alla residenza, a destinazioni commerciali e dell'artigianato di servizio. 4.I parametri urbanistici sono i seguenti :

ST Superficie territoriale Individuata cartograficamente dal PUA

IT Indice di fabbr.territoriale 1,2 mc./mq.

SF Superficie fondiaria 0,60 ST

IF Indice di fabbr.fondiaria 2 mc./mq.

Destinazione residenziale PUA - minimo 40 % SF

P Parcheggio pubblico PUA - minimo mq.1/mq. 18 SF

Ip Indice di piantumazione PUA - min 1 albero e 2 arbusti/mq100 SF

Ls Larghezza strade pubbl. PUA - minimo m. 7,50

Lm Larghezza marciapiedi PUA - minimo m. 1,50 5.

Valgono i seguenti parametri edilizi:

Np Numero piani f.t. abitabili 3

H Altezza mass. dell'edificio m.9,00

Hpt Altezza min. interna al Pt m. 3,00

Hp Altezza min. interna di Pm. 2,70

DF Distacco tra gli edifici PUA - minimo m. 10,00

DC Distacco dai confini PUA - minimo m. 5,00

DS Distanza dalle strade PUA - minimo m. 7,50

Parcheggio privato destinazione residenziale: PUA - min. mq.1/mc.10 - ass.:
posti/alloggi 1/1 Parcheggio privato destinazione produttiva: PUA - minimo 10 % SUL

Parcheggio privato destinazione commerciale: PUA - minimo mq. 40/mq. 100 SUL

Area su strada: Obbligo di sistemazione a verde

Accessori ammessi: anche a confine se interrati ed anche fuori dal perimetro del fabbricato in elevazione. SUL max < 5 % SF

E' stato richiesto un Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castelplano, relativamente a tutti i fondi eseguiti.

Si riporta il CDU richiesto al Comune in doppia marca da bollo, nell'Allegato n°5 della

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

presente Relazione Tecnica Estimativa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto estratto dall'ufficio urbanistica e dal C.D.U..



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità urbanistico-catastale, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

I beni sono costituiti da terreni edificabili di cui il primo Lotto, essendo stato compreso in una lottizzazione, risulta urbanizzato, gli altri sono terreni edificabili, a meno di una piccola porzione del Lotto 4, ma in zona da urbanizzare.

Tutti e 5 i lotti rientrano in zona di espansione C2 come evidenziato nel Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto all'ufficio urbanistica dalla scrivente C.T.U. e riportato in Allegato n°5 della presente Relazione Tecnica Estimativa.

La vendita dei quattro lotti non è soggetta ad I.V.A.

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

LOTTO 1

- Fondo ubicato a Castelplanio (AN) – Zona di Borgo Loreto in Via Carrozze Vaccili - Foglio 12 Mappale 454, compreso nell'ex lottizzazione "Omissis" e quindi terreno urbanizzato in affaccio diretto sulla via principale. E' possibile edificare subito in quanto il lotto di terreno risulta urbanizzato.

Trattasi di lotto edificabile sito nel Comune di Castelplanio, inserito nel piano di lottizzazione "Omissis" – zona di completamento di tipo C2, della superficie complessiva di 1.040 mq con indice di edificabilità pari a 1,20 mc/mq. Al valore del terreno andranno sottratti i costi necessari per la cancellazione di una ipoteca ed una trascrizione.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Arrotondando il valore del terreno alla migliaia di euro si ottiene:

Valore di stima del bene LOTTO n°1: € 78.000,00

Il giudizio estimativo tiene conto dell'ubicazione, dell'accessibilità, degli oneri di urbanizzazione già pagati e assolti e della zona urbanizzata in cui si trova formalmente il cespite essendo stato compreso nella Lottizzazione "Omissis" denominato negli anni '80 "lotto n° 6".

METODO DI STIMA DEL CONFRONTO DIRETTO

V = Valore Area oggetto di stima

$V = P \times S$

P = prezzo di mercato

S = superficie dell'area

Il metodo si basa sul confronto dei prezzi di vendita di aree edificabili con caratteristiche analoghe per area geografica, indici di edificabilità, venduti o proposti in condizioni ordinarie di mercato. In base alle indagini eseguite, è stato assunto il valore proposto dalla Delibera della Giunta Comunale numero 26 del 13/03/2018 in cui per la frazione Macine e Borgo Loreto vengono indicati i valori delle aree fabbricabili, e tra le varie categorie, sono presenti anche le zone di espansione urbanizzate e le zone di espansione non urbanizzate.

Tenendo conto dell'incremento Istat dal 2018 ad oggi, si ottiene un valore di 75 €/mq per i terreni edificabili in zone di espansione urbanizzate e 25 €/mq per i terreni edificabili in zone di espansione non urbanizzate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO N° 1 - Fondo ubicato a Castelplanio (AN) -Foglio 12 Mappale 454	1.040 mq	75,00 €/mq	€ 78.000,00	100,00	€ 78.000,00
Valore di stima:					€ 78.000,00

Sottraendo l'importo di 297,00 € necessario per la cancellazione di una ipoteca e di una trascrizione, ma arrotondando alla migliaia di euro l'importo del terreno, si ottiene che il valore del Lotto 1 è pari a 78.000,00 €.

Valore di stima Lotto n°1: € 78.000 € (Euro settantottomila)

GIUDIZIO SULLA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE.

Il lotto di terreno edificabile, ha una consistenza complessiva di 1.040 mq, non presenta recinzioni atte a delimitarne la proprietà. Si trova in posizione comoda, direttamente in affaccio su Via Carrozze Vaccili, in zona già urbanizzata, con un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,2 mc/mq.

LOTTO 2

- Fondo ubicato a Castelplanio (AN) - Zona di Borgo Loreto in Via Carrozze Vaccili - Foglio 12 Mappale 678, non compreso nell'ex lottizzazione "Omissis" e quindi terreno non urbanizzato ma in affaccio diretto sulla via principale.

Trattasi di lotto edificabile sito nel Comune di Castelplanio, al confine con la lottizzazione "Omissis" ma non compreso in quest'ultima, quindi non urbanizzato.

Per poter edificare su questo lotto sarà necessario depositare in Comune un piano planivolumetrico o un piano di Lottizzazione per l'organizzazione dell'area.

Sarà necessario provvedere alla realizzazione delle opere primarie (strade, verde, parcheggi e servizi) e alla realizzazione delle opere secondarie (infrastrutture e opere per il mantenimento delle stesse) prima di poter edificare.

Il terreno si trova in zona di completamento di tipo C2, della superficie complessiva di 571 mq con indice di edificabilità pari a 1,20 mc/mq.

Al valore del terreno andranno sottratti i costi necessari per la cancellazione di una ipoteca ed una trascrizione.

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

Valore di stima del bene LOTTO n°2: € 14.000,00

Il giudizio estimativo tiene conto dell'ubicazione, dell'accessibilità, degli oneri di urbanizzazione da sostenere, poiché formalmente il lotto risulta non urbanizzato, non essendo stato compreso nella Lottizzazione "Omissis".

Al fine di rendere edificabile il lotto sarà necessario improntare una lottizzazione dell'area, con la realizzazione e pagamento degli oneri primari e secondari.

METODO DI STIMA DEL CONFRONTO DIRETTO

V = Valore Area oggetto di stima

$V = P \times S$

P = prezzo di mercato

S = superficie dell'area

Il metodo si basa sul confronto dei prezzi di vendita di aree edificabili con caratteristiche analoghe per area geografica, indici di edificabilità, venduti o proposti in condizioni ordinarie di mercato. In base alle indagini eseguite, è stato assunto il valore proposto dalla Delibera della Giunta Comunale numero 26 del 13/03/2018 in cui per la frazione Macine e Borgo Loreto vengono indicati i valori delle aree fabbricabili, e tra le varie categorie, sono presenti anche le zone di espansione urbanizzate e le zone di espansione non urbanizzate.

Tenendo conto dell'incremento Istat dal 2018 ad oggi, si ottiene un valore di 75 €/mq per i terreni edificabili in zone di espansione urbanizzate e 25 €/mq per i terreni edificabili in zone di espansione non urbanizzate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale arrotondato
LOTTO N° 2 - Fondo ubicato a Castelplanio (AN) -Foglio 12 Mappale 678	571 mq	25,00 €/mq	€ 14.275,00	100,00	€ 14.300,00
Valore di stima:					€ 14.300,00

Al valore del terreno andranno sottratti i costi necessari per la cancellazione di una ipoteca ed una trascrizione, ossia 297,00 €.

Si ottiene pertanto che il valore del Lotto n°2, arrotondato, è pari a 14.000€.

Valore di stima Lotto n°2: € 14.000 € (Euro quattordicimila)

GIUDIZIO SULLA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE.

Il lotto di terreno edificabile, ha una consistenza complessiva di 571 mq, non presenta recinzioni atte a delimitarne la proprietà.

Si trova in posizione comoda, direttamente in affaccio su Via Carrozze Vaccili, ma formalmente non urbanizzato poiché mai compreso in alcuna lottizzazione.

Possiede un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,2 mc/mq.

LOTTO 3

- Fondo ubicato a Castelplanio (AN) - Zona di Borgo Loreto in Via Carrozze Vaccili - Foglio 12 Mappale 396, non compreso nell'ex lottizzazione "Omissis" e quindi terreno non urbanizzato.

Trattasi di lotto edificabile sito nel Comune di Castelplanio, al confine con la lottizzazione "Omissis" ma non compreso in quest'ultima, quindi non urbanizzato.

Le sue ridotte dimensioni, 120 mq, ne fanno un terreno inservibile se utilizzato da solo poiché le distanze di rispetto dai confini ne impediscono una corretta edificazione. Tuttavia il valore del bene è il medesimo degli altri, ossia pari a 25 €/mq, poiché se acquistato dai lotti adiacenti, ha le medesime caratteristiche di edificabilità.

Anche in questo caso sarà necessario provvedere alla realizzazione delle opere primarie (strade, verde, parcheggi e servizi) e alla realizzazione delle opere secondarie (infrastrutture e opere per il mantenimento delle stesse) prima di poter edificare.

Il terreno si trova in zona di completamento di tipo C2, della superficie complessiva di 120 mq con indice di edificabilità pari a 1,20 mc/mq.

Al valore del terreno andranno sottratti i costi necessari per la cancellazione di una ipoteca ed una trascrizione.

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

Valore di stima del bene LOTTO n°3: € 3.000,00

Il giudizio estimativo tiene conto dell'ubicazione, dell'accessibilità, degli oneri di urbanizzazione da sostenere, poiché formalmente il lotto risulta non urbanizzato, non essendo stato compreso nella Lottizzazione "Omissis".

Al fine di rendere edificabile il lotto sarà necessario improntare una lottizzazione dell'area, con la realizzazione e pagamento degli oneri primari e secondari.

METODO DI STIMA DEL CONFRONTO DIRETTO

V = Valore Area oggetto di stima

$V = P \times S$

P = prezzo di mercato

S = superficie dell'area

Il metodo si basa sul confronto dei prezzi di vendita di aree edificabili con caratteristiche analoghe per area geografica, indici di edificabilità, venduti o proposti in condizioni ordinarie di mercato. In base alle indagini eseguite, è stato assunto il valore proposto dalla Delibera della Giunta Comunale numero 26 del 13/03/2018 in cui per la frazione Macine e Borgo Loreto vengono indicati i valori delle aree fabbricabili, e tra le varie categorie, sono presenti anche le zone di espansione urbanizzate e le zone di espansione non urbanizzate.

Tenendo conto dell'incremento Istat dal 2018 ad oggi, si ottiene un valore di 75 €/mq per i terreni edificabili in zone di espansione urbanizzate e 25 €/mq per i terreni edificabili in zone di espansione non urbanizzate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO N° 3 - Fondo ubicato a Castelplanio (AN) -Foglio 12 Mappale 396	120 mq	25,00 €/mq	€ 3.000,00	100,00	€ 3.000,00
Valore di stima:					€ 3.000,00

Sottraendo l'importo di 297,00 € necessario per la cancellazione di una ipoteca e di una trascrizione, ma arrotondando alla migliaia di euro l'importo del terreno, si ottiene che il valore del Lotto 3 è pari a 3.000,00 €.

Valore di stima Lotto n°3: € 3.000 € (Euro tremila)

GIUDIZIO SULLA COMMERCIALIZITÀ DELL'IMMOBILE.

Il lotto di terreno edificabile, ha una consistenza complessiva di 120 mq, non presenta recinzioni atte a delimitarne la proprietà, la sua superficie ridotta ne impedisce la costruzione se non accorpato a lotti adiacenti. Si trova in posizione comoda, direttamente in affaccio su Via Carrozze Vaccili, ma formalmente non urbanizzato poiché mai compreso in alcuna lottizzazione. Possiede un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,2 mc/mq.

LOTTO 4

- Fondo ubicato a Castelplanio (AN) – Zona di Borgo Loreto in Via Carrozze Vaccili - Foglio 12 Mappale 515, non urbanizzato, in gran parte edificabile. Il mappale 515 per una porzione di circa 300 mq, al confine con la particella 514, il terreno risulta inedificabile a causa del vincolo di elettrodotto.

Trattasi di lotto edificabile sito nel Comune di Castelplanio, al confine con la lottizzazione "Omissis" ma non compreso in quest'ultima, quindi non urbanizzato.

Per poter edificare su questo lotto sarà necessario depositare in Comune un piano planivolumetrico o un piano di Lottizzazione per l'organizzazione dell'area.

Sarà necessario provvedere alla realizzazione delle opere primarie (strade, verde, parcheggi e servizi) e alla realizzazione delle opere secondarie (infrastrutture e opere per il mantenimento delle stesse) prima di poter edificare.

Il terreno si trova in zona di completamento di tipo C2. La quota di terreno edificabile è pari a circa 2.678 mq con indice di edificabilità pari a 1,20 mc/mq. La quota inedificabile a causa del vincolo, e quindi stimato come terreno agricolo, è pari a circa 300 mq.

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

Valore di stima del bene LOTTO n°4: € 67.000,00

Il giudizio estimativo tiene conto dell'ubicazione, dell'accessibilità, degli oneri di urbanizzazione da sostenere, poiché formalmente il lotto risulta non urbanizzato, non essendo stato compreso nella Lottizzazione "Omissis", del vincolo su di esso presente.

Al fine di rendere edificabile il lotto sarà necessario improntare una lottizzazione dell'area, con la realizzazione e pagamento degli oneri primari e secondari.

METODO DI STIMA DEL CONFRONTO DIRETTO

V = Valore Area oggetto di stima

$V = P \times S$

P = prezzo di mercato

S = superficie dell'area

Il metodo si basa sul confronto dei prezzi di vendita di aree edificabili con caratteristiche analoghe per area geografica, indici di edificabilità, venduti o proposti in condizioni ordinarie di mercato. In base alle indagini eseguite, è stato assunto il valore proposto dalla Delibera della Giunta Comunale numero 26 del 13/03/2018 in cui per la frazione Macine e Borgo Loreto vengono indicati i valori delle aree fabbricabili, e tra le varie categorie, sono presenti anche le zone di espansione urbanizzate e le zone di espansione non urbanizzate.

Tenendo conto dell'incremento Istat dal 2018 ad oggi, si ottiene un valore di 75 €/mq per i terreni edificabili in zone di espansione urbanizzate e 25 €/mq per i terreni edificabili in zone di espansione non urbanizzate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale complessivo
LOTTO N° 4 - Fondo ubicato a Castelplanio (AN) -Foglio 12 Mappale 515	2.678 mq	25,00 €/mq	€ 66.950,00	100,00	€ 67.400,00
	300 mq	1,50 €/mq	€ 450,00	100,00	
Valore di stima:					€ 67.400,00

Al valore del terreno andranno sottratti i costi necessari per la cancellazione di una ipoteca ed una trascrizione, ossia 297,00 €.

Si ottiene pertanto che il valore del Lotto n°4, arrotondato, è pari a 67.000€.

Valore di stima Lotto n°4: € 67.000 € (Euro sessantasettemila)

GIUDIZIO SULLA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE.

Il lotto di terreno corrispondente al mappale 515, ha una consistenza complessiva di 2.978 mq, di cui 2.678 circa edificabili, ed i restanti non edificabili a causa del vincolo di elettrodotto.

Il lotto non presenta recinzioni atte a delimitarne la proprietà. Si trova in zona non urbanizzata, con un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,2 mc/mq.

LOTTO 5

- Fondo ubicato a Castelplanio (AN) – Zona di Borgo Loreto in Via Carrozze Vaccili - Foglio 12 Mappale 512, non compreso nell'ex lottizzazione "Omissis" e quindi terreno non urbanizzato. Il cancello visionato in sede di sopralluogo appartiene alla limitrofa particella 511.

Trattasi di lotto edificabile sito nel Comune di Castelplanio, al confine con la lottizzazione "Omissis" ma non compreso in quest'ultima, quindi non urbanizzato.

Per poter edificare su questo lotto sarà necessario depositare in Comune un piano planivolumetrico o un piano di Lottizzazione per l'organizzazione dell'area.

Sarà necessario provvedere alla realizzazione delle opere primarie (strade, verde, parcheggi e servizi) e alla realizzazione delle opere secondarie (infrastrutture e opere per il mantenimento delle stesse) prima di poter edificare.

Il terreno si trova in zona di completamento di tipo C2, della superficie complessiva di 1.649 mq con indice di edificabilità pari a 1,20 mc/mq.

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

Valore di stima del bene LOTTO n°5: € 41.000,00

Il giudizio estimativo tiene conto dell'ubicazione, dell'accessibilità, degli oneri di urbanizzazione da sostenere, poiché formalmente il lotto risulta non urbanizzato, non essendo stato compreso nella Lottizzazione "Omissis".

Al fine di rendere edificabile il lotto sarà necessario improntare una lottizzazione dell'area, con la realizzazione e pagamento degli oneri primari e secondari.

METODO DI STIMA DEL CONFRONTO DIRETTO

V = Valore Area oggetto di stima

$V = P \times S$

P = prezzo di mercato

S = superficie dell'area

Il metodo si basa sul confronto dei prezzi di vendita di aree edificabili con caratteristiche analoghe per area geografica, indici di edificabilità, venduti o proposti in condizioni ordinarie di mercato. In base alle indagini eseguite, è stato assunto il valore proposto dalla Delibera della Giunta Comunale numero 26 del 13/03/2018 in cui per la frazione Macine e Borgo Loreto vengono indicati i valori delle aree fabbricabili, e tra le varie categorie, sono presenti anche le zone di espansione urbanizzate e le zone di espansione non urbanizzate.

Tenendo conto dell'incremento Istat dal 2018 ad oggi, si ottiene un valore di 75 €/mq per i terreni edificabili in zone di espansione urbanizzate e 25 €/mq per i terreni edificabili in zone di espansione non urbanizzate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale arrotondato
LOTTO N° 5 - Fondo ubicato a Castelplanio (AN) -Foglio 12 Mappale 512	1.649 mq	25,00 €/mq	€ 41.225,00	100,00	€ 41.200,00
Valore di stima:					€ 41.200,00

Al valore del terreno andranno sottratti i costi necessari per la cancellazione di una ipoteca ed una trascrizione, ossia 297,00 €.

Si ottiene pertanto che il valore del Lotto n°5, arrotondato, è pari a 41.000€.

Valore di stima Lotto n°5: € 41.000 € (Euro quarantunomila)

GIUDIZIO SULLA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE.

Il lotto di terreno edificabile, ha una consistenza complessiva di 1.649 mq, non presenta recinzioni atte a delimitarne la proprietà. Si trova in zona non urbanizzata, con un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,2 mc/mq.

CONCLUSIONI

Si riassumono nel grafico seguente i valori dei singoli lotti.

n° Lotto	Catastale	Identificativo catastale	Superficie (mq)	Valore €/mq	Valore €	Valore decurtando la cancellazione iscrizioni e trascrizioni €	Valore arrotondato al migliaio di euro €
LOTTO 1	Terreno Edificabile	Foglio 12 Particella 454	1.040	75,00	€ 78.000,00	€ 77.703,00	€ 78.000,00
LOTTO 2	Terreno Edificabile	Foglio 12 Particella 678	571	25,00	€ 14.275,00	€ 13.978,00	€ 14.000,00
LOTTO 3	Terreno Edificabile	Foglio 12 Particella 396	120	25,00	€ 3.000,00	€ 2.703,00	€ 3.000,00
LOTTO 4	Terreno Edificabile	Foglio 12 Particella 515	2.678	25,00	€ 66.950,00	€ 66.653,00	€ 67.000,00
	Terreno Inedificabile per elettrodotto		300	1,50	€ 450,00	€ 153,00	
LOTTO 5	Terreno Edificabile	Foglio 12 Particella 512	1.649	25,00	€ 41.225,00	€ 40.928,00	€ 41.000,00

I valori estimativi dei cinque lotti di terreno esaminati sono i seguenti:



n° Lotto	Identificativo catastale	Valore arrotondato al migliaio di euro €
LOTTO 1	Foglio 12 Particella 454	€ 78.000,00
LOTTO 2	Foglio 12 Particella 678	€ 14.000,00
LOTTO 3	Foglio 12 Particella 396	€ 3.000,00
LOTTO 4	Foglio 12 Particella 515	€ 67.000,00
LOTTO 5	Foglio 12 Particella 512	€ 41.000,00

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

Ancona, li 10/05/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. Dora Farano



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it