
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE
EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Farano Dora,

nell'Esecuzione Immobiliare n° 409/2017 del R.G.E.

promossa da

XXX

contro

XXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
<i>Lotto 1</i>	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarietà.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	8
Patti.....	9
Condizioni.....	9
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
<i>Lotto 2</i>	15
Descrizione.....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarietà.....	16
Confini.....	16
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali.....	18
Precisazioni.....	18
Patti.....	19
Condizioni.....	19
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione.....	21

Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
<i>Lotto 3</i>	25
Descrizione	26
Completezza documentazione ex art. 567	26
Titolarità	26
Confini.....	26
Consistenza.....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Dati Catastali.....	27
Precisazioni	27
Patti.....	28
Condizioni	28
Parti Comuni.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione.....	30
Formalità pregiudizievoli	30
Normativa urbanistica	32
Regolarità edilizia	33
Vincoli od oneri condominiali.....	33
<i>Lotto 4</i>	34
Descrizione	35
Completezza documentazione ex art. 567	35
Titolarità	35
Confini.....	35
Consistenza.....	35
Cronistoria Dati Catastali	36
Dati Catastali.....	37
Precisazioni	37
Patti.....	37
Condizioni	37
Parti Comuni.....	39
Servitù, censo, livello, usi civici.....	39
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39

Stato di occupazione.....	39
Formalità pregiudizievoli	40
Normativa urbanistica	41
Regolarità edilizia	43
Vincoli od oneri condominiali.....	43
Stima / Formazione lotti	44
Lotto 1	44
Lotto 2	46
Lotto 3	48
Lotto 4	50



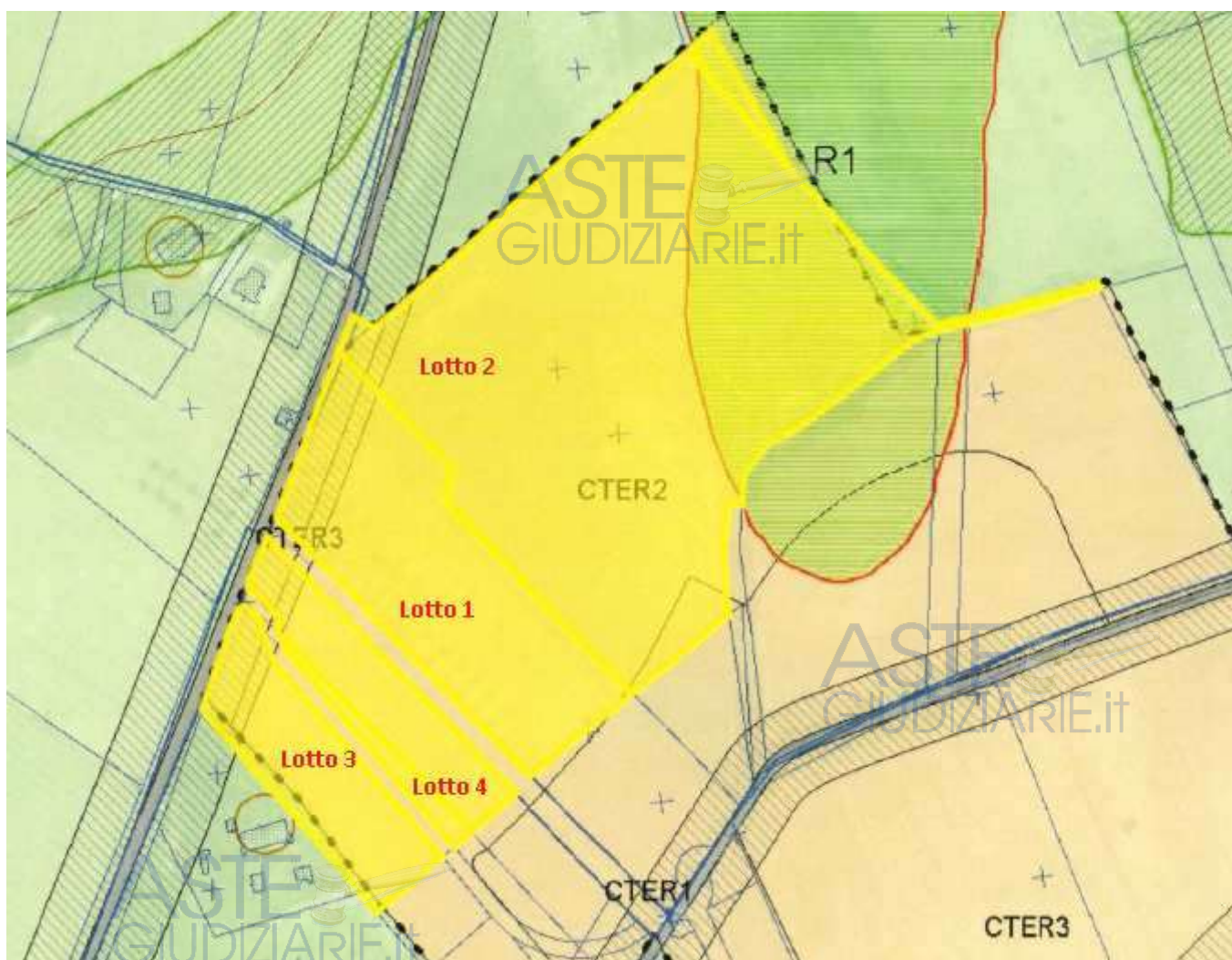
INCARICO

Con udienza del 15/03/2018, 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 27/03/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito con deposito telematico presso il Tribunale di Ancona.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto N° 1** - Fondo ubicato a Camerano (AN) – Zona di Via Colle Lauro - F 21 mappale 227 (Bene n°1).
- **Lotto N° 2** - Fondo ubicato a Camerano (AN) – Zona di Via Colle Lauro - F 21 mappale 223 (Bene n°2), 224 (Bene n°3) e 229 (Bene n°4).
- **Lotto N° 3** - Fondo ubicato a Camerano (AN) – Zona di Via Colle Lauro - F 23 mappale 102 (Bene n°5).
- **Lotto N° 4** - Fondo ubicato a Camerano (AN) – Zona di Via Colle Lauro - F 23 mappale 104 (Bene n°6) e 107 (Bene n°7).



LOTTO 1



Il lotto n°1 è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Camerano (AN) – Zona di Via Colle Lauro – Via Ettore Ballerini - Foglio 21 Mappale 227

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FONDO UBICATO A CAMERANO (AN) – ZONA DI VIA COLLE LAURO – FOGLIO 21 MAPPAL 227

Trattasi di lotto edificabile sito nel Comune di Camerano, inserito nel piano di lottizzazione CTER Espansione Termale-Ricettiva-Sportiva - Comparto CTER2, con Convenzione stipulata con il Comune di Camerano con l'esecutata XXX., con la società XXX e con la Sig.ra XXX. La zona CTER2 è destinata a zona residenziale ed è regolata dall'art. n°32 delle N.T.A. del vigente P.R.G.. Lotto di intera proprietà della società XXX.

Si è a specificare che la Convenzione con il Comune di Camerano, al Repertorio n° 53479, scadrà il 3/8/2021; i termini potranno tuttavia essere prorogati di altri tre anni ai sensi dell'art.30 c.3bis del D.L.69/2013 (Decreto del Fare) convertito con Legge n.98 del 9/8/13 e pubblicato in G.U. il 20/8/13 n.194.

Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni; nel caso in ispecie fino al 3 agosto 2024.

Riferimenti catastali:

- Lotto 1 di mq 16.665 Catasto terreni del comune di Camerano al foglio 21, part.227 (ex part. 53).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente società esecutata:

- XXX con sede in XXX, C.F. XXX (Proprietà 1/1)

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

- XXX con sede in XXX, C.F. XXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

La particella 227 del Foglio 21 confina ad est con la Strada Provinciale n°10, a sud con la particella 229, ad est con la particella 247, e a nord con la particella 107.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile Lotto 1	16.665,00 mq	16.665,00 mq	1,00	16.665,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				16.665,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	16.665,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/06/2006 al 07/03/2007	XXX (1/2) XXX (1/2)	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 53, Qualità: Seminativo Arborato, Cl.3, Sup. 23.351 mq Reddito Dominicale € 90,45 Reddito Agrario € 108,54
Dal 07/03/2007 al 25/06/2007	XXX (1/2) XXX (1/2)	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 53, Qualità: Seminativo, Cl.2, Sup. 16.000 mq Reddito Dominicale € 74,37; Reddito Agrario € 86,76 Qualità: Prato Arborato, Cl.U, Sup. 2.300 mq Reddito Dominicale € 5,35; Reddito Agrario € 1,19 Qualità: Seminativo Arb., Cl.3, Sup. 5.051 mq Reddito Dominicale € 19,56; Reddito Agrario € 23,48
Dal 25/06/2007 al 12/07/2007	XXX (1/1)	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 53, Qualità: Seminativo, Cl.2, Sup. 23.351 mq Reddito Dominicale € 108,54 Reddito Agrario € 126,63
Dal 12/07/2007 al 30/04/2018	XXX (1/1)	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 227, Qualità: Seminativo, Cl.2, Sup. 16.665 mq Reddito Dominicale € 77,46 Reddito Agrario € 90,37

I titolari catastali attuali corrispondono ai titolari reali attuali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito Agrario	Graffato
	21	227			Seminativo	2	1 66 65	77,46	90,37	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

Riferimenti catastali:

Lotto di terreno di 16.665 mq, Catasto Terreni del Comune di Camerano al foglio 21 , particella 227 (ex part. 53).

PRECISAZIONI

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Camerano si sono ricercati tutti i documenti relativi al Piano Attuativo dell'area CTER di Espansione Termale-Ricettiva, riguardante i fondi oggetto di pignoramento.

Tutta la documentazione estratta è integralmente riportata in Allegato n°2 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 estratta è integralmente riportata in Allegato n°3 della presente Relazione Tecnica Estimativa.

Durante il sopralluogo è stato effettuato un accurato rilievo fotografico dei luoghi, riportato in Allegato n°4 della presente relazione tecnica estimativa.

Dal liquidatore della società esecutata è stata acquisita copia del contratto di affitto del fondo rustico.

PATTI

- E' attualmente in vigore il Piano Attuativo dell'area CTER di espansione termale ricettiva, che nel caso in esame è l'area CTER2.

- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge poiché l'intestatario dell'intera proprietà è una società di capitali;

- vi è un contratto di affitto di fondo rustico, riportato in Allegato n°2, stipulato l'11/12/2017 della validità di tre anni, che scadrà in data 10/11/2020.

CONDIZIONI

In data 3 agosto 2011, repertorio n°53479/21212, registrato in Ancona il 1 settembre 2011, il Comune di Camerano, le società "XXX" con unico socio, "XXX" con unico socio, e la signora XXX hanno stipulato una convenzione avente ad oggetto la realizzazione delle previsioni contenute nel piano attuativo di iniziativa privata, con relative opere di urbanizzazione primaria, delle aree denominate dal vigente P.R.G. "CTER1-CTER2-CTER3 VRA", così come approvato con deliberazione del consiglio comunale n°63 del 6 agosto 2010, unitamente all'approvazione della variante parziale al P.R.G..

Nelle previsioni del citato P.R.G. vigente è compresa l'area di proprietà dei soggetti suindicati posta tra la S.P. Camerano-Loreto e la S.P. Sirolo-Senigallia, dove si prevede la realizzazione del seguente intervento: Termale-Ricettivo (CTER1), Residenziale (CTER2), Sportivo (CTER3).

I lotti eseguiti, intestati alla ditta XXX, rientrano nell'area residenziale CTER2.

I suindicati soggetti, proprietari delle aree, all'interno delle quali ricadono tutti i fondi pignorati nella presente esecuzione, prestano al Comune di Camerano la più ampia e illimitata garanzia circa la proprietà e disponibilità delle stesse - libere da pesi, vincoli, servitù, diritti reali ed affitti agricoli. Considerata l'Esecuzione Immobiliare in atto, il sopraccitato requisito non è più garantito sia per il pignoramento delle sette particelle di proprietà XXX per opera dell'istituto di credito XXX, sia per il contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 11/12/2017 in favore del sig. XXX.

In data 13 luglio 2009 con istanza acquisita al protocollo n°6294, delle società "XXX", "XXX", e della signora XXX è stato presentato al Comune di Camerano, per l'approvazione, un piano attuativo di iniziativa privata riguardante l'utilizzazione delle aree denominate dal vigente P.R.G. "CTER1-CTER2-CTER3VRA" con allegato progetto delle opere di urbanizzazione primarie dell'importo complessivo di Euro 1.412.561,00 + I.V.A..

Tutta la documentazione presentata è stata esaminata dalla commissione urbanistica comunale in varie sedute e nella seduta del 5 agosto 2010 la commissione stessa ha espresso parere favorevole. Il Piano di Attuazione delle aree denominate dal vigente P.R.G. "CTER1-CTER2-CTER3VRA" con allegato progetto delle opere di urbanizzazione, è stato adottato dal Comune di Camerano con Delibera di Consiglio Comunale n° 57 del 9 novembre 2009.

Con Delibera Consiliare n°63 del 6 agosto 2010 esecutiva ai sensi di legge è stato approvato

definitivamente il programma urbanistico "CTER" che comprende i piani di attuazione delle aree denominate dal vigente P.R.G. "CTER1-CTER2-CTER3" con allegato progetto delle opere di urbanizzazione dell'importo complessivo di Euro 1.412.561,00 + I.V.A., composto da numerosi elaborati a firma dei tecnici Arch. Paola Bravi, Ing. Dorian Sordani e Ing. Andrea Fabietti.

Lo stesso piano è divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.M. n°112 del 23 dicembre 2010. Il Consiglio Comunale con Deliberazione n°59 in data 29 giugno 2011 ha adottato la variante parziale al P.R.G., ha preso atto dello schema di convenzione e dell'atto di cessione gratuita delle aree.

Il Comune di Camerano ha approvato con Delibere del Consiglio Comunale n°8 in data 10 aprile 2013 e n°29 in data 10 giugno 2013 la variante parziale al P.R.G. relativa all'area "CTER di espansione termale-ricettiva-residenziale".

Le società unipersonali "XXX.", "XXX." e la signora XXX, chiamati per brevità "SOGGETTO ATTUATORE" o "LOTTIZZANTI", prestano al Comune di Camerano la più ampia e illimitata garanzia della proprietà e disponibilità degli immobili oggetto del Piano Attuativo e si impegnano a dare esecuzione a quanto contenuto nel piano con relative opere di urbanizzazione primaria.

Il Comune di Camerano autorizza il soggetto attuatore a procedere alla realizzazione di tutte le opere in conformità del piano approvato

Il soggetto attuatore si obbliga, in attuazione del progetto approvato, a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria descritte nel computo metrico allegato al piano attuativo approvato e consistenti:

- a. nella costruzione della rete stradale,
- b. nella costruzione della rete idrica,
- c. nella costruzione della rete di fognatura atta ad assicurare un corretto allontanamento e smaltimento delle acque usate
- d. nella costruzione della rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato
- e. nella costruzione del servizio di pubblica illuminazione della rete stradale e degli altri spazi destinati all'uso pubblico,
- f. nella costruzione della rete di distribuzione del gas-metano,
- g. nella costruzione della rete di canalizzazione telefonica.

Le opere relative all'urbanizzazione primaria saranno trasferite gratuitamente in proprietà al Comune dopo aver accertato la buona e regolare esecuzione delle opere.

Finché ciò non avvenga il lottizzante ha l'obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere, impianti e manufatti.

Il soggetto attuatore prende atto e accetta che l'ammontare delle opere di urbanizzazione primaria interne che dovrà realizzare è superiore al limite dell'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria stabilito dalle tabelle comunali oggi in vigore. Le strutture con destinazione termale saranno considerate, in relazione al calcolo degli oneri, come attività produttive.

I permessi di costruire, relativi ai lotti, potranno essere rilasciati solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria. I lottizzanti si impegnano a completare le opere di urbanizzazione primaria contestualmente alla fine lavori degli edifici e comunque entro tre anni dal rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.

Il collaudo sarà effettuato entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori ed il collaudatore sarà nominato dal Comune di Camerano, con oneri a carico dei lottizzanti.

Le quote degli oneri di urbanizzazione secondaria verranno determinate all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire degli edifici da realizzare.

La Convenzione scadrà al termine di dieci anni decorrenti dalla data di stipula della medesima, salvo che le Parti in qualunque momento prima della scadenza non si accordino di prorogarla con eventuali modifiche ed integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo.

PARTI COMUNI

Assenti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù che gravino sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno edificabile, con capacità edificatoria vincolata dal Piano Attuativo dell'Area CTER, ubicato in zona di espansione del Comune di Camerano, zona di Via Colle Lauro, adiacente la Via Direttissima del Conero.

La Zona CTER è regolata dall'art. 32 delle N.T.A. del vigente P.R.G..

Viene esplicitato all'interno del Piano di Attuazione che i permessi di costruire, relativi ai lotti, potranno essere rilasciati solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria.

I lottizzanti si impegnano a completare le opere di urbanizzazione primaria contestualmente alla fine lavori degli edifici e comunque entro tre anni dal rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.

Si ricorda inoltre come la realizzazione del piano sia strettamente connessa alla Concessione Mineraria rilasciata dalla Provincia di Ancona alla società "XXX." il 13 maggio 2010, che scadrà il 13 maggio dell'anno 2020, fatta salva la possibilità di inoltrare alla Provincia ulteriori e giustificate richieste di proroga.

STATO DI OCCUPAZIONE

Vi è un contratto di affitto di fondo rustico, comprendente il lotto n°1, della durata di tre anni, siglato in data 11/12/2017 tra la società XXX. in liquidazione e il Sig. XXX, nato ad XXX il XXX.

All'interno del contratto, riportato in Allegato n°2 della presente relazione tecnica estimativa, l'affittuario si dichiara consapevole che il contratto di affitto si dovrà concludere anticipatamente alla conclusione dei procedimenti di esecuzione forzata avviata dal Tribunale Civile di Ancona.

Alla data del sopralluogo, effettuato dalla scrivente in data 1 giugno 2018, il fondo rustico appare coltivato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 25/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Ancona il 10/11/2009
Reg. gen. 24515 - Reg. part. 5782 Quota: 1/1
Rogante: XXX Rossella
N° repertorio: 10742/4039 del 06/11/2009
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n°2869 del 01/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Comunicazione n°171 del 16/01/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/11/2012. Cancellazione totale eseguita in data 17/01/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993).
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 19/10/2012
Reg. gen. 19127 - Reg. part. 2957 Quota: 1/1
Rogante: XXX
N° repertorio: 12298/5281 del 17/10/2012

Capitale: € 1.420.000,00 con interesse annuo 4,80%
 Totale Ipoteca: € 2.556.000,00
 A favore di: XXX (1/1), Creditore Ipotecario
 Contro: XXX. (1/1), Debitore Ipotecario

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - compravendita**
 Trascritto a Ancona il
 09/08/2007
 Reg. gen. 22642 - Reg. part.
 12692 Quota: 1/1
 A favore di: XXX (1/1)
 Contro: XXX (1/2) e XXX (1/2)
 entrambe in regime di separazione dei beni
- **Atto tra vivi - Convenzione**
 Trascritto a Ancona il
 01/09/2011
 Reg. gen. 18301 - Reg. part. 11713
 Rogante: XXX
 Data: 03/08/2011
 N° repertorio: 53479/21212 del 03/08/2011
 A favore di: Comune di Camerano (1/1) per tutte e tre le unità negoziali
 Contro: XXX. (1/1 per l'unità negoziale n°1);
 XXX (1/1 per l'unità negoziale n°2);
 XXX (1/1 per l'unità negoziale n°3).
- **Atto tra vivi - Convenzione**
 Trascritto a Ancona il
 25/10/2013
 Reg. gen. 16763 - Reg. part.
 11336
 Rogante: XXX
 Data: 03/10/2013
 N° repertorio: 57324/23420 del 03/10/2013
 A favore di: Comune di Camerano (1/1) per tutte e quattro le unità negoziali
 Contro: Comune di Camerano (1/1 per l'unità negoziale
 n°4);
 XXX (1/1 per l'unità negoziale n°1);
 XXX (1/1 per l'unità negoziale n°2);
 XXX (1/1 per l'unità negoziale n°3).
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Ancona il
 13/12/2017
 Reg. gen. 23205 - Reg. part.
 16220
 Rogante: Uff.le Giudiziario c/o Corte d'Appello di Ancona
 Data: 06/11/2017
 N° repertorio: 4923/2017 del 06/11/2017
 A favore di: XXX (1/1)
 Contro: XXX (1/1)

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)



NORMATIVA URBANISTICA

P.R.G. del Comune di Camerano, N.T.A. Variante approvata con delibera del Consiglio Comunale del 01/12/2015.

Zona CTER - Espansione Termale-Ricettiva, regolata dall' Art.32 N.T.A.

Art. 32 - Zone territoriali omogenee "C"

Parti del territorio destinate alla nuova edificazione, distinte in:

- a) Zone CR prevalentemente residenziali
- b) Zone CD direzionali
- c) Zone CTE termali
- d) Zone CTER miste di espansione

Zone CTER:

Nelle zone miste di espansione legate allo sfruttamento delle risorse termali locali è consentita oltre a quanto previsto per le zone termali CTE, l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale, culturale, ricreativo e di spettacolo, commerciale (con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita), sportive, sanitarie, nonché tutte le attrezzature pubbliche e private.

Zona CTER miste di espansione:

Per la presente zona sono previste due discipline alternative di intervento (Tipo A e Tipo B). L'attuazione avviene nel rispetto delle separate discipline previste nell'intervento edilizio convenzionato di Tipo A o nell'intervento edilizio convenzionato di Tipo B. Le due discipline di intervento sono autonome e la scelta di attuare una comporta l'automatica esclusione all'altra.

TIPO A

Per la zona CTER2 residenziale:

Destinazioni ammesse: residenziali;

UT = 1200 mq/ha

H max = m 7,50 misurati a valle per i terreni in declivio;

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5

P = 4

Parcheggi = 60 mq ogni 100 mq. di SUL, di cui il 50% pubblici

PARAMETRI PREMIALI PER PROGETTI D'EDILIZIA ECOSOSTENIBILE E BIOCLIMATICA

UT = 1350 mq/ha

H = m 7,50

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5

P = 4

TIPO B:

Per la zona CTER2 residenziale:

Destinazioni ammesse: residenziali;

SUL max = mq 10.100

H max = m 7,50 misurati a valle per i terreni in declivio;

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5

P = 4



Parcheggi = 60 mq ogni 100 mq. di SUL, di cui il 50% pubblici
PARAMETRI PREMIALI PER PROGETTI D'EDILIZIA ECOSOSTENIBILE E BIOCLIMATICA
UT = 1350 mq/ha
H = m 7,50
DC = m 5
DF = m 10
DS = m 5
P = 4



Tutela paesistico-ambientale.

Parte dell'area ricade in un'Area di Versante in Dissesto a RISCHIO FRANA MODERATO (R1) con PERICOLOSITA' MEDIA (P2), come stabilito dal D.L. n°180/1998 e D.A.C.R. n°300/2000 ed il P.A.I. (Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico) approvato con Delibera del Consiglio della Regione Marche n°116 del 21/01/2004 e pubblicato nel B.U.R. n°15 del 13/02/2004, e successiva modifica di ripermimetrazione e riclassificazione, con Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Regionale n°10/SABN del 08/06/2006.

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

Si riporta il CDU richiesto al Comune in doppia marca da bollo, nell'Allegato n°2 della presente Relazione Tecnica Estimativa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla convenzione CTER col Comune di Camerano, quindi si ha piena conformità edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto n°2 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fondo ubicato a Camerano (AN) – Zona di Via Colle Lauro – Via Ettore Ballerini - Foglio 21 Mappale 223
- **Bene N° 3** - Fondo ubicato a Camerano (AN) – Zona di Via Colle Lauro – Via Ettore Ballerini - Foglio 21 Mappale 224
- **Bene N° 4** - Fondo ubicato a Camerano (AN) – Zona di Via Colle Lauro – Via Ettore Ballerini - Foglio 21 Mappale 229

DESCRIZIONE

BENE N° 2,3 e 4 - FONDI UBICATI A CAMERANO (AN) – ZONA DI VIA COLLE LAURO – FOGLIO 21 MAPPALE 223, 224 e 229

Trattasi di lotto edificabile sito nel Comune di Camerano, inserito nel piano di lottizzazione CTER Espansione Termale-Ricettiva-Sportiva - Comparto CTER2, con Convenzione stipulata con il Comune di Camerano con l'esecutata XXX., con la società XXX e con la Sig.ra XXX. La zona CTER2 è destinata a zona residenziale ed è regolata dall'art. n°32 delle N.T.A. del vigente P.R.G.. Lotto di intera proprietà della società XXX.

Si è a specificare che la Convenzione con il Comune di Camerano, al Repertorio n° 53479, scadrà il 3/8/2021; i termini potranno tuttavia essere prorogati di altri tre anni ai sensi dell'art.30 c.3bis del D.L.69/2013 (Decreto del Fare) convertito con Legge n.98 del 9/8/13 e pubblicato in G.U. il 20/8/13 n.194.

Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni; nel caso in specie fino al 3 agosto 2024.

Riferimenti catastali:

- Lotto n° 2 di mq 53.623 complessivi; Catasto terreni del comune di Camerano al foglio 21, part.223 (ex part. 191, 88), part.224 (ex part. 191, 88), part.229 (ex part. 14).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono alla seguente società esecutata:

- XXX con sede in Camerano, C.F. 02337050427 (Proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- XXX con sede in Camerano, C.F. 02337050427 (Proprietà 1/1)

CONFINI

Le particelle 229, 223 e 224 del Foglio 21 confinano ad est con la Strada Provinciale n°10, a sud con la particella 237, ad est con la particella 17, 259 e 258, e a nord con la particella 227.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile map 223	759,00 mq	759,00 mq	1,00	759,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile map 224	331,00 mq	331,00 mq	1,00	331,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile map 229	52.533,00 mq	52.533,00 mq	1,00	52.533,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				53.623,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53.623,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura. Si consiglia di non frazionare ulteriormente il mappale 229 al fine di evitare che possa diminuire il valore commerciale dello stesso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI MAPPALI 223-224

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/1985 al 14/11/1994	XXX (1/1)	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 88, Qualità: Seminativo Arborato, Cl.4, Sup. 72.040 mq Reddito Dominicale Lire 432.240 Reddito Agrario Lire 576.320
Dal 14/11/1994 al 13/04/1999	XXX (1/1)	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 88, Qualità: Seminativo Arborato, Cl.4, Sup. 72.040 mq Reddito Dominicale Lire 432.240 Reddito Agrario Lire 576.320
Dal 13/04/1999 al 04/12/2001	XXX (1/2) XXX (1/2)	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 88, Qualità: Seminativo Arborato, Cl.4, Sup. 72.040 mq Reddito Dominicale Lire 432.240 Reddito Agrario Lire 576.320
Dal 04/12/2001 al 15/05/2006	XXX (1/1)	Catasto Terreni , Fg. 21, Part. 191, Semin. Arbor., Cl.4, Sup. 71.164 mq, Reddito Dominicale € 220,52 Reddito Agrario € 294,03
Dal 15/05/2006 al 12/07/2007	XXX (1/2) XXX (1/2)	Catasto Terreni , Fg. 21, Part. 223, Semin Arbor, Cl.4, Sup. 759 mq, Reddito Dominicale € 2,35 Reddito Agrario € 3,14 Catasto Terreni , Fg. 21, Part. 224, Semin Arbor, Cl.4, Sup. 331 mq, Reddito Dominicale € 1,03 Reddito Agrario € 1,37
Dal 12/07/2007 al 30/04/2018	XXX (1/1)	Catasto Terreni , Fg. 21, Part. 223, Semin Arbor, Cl.4, Sup. 759 mq, Reddito Dominicale € 2,35 Reddito Agrario € 3,14 Catasto Terreni , Fg. 21, Part. 224, Semin Arbor, Cl.4, Sup. 331 mq, Reddito Dominicale € 1,03 Reddito Agrario € 1,37

I titolari catastali attuali corrispondono ai titolari reali attuali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI MAPPALE 229

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/09/1993 al 16/06/1994	XXX (1/1)	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 14, Qualità: Vigneto, Cl.1, Sup. 39.500 mq Reddito Dominicale Lire 908,500 Reddito Agrario Lire 474.000
Dal 16/06/1994 al 12/07/2007	XXX (1/1)	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 14, Qualità: Seminativo, Cl.3, Sup. 55.830 mq Reddito Dominicale Lire 390.810 Reddito Agrario Lire 502.470
Dal 12/07/2007 al 30/04/2018	XXX (1/1)	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 229, Qualità: Seminativo, Cl.3, Sup. 52.533 mq Reddito Dominicale € 189,92 Reddito Agrario € 244,18

I titolari catastali attuali corrispondono ai titolari reali attuali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito Agrario	Graffato
	21	223			Seminativo Arborato	4	0 7 59	2,35	3,14	
	21	224			Seminativo Arborato	4	0 3 31	1,03	1,37	
	21	229			Seminativo	3	5 25 33	189,92	244,18	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

Riferimenti catastali:

Lotto di terreno di 53.623 mq, Catasto Terreni del Comune di Camerano al foglio 21 , particella 223 (ex part. 191, 88), part.224 (ex part. 191, 88), part.229 (ex part. 14).

PRECISAZIONI

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Camerano si sono ricercati tutti i documenti relativi al Piano Attuativo dell'area CTER di Espansione Termale-Ricettiva, riguardante i fondi oggetto di pignoramento.

Tutta la documentazione estratta è integralmente riportata in Allegato n°2 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 estratta è integralmente riportata in Allegato n°3 della presente Relazione Tecnica Estimativa.

Durante il sopralluogo è stato effettuato un accurato rilievo fotografico dei luoghi, riportato in Allegato n°4 della presente relazione tecnica estimativa.

Dal liquidatore della società esecutata è stata acquisita copia del contratto di affitto del fondo rustico.

PATTI

- E' attualmente in vigore il Piano Attuativo dell'area CTER di espansione termale ricettiva, che nel caso in esame è l'area CTER2.
- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge poiché l'intestataria dell'intera proprietà è una società di capitali;
- vi è un contratto di affitto di fondo rustico, riportato in Allegato n°2, stipulato l'11/12/2017 della validità di tre anni, che scadrà in data 10/11/2020.

CONDIZIONI

In data 3 agosto 2011, repertorio n°53479/21212, registrato in Ancona il 1 settembre 2011, il Comune di Camerano, le società "XXX", "XXX" con unico socio, e la signora XXX hanno stipulato una convenzione avente ad oggetto la realizzazione delle previsioni contenute nel piano attuativo di iniziativa privata, con relative opere di urbanizzazione primaria, delle aree denominate dal vigente P.R.G. "CTER1-CTER2-CTER3 VRA", così come approvato con deliberazione del consiglio comunale n°63 del 6 agosto 2010, unitamente all'approvazione della variante parziale al P.R.G..

Nelle previsioni del citato P.R.G. vigente è compresa l'area di proprietà dei soggetti suindicati posta tra la S.P. Camerano-Loreto e la S.P. Sirolo-Senigallia, dove si prevede la realizzazione del seguente intervento: Termale-Ricettivo (CTER1), Residenziale (CTER2), Sportivo (CTER3).

I lotti esecutati, intestati alla ditta XXX., rientrano nell'area residenziale CTER2.

I suindicati soggetti, proprietari delle aree, all'interno delle quali ricadono tutti i fondi pignorati nella presente esecuzione, prestano al Comune di Camerano la più ampia e illimitata garanzia circa la proprietà e disponibilità delle stesse - libere da pesi, vincoli, servitù, diritti reali ed affitti agricoli. Considerata l'Esecuzione Immobiliare in atto, il sopracitato requisito non è più garantito sia per il pignoramento delle sette particelle di proprietà XXX per opera dell'istituto di credito XXX., sia per il contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 11/12/2017 in favore del sig. XXX.

In data 13 luglio 2009 con istanza acquisita al protocollo n°6294, delle società "XXX.", "XXX.", e della signora XXX è stato presentato al Comune di Camerano, per l'approvazione, un piano attuativo di iniziativa privata riguardante l'utilizzazione delle aree denominate dal vigente P.R.G. "CTER1-CTER2-CTER3VRA" con allegato progetto delle opere di urbanizzazione primarie dell'importo complessivo di Euro 1.412.561,00 + I.V.A..

Tutta la documentazione presentata è stata esaminata dalla commissione urbanistica comunale in varie sedute e nella seduta del 5 agosto 2010 la commissione stessa ha espresso parere favorevole.

Il Piano di Attuazione delle aree denominate dal vigente P.R.G. "CTER1-CTER2-CTER3VRA" con allegato progetto delle opere di urbanizzazione, è stato adottato dal Comune di Camerano con Delibera di Consiglio Comunale n° 57 del 9 novembre 2009.

Con Delibera Consiliare n°63 del 6 agosto 2010 esecutiva ai sensi di legge è stato approvato definitivamente il programma urbanistico "CTER" che comprende i piani di attuazione delle aree denominate dal vigente P.R.G. "CTER1-CTER2-CTER3" con allegato progetto delle opere di urbanizzazione dell'importo complessivo di Euro 1.412.561,00 + I.V.A., composto da numerosi elaborati a firma dei tecnici Arch. Paola Bravi, Ing. Dorian Sordoni e Ing. Andrea Fabietti.

Lo stesso piano è divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.M. n°112 del 23 dicembre 2010. Il Consiglio Comunale con Deliberazione n°59 in data 29 giugno 2011 ha adottato la variante parziale al P.R.G., ha preso atto dello schema di convenzione e dell'atto di cessione gratuita delle aree.

Il Comune di Camerano ha approvato con Delibere del Consiglio Comunale n°8 in data 10 aprile 2013 e n°29 in data 10 giugno 2013 la variante parziale al P.R.G. relativa all'area "CTER di

espansione termale-ricettiva-residenziale”.

Le società unipersonali “XXX.”, “XXX” e la signora XXX, chiamati per brevità “SOGGETTO ATTUATORE” o “LOTTIZZANTI”, prestano al Comune di Camerano la più ampia e illimitata garanzia circa la proprietà e disponibilità degli immobili oggetto del Piano Attuativo e si impegnano a dare esecuzione a quanto contenuto nel piano con relative opere di urbanizzazione primaria.

Il Comune di Camerano autorizza il soggetto attuatore a procedere alla realizzazione di tutte le opere in conformità del piano approvato

Il soggetto attuatore si obbliga, in attuazione del progetto approvato, a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria descritte nel computo metrico allegato al piano attuativo approvato e consistenti:

- a. nella costruzione della rete stradale,
- b. nella costruzione della rete idrica,
- c. nella costruzione della rete di fognatura atta ad assicurare un corretto allontanamento e smaltimento delle acque usate
- d. nella costruzione della rete di distribuzione dell’energia elettrica per uso privato
- e. nella costruzione del servizio di pubblica illuminazione della rete stradale e degli altri spazi destinati all’uso pubblico,
- f. nella costruzione della rete di distribuzione del gas-metano,
- g. nella costruzione della rete di canalizzazione telefonica.

Le opere relative all’urbanizzazione primaria saranno trasferite gratuitamente in proprietà al Comune dopo aver accertato la buona e regolare esecuzione delle opere.

Finché ciò non avvenga il lottizzante ha l’obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere, impianti e manufatti.

Il soggetto attuatore prende atto e accetta che l’ammontare delle opere di urbanizzazione primaria interne che dovrà realizzare è superiore al limite dell’ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria stabilito dalle tabelle comunali oggi in vigore. Le strutture con destinazione termale saranno considerate, in relazione al calcolo degli oneri, come attività produttive.

I permessi di costruire, relativi ai lotti, potranno essere rilasciati solo dopo l’inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria. I lottizzanti si impegnano a completare le opere di urbanizzazione primaria contestualmente alla fine lavori degli edifici e comunque entro tre anni dal rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.

Il collaudo sarà effettuato entro sei mesi dall’ultimazione dei lavori ed il collaudatore sarà nominato dal Comune di Camerano, con oneri a carico dei lottizzanti.

Le quote degli oneri di urbanizzazione secondaria verranno determinate all’atto del rilascio dei singoli permessi di costruire degli edifici da realizzare.

La Convenzione scadrà al termine di dieci anni decorrenti dalla data di stipula della medesima, salvo che le Parti in qualunque momento prima della scadenza non si accordino di prorogarla con eventuali modifiche ed integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo.

PARTI COMUNI

Assenti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l’esistenza di servitù che gravino sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno edificabile, con capacità edificatoria vincolata dal Piano Attuativo dell’Area CTER, ubicato in zona di espansione del Comune di Camerano, zona di Via Colle Lauro, adiacente la Via Direttissima del Conero.

La Zona CTER è regolata dall’art. 32 delle N.T.A. del vigente P.R.G..

Viene esplicitato all’interno del Piano di Attuazione che i permessi di costruire, relativi ai lotti,

potranno essere rilasciati solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria. I lottizzanti si impegnano a completare le opere di urbanizzazione primaria contestualmente alla fine lavori degli edifici e comunque entro tre anni dal rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.

Si ricorda inoltre come la realizzazione del piano sia strettamente connessa alla Concessione Mineraria rilasciata dalla Provincia di Ancona alla società "XXX." il 13 maggio 2010, che scadrà il 13 maggio dell'anno 2020, fatta salva la possibilità di inoltrare alla Provincia ulteriori e giustificate richieste di proroga.

STATO DI OCCUPAZIONE

Vi è un contratto di affitto di fondo rustico, comprendente il lotto n°2, della durata di tre anni, siglato in data 11/12/2017 tra la società XXX. in liquidazione e il Sig. XXX, nato ad XXX il XXX. All'interno del contratto, riportato in Allegato n°2 della presente relazione tecnica estimativa, l'affittuario si dichiara consapevole che il contratto di affitto si dovrà concludere anticipatamente alla conclusione dei procedimenti di esecuzione forzata avviata dal Tribunale Civile di Ancona.

Alla data del sopralluogo, effettuato dalla scrivente in data 1 giugno 2018, il fondo rustico appare coltivato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 25/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Ancona il 10/11/2009
Reg. gen. 24515 - Reg.
part. 5782 Quota: 1/1
Rogante: XXX N° repertorio:
10742/4039 del 06/11/2009
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n°2869 del 01/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Comunicazione n°171 del 16/01/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/11/2012. Cancellazione totale eseguita in data 17/01/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993).

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 19/10/2012
Reg. gen. 19127 - Reg.
part. 2957 Quota: 1/1
Rogante: XXX N° repertorio:
12298/5281 del 17/10/2012
Capitale: € 1.420.000,00 con interesse annuo 4,80%
Totale Ipoteca: € 2.556.000,00
A favore di: XXX (1/1), Creditore Ipotecario
Contro: XXX (1/1), Debitore Ipotecario

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - compravendita**

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

Trascritto a Ancona il
09/08/2007
Reg. gen. 22642 - Reg. part.
12692 Quota: 1/1
A favore di: XXX (1/1)
Contro: XXX (1/2) e XXX (1/2)
entrambe in regime di separazione dei beni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Atto tra vivi - Convenzione**

Trascritto a Ancona il
01/09/2011
Reg. gen. 18301 - Reg. part.
11713
Rogante: XXX
Data: 03/08/2011
N° repertorio: 53479/21212 del 03/08/2011
A favore di: Comune di Camerano (1/1) per tutte e tre le unità negoziali
Contro: XXX. (1/1 per l'unità negoziale n°1);
XXX. (1/1 per l'unità negoziale n°2);
XXX (1/1 per l'unità negoziale n°3).

- **Atto tra vivi - Convenzione**

Trascritto a Ancona il
25/10/2013
Reg. gen. 16763 - Reg. part.
11336
Rogante: XXX Data: 03/10/2013
N° repertorio: 57324/23420 del 03/10/2013
A favore di: Comune di Camerano (1/1) per tutte e quattro le unità negoziali
Contro: Comune di Camerano (1/1 per l'unità negoziale
n°4);
XXX. (1/1 per l'unità negoziale n°1);
XXX. (1/1 per l'unità negoziale n°2);
XXX (1/1 per l'unità negoziale n°3).

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il
13/12/2017
Reg. gen. 23205 - Reg. part.
16220
Rogante: Uff.le Giudiziario c/o Corte d'Appello di Ancona
Data: 06/11/2017
N° repertorio: 4923/2017 del 06/11/2017
A favore di: XXX (1/1)
Contro: XXX. (1/1)

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)

NORMATIVA URBANISTICA

P.R.G. del Comune di Camerano, N.T.A. Variante approvata con delibera del Consiglio Comunale del 01/12/2015.

Zona CTER - Espansione Termale-Ricettiva, regolata dall' Art.32 N.T.A.

Art. 32 - Zone territoriali omogenee "C"

Parti del territorio destinate alla nuova edificazione, distinte in:

- a) Zone CR prevalentemente residenziali
- b) Zone CD direzionali
- c) Zone CTE termali
- d) Zone CTER miste di espansione

Zone CTER:

Nelle zone miste di espansione legate allo sfruttamento delle risorse termali locali è consentita oltre a quanto previsto per le zone termali CTE, l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale, culturale, ricreativo e di spettacolo, commerciale (con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita), sportive, sanitarie, nonché tutte le attrezzature pubbliche e private.

Zona CTER miste di espansione:

Per la presente zona sono previste due discipline alternative di intervento (Tipo A e Tipo B). L'attuazione avviene nel rispetto delle separate discipline previste nell'intervento edilizio convenzionato di Tipo A o nell'intervento edilizio convenzionato di Tipo B. Le due discipline di intervento sono autonome e la scelta di attuare una comporta l'automatica esclusione all'altra.

TIPO A

Per la zona CTER2 residenziale:

Destinazioni ammesse: residenziali;

UT = 1200 mq/ha

H max = m 7,50 misurati a valle per i terreni in declivio;

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5

P = 4

Parcheggi = 60 mq ogni 100 mq. di SUL, di cui il 50% pubblici

PARAMETRI PREMIALI PER PROGETTI D'EDILIZIA ECOSOSTENIBILE E BIOCLIMATICA

UT = 1350 mq/ha

H = m 7,50

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5

P = 4

TIPO B:

Per la zona CTER2 residenziale:

Destinazioni ammesse: residenziali;

SUL max = mq 10.100

H max = m 7,50 misurati a valle per i terreni in declivio;

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5

P = 4

Parcheggi = 60 mq ogni 100 mq. di SUL, di cui il 50% pubblici

PARAMETRI PREMIALI PER PROGETTI D'EDILIZIA ECOSOSTENIBILE E BIOCLIMATICA

UT = 1350 mq/ha

H = m 7,50

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5

P = 4

Tutela paesistico-ambientale.

Parte dell'area ricade in un'Area di Versante in Dissesto a RISCHIO FRANA MODERATO (R1) con PERICOLOSITA' MEDIA (P2), come stabilito dal D.L. n°180/1998 e D.A.C.R. n°300/2000 ed il P.A.I. (Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico) approvato con Delibera del Consiglio della Regione Marche n°116 del 21/01/2004 e pubblicato nel B.U.R. n°15 del 13/02/2004, e successiva modifica di ripermimetrazione e riclassificazione, con Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Regionale n°10/SABN del 08/06/2006.

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

Si riporta il CDU richiesto al Comune in doppia marca da bollo, nell'Allegato n°2 della presente Relazione Tecnica Estimativa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla convenzione CTER col Comune di Camerano, quindi si ha piena conformità edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto n°3 è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 5** - Fondo ubicato a Camerano (AN) – Zona di Via Colle Lauro – Via Ettore Ballerini - Foglio 23 Mappale 102

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - FONDO UBICATO A CAMERANO (AN) – ZONA DI VIA COLLE LAURO – FOGLIO 23 MAPPALE 102

Trattasi di lotto edificabile sito nel Comune di Camerano, inserito nel piano di lottizzazione CTER Espansione Termale-Ricettiva-Sportiva - Comparto CTER2, con Convenzione stipulata con il Comune di Camerano con l'esecutata XXX., con la società XXX. e con la Sig.ra XXX. La zona CTER2 è destinata a zona residenziale ed è regolata dall'art. n°32 delle N.T.A. del vigente P.R.G.. Lotto di intera proprietà della società XXX..

Si è a specificare che la Convenzione con il Comune di Camerano, al Repertorio n° 53479, scadrà il 3/8/2021; i termini potranno tuttavia essere prorogati di altri tre anni ai sensi dell'art.30 c.3bis del D.L.69/2013 (Decreto del Fare) convertito con Legge n.98 del 9/8/13 e pubblicato in G.U. il 20/8/13 n.194.

Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni; nel caso in ispecie fino al 3 agosto 2024.

Riferimenti catastali:

- Lotto n°3 di mq 7.796 Catasto terreni del comune di Camerano al foglio 23, part. 102 (ex part. 73, ex part. 2).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente società esecutata:

- XXX con sede in Camerano, C.F. 02337050427 (Proprietà 1/1)

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

- XXX con sede in Camerano, C.F. 02337050427 (Proprietà 1/1)

CONFINI

La particella 102 del Foglio 23 confina ad est con la Strada Provinciale n°10, a sud con la particella 103, ad est con la particella 97, e a nord con la particella 79 e con la particella 81, costituita da un fabbricato con corte esterna.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile Lotto 3	7.796,00 mq	7.796,00 mq	1,00	7.796,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				7.796,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	7.796,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/1996 al 28/07/1999	XXX (1/2) XXX (1/2)	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 2, Qualità: Seminativo, Cl.1, Sup. 17.659 mq Reddito Dominicale Lire 185.420 Reddito Agrario Lire 194.249
Dal 28/07/1999 al 12/07/2007	XXX (2/8) XXX (2/8) XXX (1/8) XXX (2/8) XXX (1/8)	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 73, Qualità: Seminativo, Cl.1, Sup. 10.381 mq Reddito Dominicale € 56.29 Reddito Agrario € 58.97
Dal 12/07/2007 al 30/04/2018	XXX (16/16)	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 102, Qualità: Seminativo, Cl.1, Sup. 7.796 mq Reddito Dominicale € 42,28 Reddito Agrario € 44,29

I titolari catastali attuali corrispondono ai titolari reali attuali.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito Agrario	Graffato
	23	102			Seminativo	1	0 77 96	42,28	44,29	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

Riferimenti catastali:

Lotto di terreno di 7.796 mq, Catasto Terreni del Comune di Camerano al foglio 23 , particella 102 (ex part. 73, ex part. 2).



PRECISAZIONI

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Camerano si sono ricercati tutti i documenti relativi al Piano Attuativo dell'area CTER di Espansione Termale-Ricettiva, riguardante i fondi oggetto di pignoramento.

Tutta la documentazione estratta è integralmente riportata in Allegato n°2 della presente Relazione Tecnica Estimativa.

Presso gli Uffici dei Registri Immobiliari della Provincia di Ancona si sono ricercati tutti i
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

documenti di natura ipocatastale relativi ai fondi oggetto di pignoramento.

Tutta la documentazione estratta è integralmente riportata in Allegato n°3 della presente Relazione Tecnica Estimativa.

Durante il sopralluogo è stato effettuato un accurato rilievo fotografico dei luoghi, riportato in Allegato n°4 della presente relazione tecnica estimativa.

Dal liquidatore della società esecutata è stata acquisita copia del contratto di affitto del fondo rustico.

PATTI

- E' attualmente in vigore il Piano Attuativo dell'area CTER di espansione termale ricettiva, che nel caso in esame è l'area CTER2.

- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge poiché l'intestataria dell'intera proprietà è una società di capitali;

- vi è un contratto di affitto di fondo rustico, riportato in Allegato n°2, stipulato l'11/12/2017 della validità di tre anni, che scadrà in data 10/11/2020.

CONDIZIONI

In data 3 agosto 2011, repertorio n°53479/21212, registrato in Ancona il 1 settembre 2011, il Comune di Camerano, le società "XXX." con unico socio, "XXX." con unico socio, e la signora XXX hanno stipulato una convenzione avente ad oggetto la realizzazione delle previsioni contenute nel piano attuativo di iniziativa privata, con relative opere di urbanizzazione primaria, delle aree denominate dal vigente P.R.G. "CTER1-CTER2-CTER3 VRA", così come approvato con deliberazione del consiglio comunale n°63 del 6 agosto 2010, unitamente all'approvazione della variante parziale al P.R.G..

Nelle previsioni del citato P.R.G. vigente è compresa l'area di proprietà dei soggetti suindicati posta tra la S.P. Camerano-Loreto e la S.P. Sirolo-Senigallia, dove si prevede la realizzazione del seguente intervento: Termale-Ricettivo (CTER1), Residenziale (CTER2), Sportivo (CTER3).

I lotti esecutati, intestati alla ditta XXX., rientrano nell'area residenziale CTER2.

I suindicati soggetti, proprietari delle aree, all'interno delle quali ricadono tutti i fondi pignorati nella presente esecuzione, prestano al Comune di Camerano la più ampia e illimitata garanzia circa la proprietà e disponibilità delle stesse - libere da pesi, vincoli, servitù, diritti reali ed affitti agricoli. Considerata l'Esecuzione Immobiliare in atto, il sopracitato requisito non è più garantito sia per il pignoramento delle sette particelle di proprietà XXX per opera dell'istituto di credito XXX., sia per il contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 11/12/2017 in favore del sig. XXX.

In data 13 luglio 2009 con istanza acquisita al protocollo n°6294, delle società "XXX", "XXX.", e della signora XXX è stato presentato al Comune di Camerano, per l'approvazione, un piano attuativo di iniziativa privata riguardante l'utilizzazione delle aree denominate dal vigente P.R.G. "CTER1-CTER2-CTER3VRA" con allegato progetto delle opere di urbanizzazione primarie dell'importo complessivo di Euro 1.412.561,00 + I.V.A..

Tutta la documentazione presentata è stata esaminata dalla commissione urbanistica comunale in varie sedute e nella seduta del 5 agosto 2010 la commissione stessa ha espresso parere favorevole. Il Piano di Attuazione delle aree denominate dal vigente P.R.G. "CTER1-CTER2-CTER3VRA" con allegato progetto delle opere di urbanizzazione, è stato adottato dal Comune di Camerano con Delibera di Consiglio Comunale n° 57 del 9 novembre 2009.

Con Delibera Consiliare n°63 del 6 agosto 2010 esecutiva ai sensi di legge è stato approvato definitivamente il programma urbanistico "CTER" che comprende i piani di attuazione delle aree denominate dal vigente P.R.G. "CTER1-CTER2-CTER3" con allegato progetto delle opere di urbanizzazione dell'importo complessivo di Euro 1.412.561,00 + I.V.A., composto da numerosi elaborati a firma dei tecnici Arch. Paola Bravi, Ing. Dorian Sordani e Ing. Andrea Fabietti.

Lo stesso piano è divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.M. n°112 del 23 dicembre 2010. Il Consiglio Comunale con Deliberazione n°59 in data 29 giugno 2011 ha adottato la variante

parziale al P.R.G., ha preso atto dello schema di convenzione e dell'atto di cessione gratuita delle aree.

Il Comune di Camerano ha approvato con Delibere del Consiglio Comunale n°8 in data 10 aprile 2013 e n°29 in data 10 giugno 2013 la variante parziale al P.R.G. relativa all'area "CTER di espansione termale-ricettiva-residenziale".

Le società unipersonali "XXX.", "XXX." e la signora XXX, chiamati per brevità "SOGGETTO ATTUATORE" o "LOTTIZZANTI", prestano al Comune di Camerano la più ampia e illimitata garanzia circa la proprietà e disponibilità degli immobili oggetto del Piano Attuativo e si impegnano a dare esecuzione a quanto contenuto nel piano con relative opere di urbanizzazione primaria.

Il Comune di Camerano autorizza il soggetto attuatore a procedere alla realizzazione di tutte le opere in conformità del piano approvato

Il soggetto attuatore si obbliga, in attuazione del progetto approvato, a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria descritte nel computo metrico allegato al piano attuativo approvato e consistenti:

- a. nella costruzione della rete stradale,
- b. nella costruzione della rete idrica,
- c. nella costruzione della rete di fognatura atta ad assicurare un corretto allontanamento e smaltimento delle acque usate
- d. nella costruzione della rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato
- e. nella costruzione del servizio di pubblica illuminazione della rete stradale e degli altri spazi destinati all'uso pubblico,
- f. nella costruzione della rete di distribuzione del gas-metano,
- g. nella costruzione della rete di canalizzazione telefonica.

Le opere relative all'urbanizzazione primaria saranno trasferite gratuitamente in proprietà al Comune dopo aver accertato la buona e regolare esecuzione delle opere.

Finché ciò non avvenga il lottizzante ha l'obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere, impianti e manufatti.

Il soggetto attuatore prende atto e accetta che l'ammontare delle opere di urbanizzazione primaria interne che dovrà realizzare è superiore al limite dell'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria stabilito dalle tabelle comunali oggi in vigore. Le strutture con destinazione termale saranno considerate, in relazione al calcolo degli oneri, come attività produttive.

I permessi di costruire, relativi ai lotti, potranno essere rilasciati solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria. I lottizzanti si impegnano a completare le opere di urbanizzazione primaria contestualmente alla fine lavori degli edifici e comunque entro tre anni dal rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.

Il collaudo sarà effettuato entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori ed il collaudatore sarà nominato dal Comune di Camerano, con oneri a carico dei lottizzanti.

Le quote degli oneri di urbanizzazione secondaria verranno determinate all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire degli edifici da realizzare.

La Convenzione scadrà al termine di dieci anni decorrenti dalla data di stipula della medesima, salvo che le Parti in qualunque momento prima della scadenza non si accordino di prorogarla con eventuali modifiche ed integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo.

PARTI COMUNI

Assenti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù che gravino sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno edificabile, con capacità edificatoria vincolata dal Piano Attuativo dell'Area

CTER, ubicato in zona di espansione del Comune di Camerano, zona di Via Colle Lauro, adiacente la Via Direttissima del Conero.

La Zona CTER è regolata dall'art. 32 delle N.T.A. del vigente P.R.G..

Viene esplicitato all'interno del Piano di Attuazione che i permessi di costruire, relativi ai lotti, potranno essere rilasciati solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria.

I lottizzanti si impegnano a completare le opere di urbanizzazione primaria contestualmente alla fine lavori degli edifici e comunque entro tre anni dal rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.

Si ricorda inoltre come la realizzazione del piano sia strettamente connessa alla Concessione Mineraria rilasciata dalla Provincia di Ancona alla società "XXX." il 13 maggio 2010, che scadrà il 13 maggio dell'anno 2020, fatta salva la possibilità di inoltrare alla Provincia ulteriori e giustificate richieste di proroga.

STATO DI OCCUPAZIONE

Vi è un contratto di affitto di fondo rustico, comprendente il lotto n°3, della durata di tre anni, siglato in data 11/12/2017 tra la società XXX. in liquidazione e il Sig. XXX, nato ad XXX il XXX.

All'interno del contratto, riportato in Allegato n°2 della presente relazione tecnica estimativa, l'affittuario si dichiara consapevole che il contratto di affitto si dovrà concludere anticipatamente alla conclusione dei procedimenti di esecuzione forzata avviata dal Tribunale Civile di Ancona.

Alla data del sopralluogo, effettuato dalla scrivente in data 1 giugno 2018, il fondo rustico appare coltivato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 25/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Ancona il 10/11/2009
Reg. gen. 24515 - Reg.
part. 5782 Quota: 1/1
Rogante: XXX N° repertorio:
10742/4039 del 06/11/2009
Documenti successivi correlati:
h. Annotazione n°2869 del 01/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
i. Comunicazione n°171 del 16/01/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/11/2012. Cancellazione totale eseguita in data 17/01/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993).
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 19/10/2012
Reg. gen. 19127 - Reg.
part. 2957 Quota: 1/1
Rogante: XXX
N° repertorio: 12298/5281 del 17/10/2012
Capitale: € 1.420.000,00 con interesse annuo 4,80%
Totale Ipoteca: € 2.556.000,00
A favore di: XXX (1/1), Creditore Ipotecario
Contro: XXX (1/1), Debitore Ipotecario

Trascrizioni

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

- **Atto tra vivi - compravendita**

Trascritto a Ancona il
09/08/2007
Reg. gen. 22642 - Reg. part.
12692 Quota: 1/1
A favore di: XXX (1/1)
Contro: XXX (1/2) e XXX (1/2)
entrambe in regime di separazione dei beni



- **Atto tra vivi - Convenzione**

Trascritto a Ancona il
01/09/2011
Reg. gen. 18301 - Reg. part.
11713
Rogante: XXX
Data: 03/08/2011
N° repertorio: 53479/21212 del 03/08/2011
A favore di: Comune di Camerano (1/1) per tutte e tre le unità negoziali
Contro: XXX (1/1 per l'unità negoziale n°1);
XXX (1/1 per l'unità negoziale n°2);
XXX (1/1 per l'unità negoziale n°3).

- **Atto tra vivi - Convenzione**

Trascritto a Ancona il
25/10/2013
Reg. gen. 16763 - Reg. part.
11336
Rogante: XXX Data: 03/10/2013
N° repertorio: 57324/23420 del 03/10/2013
A favore di: Comune di Camerano (1/1) per tutte e quattro le unità negoziali
Contro: Comune di Camerano (1/1 per l'unità negoziale n°4);
XXX. (1/1 per l'unità negoziale n°1);
XXX (1/1 per l'unità negoziale n°2);
XXX (1/1 per l'unità negoziale n°3).

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il
13/12/2017
Reg. gen. 23205 - Reg. part. 16220
Rogante: Uff.le Giudiziario c/o Corte d'Appello di Ancona
Data: 06/11/2017
N° repertorio: 4923/2017 del 06/11/2017
A favore di: XXX (1/1)
Contro: XXX. (1/1)

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)

NORMATIVA URBANISTICA

P.R.G. del Comune di Camerano, N.T.A. Variante approvata con delibera del Consiglio Comunale del 01/12/2015.

Zona CTER - Espansione Termale-Ricettiva, regolata dall' Art.32 N.T.A.

Art. 32 - Zone territoriali omogenee "C"

Parti del territorio destinate alla nuova edificazione, distinte in:

- a) Zone CR prevalentemente residenziali
- b) Zone CD direzionali
- c) Zone CTE termali
- d) Zone CTER miste di espansione



Zona CTER:

Nelle zone miste di espansione legate allo sfruttamento delle risorse termali locali è consentita oltre a quanto previsto per le zone termali CTE, l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale, culturale, ricreativo e di spettacolo, commerciale (con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita), sportive, sanitarie, nonché tutte le attrezzature pubbliche e private.

Zona CTER miste di espansione:

Per la presente zona sono previste due discipline alternative di intervento (Tipo A e Tipo B). L'attuazione avviene nel rispetto delle separate discipline previste nell'intervento edilizio convenzionato di Tipo A o nell'intervento edilizio convenzionato di Tipo B. Le due discipline di intervento sono autonome e la scelta di attuare una comporta l'automatica esclusione all'altra.

TIPO A

Per la zona CTER2 residenziale:

Destinazioni ammesse: residenziali;

UT = 1200 mq/ha

H max = m 7,50 misurati a valle per i terreni in declivio;

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5

P = 4

Parcheggi = 60 mq ogni 100 mq. di SUL, di cui il 50% pubblici



PARAMETRI PREMIALI PER PROGETTI D'EDILIZIA ECOSOSTENIBILE E BIOCLIMATICA

UT = 1350 mq/ha

H = m 7,50

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5

P = 4

TIPO B:

Per la zona CTER2 residenziale:

Destinazioni ammesse: residenziali;

SUL max = mq 10.100

H max = m 7,50 misurati a valle per i terreni in declivio;

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5

P = 4

Parcheggi = 60 mq ogni 100 mq. di SUL, di cui il 50% pubblici

PARAMETRI PREMIALI PER PROGETTI D'EDILIZIA ECOSOSTENIBILE E BIOCLIMATICA

UT = 1350 mq/ha

H = m 7,50

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5



P = 4

Tutela paesistico-ambientale.

Parte dell'area ricade in un'Area di Versante in Dissesto a RISCHIO FRANA MODERATO (R1) con PERICOLOSITA' MEDIA (P2), come stabilito dal D.L. n°180/1998 e D.A.C.R. n°300/2000 ed il P.A.I. (Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico) approvato con Delibera del Consiglio della Regione Marche n°116 del 21/01/2004 e pubblicato nel B.U.R. n°15 del 13/02/2004, e successiva modifica di ripermetrazione e riclassificazione, con Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Regionale n°10/SABN del 08/06/2006.

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

Si riporta il CDU richiesto al Comune in doppia marca da bollo, nell'Allegato n°2 della presente Relazione Tecnica Estimativa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla convenzione CTER col Comune di Camerano, quindi si ha piena conformità edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 4



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto n°4 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Fondo ubicato a Camerano (AN) – Zona di Via Colle Lauro – Via Ettore Ballerini - Foglio 23 Mappale 104
- **Bene N° 7** - Fondo ubicato a Camerano (AN) – Zona di Via Colle Lauro – Via Ettore Ballerini - Foglio 23 Mappale 107



DESCRIZIONE

BENE N° 6 e7 - FONDI UBICATI A CAMERANO (AN) – ZONA DI VIA COLLE LAURO – FOGLIO 23 MAPPALE 104 e 107

Trattasi di lotto edificabile sito nel Comune di Camerano, inserito nel piano di lottizzazione CTER Espansione Termale-Ricettiva-Sportiva - Comparto CTER2, con Convenzione stipulata con il Comune di Camerano con l'esecutata XXX., con la società XXX. e con la Sig.ra XXX. La zona CTER2 è destinata a zona residenziale ed è regolata dall'art. n°32 delle N.T.A. del vigente P.R.G.. Lotto di intera proprietà della società XXX..

Si è a specificare che la Convenzione con il Comune di Camerano, al Repertorio n° 53479, scadrà il 3/8/2021; i termini potranno tuttavia essere prorogati di altri tre anni ai sensi dell'art.30 c.3bis del D.L.69/2013 (Decreto del Fare) convertito con Legge n.98 del 9/8/13 e pubblicato in G.U. il 20/8/13 n.194.

Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi simili comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni; nel caso di specie fino al 3 agosto 2024.

Riferimenti catastali:

- Lotto n° 4 di mq 6.659 complessivi; Catasto terreni del comune di Camerano al foglio 23, part. 104 (ex part. 73, ex part. 2), part. 107 (ex part. 75, ex part. 24).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono alla seguente società esecutata:

- XXX. con sede in Camerano, C.F. 02337050427 (Proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- XXX. con sede in Camerano, C.F. 02337050427 (Proprietà 1/1)

CONFINI

Le particelle 104 e 107 del Foglio 21 confinano ad est con la Strada Provinciale n°10, a sud con la particella 227, ad est con la particella 101 e 105, e a nord con la particella 103.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile map 104	1.175,00 mq	1.175,00 mq	1,00	1.175,00 mq	0,00 m	

Terreno edificabile map 107	5.484,00 mq	5.484,00 mq	1,00	5.484,00 mq	0,00 m
Totale superficie convenzionale:				6.659,00 mq	
Incidenza condominiale:				0,00 %	
Superficie convenzionale complessiva:				6.659,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI MAPPALE 104

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/1996 al 28/07/1999	XXX (1/2) XXX (1/2)	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 2, Qualità: Seminativo, Cl.1, Sup. 17.659 mq Reddito Dominicale Lire 185.420 Reddito Agrario Lire 194.249
Dal 28/07/1999 al 12/07/2007	XXX (2/8) XXX (2/8) XXX (1/8) XXX (2/8) XXX (1/8)	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 73, Qualità: Seminativo, Cl.1, Sup. 10.381 mq Reddito Dominicale € 56.29 Reddito Agrario € 58.97
Dal 12/07/2007 al 30/04/2018	XXX (16/16)	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 104, Qualità: Seminativo, Cl.1, Sup. 1.175 mq Reddito Dominicale € 6,37 Reddito Agrario € 6,68

I titolari catastali attuali corrispondono ai titolari reali attuali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI MAPPALE 107

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/1979 al 09/07/2007	XXX (1/1)	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 24, Qualità: Seminativo, Cl.1, Sup. 8.081 mq Reddito Dominicale € 43,82 Reddito Agrario € 45,91
Dal 09/07/2007 al 12/07/2007	XXX (1/1)	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 75, Qualità: Seminativo, Cl.1, Sup. 5.662 mq Reddito Dominicale € 30,70 Reddito Agrario € 32,17
Dal 12/07/2007 al 30/04/2018	XXX (16/16)	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 107, Qualità: Semin, Cl.1, Sup. 5.484 mq Reddito Dominicale € 29,74; Reddito Agrario € 31,15

I titolari catastali attuali corrispondono ai titolari reali attuali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito Agrario	Graffato
	23	104			Seminativo	1	0 11 75	6,37	6,68	
	23	107			Seminativo	1	0 54 84	29,74	31,15	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

Riferimenti catastali:

Lotto di terreno di 6.659 mq, Catasto Terreni del Comune di Camerano al foglio 23 , particella 104 (ex part. 73, ex part. 2) e part. 107 (ex part. 75, ex part. 24).

PRECISAZIONI

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Camerano si sono ricercati tutti i documenti relativi al Piano Attuativo dell'area CTER di Espansione Termale-Ricettiva, riguardante i fondi oggetto di pignoramento.

Tutta la documentazione estratta è integralmente riportata in Allegato n°2 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 estratta è integralmente riportata in Allegato n°3 della presente Relazione Tecnica Estimativa.

Durante il sopralluogo è stato effettuato un accurato rilievo fotografico dei luoghi, riportato in Allegato n°4 della presente relazione tecnica estimativa.

Dal liquidatore della società esecutata è stata acquisita copia del contratto di affitto del fondo rustico.

PATTI

- E' attualmente in vigore il Piano Attuativo dell'area CTER di espansione termale ricettiva, che nel caso in esame è l'area CTER2.

- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge poiché l'intestataria dell'intera proprietà è una società di capitali;

- vi è un contratto di affitto di fondo rustico, riportato in Allegato n°2, stipulato l'11/12/2017 della validità di tre anni, che scadrà in data 10/11/2020.

CONDIZIONI

In data 3 agosto 2011, repertorio n°53479/21212, registrato in Ancona il 1 settembre 2011, il Comune di Camerano, le società "XXX." con unico socio, "XXX." con unico socio, e la signora XXX hanno stipulato una convenzione avente ad oggetto la realizzazione delle previsioni contenute nel piano attuativo di iniziativa privata, con relative opere di urbanizzazione primaria, delle aree denominate dal vigente P.R.G. "CTER1-CTER2-CTER3 VRA", così come approvato con deliberazione del consiglio comunale n°63 del 6 agosto 2010, unitamente all'approvazione della variante parziale al P.R.G..

Nelle previsioni del citato P.R.G. vigente è compresa l'area di proprietà dei soggetti suindicati posta

tra la S.P. Camerano-Loreto e la S.P. Sirolo-Senigallia, dove si prevede la realizzazione del seguente intervento: Termale-Ricettivo (CTER1), Residenziale (CTER2), Sportivo (CTER3).

I lotti eseguiti, intestati alla ditta XXX., rientrano nell'area residenziale CTER2.

I suindicati soggetti, proprietari delle aree, all'interno delle quali ricadono tutti i fondi pignorati nella presente esecuzione, prestano al Comune di Camerano la più ampia e illimitata garanzia circa la proprietà e disponibilità delle stesse – libere da pesi, vincoli, servitù, diritti reali ed affitti agricoli. Considerata l'Esecuzione Immobiliare in atto, il sopracitato requisito non è più garantito sia per il pignoramento delle sette particelle di proprietà XXX per opera dell'istituto di credito XXX., sia per il contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 11/12/2017 in favore del sig. XXX.

In data 13 luglio 2009 con istanza acquisita al protocollo n°6294, delle società "XXX.", "XXX", e della signora XXX è stato presentato al Comune di Camerano, per l'approvazione, un piano attuativo di iniziativa privata riguardante l'utilizzazione delle aree denominate dal vigente P.R.G. "CTER1-CTER2-CTER3VRA" con allegato progetto delle opere di urbanizzazione primarie dell'importo complessivo di Euro 1.412.561,00 + I.V.A..

Tutta la documentazione presentata è stata esaminata dalla commissione urbanistica comunale in varie sedute e nella seduta del 5 agosto 2010 la commissione stessa ha espresso parere favorevole. Il Piano di Attuazione delle aree denominate dal vigente P.R.G. "CTER1-CTER2-CTER3VRA" con allegato progetto delle opere di urbanizzazione, è stato adottato dal Comune di Camerano con Delibera di Consiglio Comunale n° 57 del 9 novembre 2009.

Con Delibera Consiliare n°63 del 6 agosto 2010 esecutiva ai sensi di legge è stato approvato definitivamente il programma urbanistico "CTER" che comprende i piani di attuazione delle aree denominate dal vigente P.R.G. "CTER1-CTER2-CTER3" con allegato progetto delle opere di urbanizzazione dell'importo complessivo di Euro 1.412.561,00 + I.V.A., composto da numerosi elaborati a firma dei tecnici Arch. Paola Bravi, Ing. Dorian Sordani e Ing. Andrea Fabietti.

Lo stesso piano è divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.M. n°112 del 23 dicembre 2010. Il Consiglio Comunale con Deliberazione n°59 in data 29 giugno 2011 ha adottato la variante parziale al P.R.G., ha preso atto dello schema di convenzione e dell'atto di cessione gratuita delle aree.

Il Comune di Camerano ha approvato con Delibere del Consiglio Comunale n°8 in data 10 aprile 2013 e n°29 in data 10 giugno 2013 la variante parziale al P.R.G. relativa all'area "CTER di espansione termale-ricettiva-residenziale".

Le società unipersonali "XXX.", "XXX." e la signora XXX, chiamati per brevità "SOGGETTO ATTUATORE" o "LOTTIZZANTI", prestano al Comune di Camerano la più ampia e illimitata garanzia circa la proprietà e disponibilità degli immobili oggetto del Piano Attuativo e si impegnano a dare esecuzione a quanto contenuto nel piano con relative opere di urbanizzazione primaria.

Il Comune di Camerano autorizza il soggetto attuatore a procedere alla realizzazione di tutte le opere in conformità del piano approvato

Il soggetto attuatore si obbliga, in attuazione del progetto approvato, a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria descritte nel computo metrico allegato al piano attuativo approvato e consistenti:

- a. nella costruzione della rete stradale,
- b. nella costruzione della rete idrica,
- c. nella costruzione della rete di fognatura atta ad assicurare un corretto allontanamento e smaltimento delle acque usate
- d. nella costruzione della rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato
- e. nella costruzione del servizio di pubblica illuminazione della rete stradale e degli altri spazi destinati all'uso pubblico,
- f. nella costruzione della rete di distribuzione del gas-metano,
- g. nella costruzione della rete di canalizzazione telefonica.

Le opere relative all'urbanizzazione primaria saranno trasferite gratuitamente in proprietà al Comune dopo aver accertato la buona e regolare esecuzione delle opere.

Finché ciò non avvenga il lottizzante ha l'obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere, impianti e manufatti.

Il soggetto attuatore prende atto e accetta che l'ammontare delle opere di urbanizzazione primaria interne che dovrà realizzare è superiore al limite dell'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria stabilito dalle tabelle comunali oggi in vigore. Le strutture con

destinazione termale saranno considerate, in relazione al calcolo degli oneri, come attività produttive.

I permessi di costruire, relativi ai lotti, potranno essere rilasciati solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria. I lottizzanti si impegnano a completare le opere di urbanizzazione primaria contestualmente alla fine lavori degli edifici e comunque entro tre anni dal rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.

Il collaudo sarà effettuato entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori ed il collaudatore sarà nominato dal Comune di Camerano, con oneri a carico dei lottizzanti.

Le quote degli oneri di urbanizzazione secondaria verranno determinate all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire degli edifici da realizzare.

La Convenzione scadrà al termine di dieci anni decorrenti dalla data di stipula della medesima, salvo che le Parti in qualunque momento prima della scadenza non si accordino di prorogarla con eventuali modifiche ed integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo.

PARTI COMUNI

Assenti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù che gravino sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno edificabile, con capacità edificatoria vincolata dal Piano Attuativo dell'Area CTER, ubicato in zona di espansione del Comune di Camerano, zona di Via Colle Lauro, adiacente la Via Direttissima del Conero.

La Zona CTER è regolata dall'art. 32 delle N.T.A. del vigente P.R.G..

Viene esplicitato all'interno del Piano di Attuazione che i permessi di costruire, relativi ai lotti, potranno essere rilasciati solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria.

I lottizzanti si impegnano a completare le opere di urbanizzazione primaria contestualmente alla fine lavori degli edifici e comunque entro tre anni dal rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.

Si ricorda inoltre come la realizzazione del piano sia strettamente connessa alla Concessione Mineraria rilasciata dalla Provincia di Ancona alla società "XXX." il 13 maggio 2010, che scadrà il 13 maggio dell'anno 2020, fatta salva la possibilità di inoltrare alla Provincia ulteriori e giustificate richieste di proroga.

STATO DI OCCUPAZIONE

Vi è un contratto di affitto di fondo rustico, comprendente il lotto n°4, della durata di tre anni, siglato in data 11/12/2017 tra la società XXX. in liquidazione e il Sig. XXX, nato ad XXX il XXX.

All'interno del contratto, riportato in Allegato n°2 della presente relazione tecnica estimativa, l'affittuario si dichiara consapevole che il contratto di affitto si dovrà concludere anticipatamente alla conclusione dei procedimenti di esecuzione forzata avviata dal Tribunale Civile di Ancona.

Alla data del sopralluogo, effettuato dalla scrivente in data 1 giugno 2018, il fondo rustico appare coltivato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 25/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
 Iscritto a Ancona il 10/11/2009
 Reg. gen. 24515 - Reg. part. 5782 Quota: 1/1
 Rogante: XXX N° repertorio: 10742/4039 del 06/11/2009
 Documenti successivi correlati:
 j. Annotazione n°2869 del 01/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
 k. Comunicazione n°171 del 16/01/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/11/2012. Cancellazione totale eseguita in data 17/01/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993).
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Ancona il 19/10/2012
 Reg. gen. 19127 - Reg. part. 2957 Quota: 1/1
 Rogante: XXX N° repertorio: 12298/5281 del 17/10/2012
 Capitale: € 1.420.000,00 con interesse annuo 4,80%
 Totale Ipoteca: € 2.556.000,00
 A favore di: XXX (1/1), Creditore Ipotecario
 Contro: XXX (1/1), Debitore Ipotecario

Trascrizioni

- Atto tra vivi - compravendita**
 Trascritto a Ancona il 09/08/2007
 Reg. gen. 22642 - Reg. part. 12692 Quota: 1/1
 A favore di: XXX (1/1)
 Contro: XXX (1/2) e XXX (1/2)
 entrambe in regime di separazione dei beni
- Atto tra vivi - Convenzione**
 Trascritto a Ancona il 01/09/2011
 Reg. gen. 18301 - Reg. part. 11713
 Rogante: XXX
 Data: 03/08/2011
 N° repertorio: 53479/21212 del 03/08/2011
 A favore di: Comune di Camerano (1/1) per tutte e tre le unità negoziali
 Contro: XXX (1/1 per l'unità negoziale n°1);
 XXX. (1/1 per l'unità negoziale n°2);
 XXX (1/1 per l'unità negoziale n°3).
- Atto tra vivi - Convenzione**
 Trascritto a Ancona il 25/10/2013
 Reg. gen. 16763 - Reg. part. 11336
 Rogante: XXX
 Data: 03/10/2013
 N° repertorio: 57324/23420 del 03/10/2013

A favore di: Comune di Camerano (1/1) per tutte e quattro le unità negoziali
 Contro: Comune di Camerano (1/1 per l'unità negoziale n°4);

XXX (1/1 per l'unità negoziale n°1);

XXX (1/1 per l'unità negoziale n°2);

XXX (1/1 per l'unità negoziale n°3).



- **Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il

13/12/2017

Reg. gen. 23205 - Reg. part.

16220

Rogante: Uff.le Giudiziario c/o Corte d'Appello di Ancona

Data: 06/11/2017

N° repertorio: 4923/2017 del 06/11/2017

A favore di: XXX. (1/1)

Contro: XXX. (1/1)

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)

NORMATIVA URBANISTICA

P.R.G. del Comune di Camerano, N.T.A. Variante approvata con delibera del Consiglio Comunale del 01/12/2015.

Zona CTER - Espansione Termale-Ricettiva, regolata dall' Art.32 N.T.A.

Art. 32 - Zone territoriali omogenee "C"

Parti del territorio destinate alla nuova edificazione, distinte in:

- a) Zone CR prevalentemente residenziali
- b) Zone CD direzionali
- c) Zone CTE termali
- d) Zone CTER miste di espansione

Zone CTER:

Nelle zone miste di espansione legate allo sfruttamento delle risorse termali locali è consentita oltre a quanto previsto per le zone termali CTE, l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale, culturale, ricreativo e di spettacolo, commerciale (con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita), sportive, sanitarie, nonché tutte le attrezzature pubbliche e private.

Zona CTER miste di espansione:

Per la presente zona sono previste due discipline alternative di intervento (Tipo A e Tipo B). L'attuazione avviene nel rispetto delle separate discipline previste nell'intervento edilizio convenzionato di Tipo A o nell'intervento edilizio convenzionato di Tipo B. Le due discipline di intervento sono autonome e la scelta di attuare una comporta l'automatica esclusione all'altra.

TIPO A

Per la zona CTER2 residenziale:

Destinazioni ammesse: residenziali;

UT = 1200 mq/ha

H max = m 7,50 misurati a valle per i terreni in declivio;

DC = m 5

DF = m 10
 DS = m 5
 P = 4
 Parcheggi = 60 mq ogni 100 mq. di SUL, di cui il 50% pubblici

PARAMETRI PREMIALI PER PROGETTI D'EDILIZIA ECOSOSTENIBILE E BIOCLIMATICA

UT = 1350 mq/ha
 H = m 7,50
 DC = m 5
 DF = m 10
 DS = m 5
 P = 4

TIPO B:

Per la zona CTER2 residenziale:
 Destinazioni ammesse: residenziali;
 SUL max = mq 10.100
 H max = m 7,50 misurati a valle per i terreni in declivio;
 DC = m 5
 DF = m 10
 DS = m 5
 P = 4

Parcheggi = 60 mq ogni 100 mq. di SUL, di cui il 50% pubblici

PARAMETRI PREMIALI PER PROGETTI D'EDILIZIA ECOSOSTENIBILE E BIOCLIMATICA

UT = 1350 mq/ha
 H = m 7,50
 DC = m 5
 DF = m 10
 DS = m 5
 P = 4

Tutela paesistico-ambientale.

Parte dell'area ricade in un'Area di Versante in Dissesto a RISCHIO FRANA MODERATO (R1) con PERICOLOSITA' MEDIA (P2), come stabilito dal D.L. n°180/1998 e D.A.C.R. n°300/2000 ed il P.A.I. (Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico) approvato con Delibera del Consiglio della Regione Marche n°116 del 21/01/2004 e pubblicato nel B.U.R. n°15 del 13/02/2004, e successiva modifica di ripermimetrazione e riclassificazione, con Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Regionale n°10/SABN del 08/06/2006.

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

Si riporta il CDU richiesto al Comune in doppia marca da bollo, nell'Allegato n°2 della presente Relazione Tecnica Estimativa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla convenzione CTER col Comune di Camerano, quindi si ha piena conformità edilizia.

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 la cui concessione è vincolata alla convenzione stipulata con il Comune di Camerano nel 2011, Piano Attuativo CTER.

La lottizzazione dell'area residenziale CTER2 ha previsto una ripartizione per macroaree senza specificare le singole unità abitative e la capacità edificatoria di ciascuna particella.

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

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Camerano (AN) – Zona di Via Colle Lauro – Via Ettore Ballerini - Foglio 21 Mappale 227 (ex part. 53).

Trattasi di lotto edificabile sito nel Comune di Camerano, inserito nel piano di lottizzazione CTER Espansione Termale-Ricettiva-Sportiva - Comparto CTER2, con Convenzione stipulata con il Comune di Camerano con l'esecutata XXX con la società XXX. e con la Sig.ra XXX.

La zona CTER2 è destinata a zona residenziale ed è regolata dall'art. n°32 delle N.T.A. del vigente P.R.G..

Lotto di intera proprietà della società XXX.

Si è a specificare che la Convenzione con il Comune di Camerano, al Repertorio n° 53479, scadrà il 3/8/2021; i termini potranno tuttavia essere prorogati di altri tre anni ai sensi dell'art.30 c.3bis del D.L.69/2013 (Decreto del Fare) convertito con Legge n.98 del 9/8/13 e pubblicato in G.U. il 20/8/13 n.194.

Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni; nel caso in ispecie fino al 3 agosto 2024.

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

Valore di stima del bene LOTTO n°1: € 950.000,00

Il giudizio estimativo tiene già conto: - della scadenza della convenzione tra tre anni, 3/8/2021 - della prossima scadenza, 13/05/2020, della concessione mineraria necessaria per l'attuazione del piano di lottizzazione - degli oneri di urbanizzazione primari e secondari, da pagare, che influiscono sul valore finale dei lotti - del vincolo imposto dal piano attuativo, in base al quale il collaudo e la fine lavori del CTER2, residenziale, verrà rilasciato solo al completamento di tutte le opere di urbanizzazione, relative quindi anche ai comparti CTER1, CTER3 e VRA.

METODO DI STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE-SINTETICO 1

V = Valore Area oggetto di stima

$V = P \times I$

P = prezzo di mercato

I = indice di edificabilità aree a confronto

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 emerso che in Camerano, zona periferica di espansione, il prezzo di vendita di terreni edificabili oscilla tra i 90 ed i 110 €/mq.

E' stato preso il valore medio del range individuato = 100 €/mq.

Tenendo conto che il requisito di edificabilità è vincolato da una serie di fattori, non direttamente connessi con i futuri acquirenti dei lotti, è necessario adottare un coefficiente riduttivo del 40%, che tenga conto delle autorizzazioni in via di scadenza e che gli oneri di urbanizzazione non sono stati ancora versati e dovranno essere a carico dei futuri acquirenti dei lotti.

Si fa osservare infatti che la concessione mineraria, intestata alla XXX., che scadrà il 13 maggio del 2020, vincola il buon esito dell'operazione, così come le opere di urbanizzazione dell'intero piano di lottizzazione influiscono sui certificati di collaudo ed ultimazione lavori della zona CTER2, la zona residenziale cui appartengono i terreni eseguiti intestati alla XXX.

Viene esplicitato all'interno del Piano di Attuazione che i permessi di costruire, relativi ai lotti, potranno essere rilasciati solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria.

I lottizzanti si impegnano a completare le opere di urbanizzazione primaria contestualmente alla fine lavori degli edifici e comunque entro tre anni dal rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.

Si ricorda inoltre come la realizzazione del piano sia strettamente connessa alla Concessione Mineraria rilasciata dalla Provincia di Ancona alla società "XXX." il 13 maggio 2010, che scadrà il 13 maggio dell'anno 2020, fatta salva la possibilità di inoltrare alla Provincia ulteriori e giustificate richieste di proroga.

Il deprezzamento del 40 % è giustificato dal requisito di edificabilità vincolata, ovvero l'edificabilità dei lotti è strettamente connessa con la validità della convenzione collegata al piano attuativo dell'area CTER di espansione termale-ricettiva.

La convenzione, oltre ad avere un lasso temporale di validità piuttosto ristretto, impone il completamento degli oneri di urbanizzazione di tutti i comparti.

Le autorizzazioni sono in via di scadenza.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Camerano (AN) - Foglio 21 Mappale 227 (ex part. 53).	16.665, mq	100,00 €/mq x (1-0,40) ~ 60 €/mq	€ 999.900,00	100,00	€ 999.900,00
Valore di stima:					€ 999.900,00

La percentuale di deprezzamento applicata tiene conto della restrizione dovuta ai prossimi tempi di scadenza della convenzione grazie alla quale i lotti possono definirsi edificabili, tiene conto dei costi per il pagamento degli oneri e del vincolo di rilascio del collaudo sugli immobili realizzati sul CTER2, al completamento degli oneri di urbanizzazione primaria dell'intera lottizzazione.

METODO DI STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE-SINTETICO 2

V = Valore Area oggetto di stima

$V = V_f \times K$

V_f = Valore del Fabbricato

K = Aliquota percentuale del valore del fabbricato.

Secondo l'art. 32 delle NTA del PRG vigente, si ha: UT = 1.350 mq/ha per progetti di edilizia ecosostenibile e bioclimatica.

$1,6665 \text{ ha} \times 1.350 \text{ mq/ha} = 2.249,775 \text{ mq}$

SUL = 2.250 mq

In base alle indagini eseguite è emerso che nella zona di Camerano in questione, zona periferica ma commercialmente molto appetibile essendo in prossimità di Via Direttissima del Conero, il prezzo di vendita di fabbricati di buon livello, come quelli previsti nel piano attuativo di espansione termale-ricettiva oscilla attorno ai 2.000€/mq.

Il valore commerciale sarà pari a 4.500.000 €.

Dalla dottrina di riferimento e indagine di mercato, l'incidenza dell'area sul valore di mercato in località analoghe, oscilla tra K=10-30%, in via prudenziale si ritiene congruo il valore medio pari al 20%.

Pertanto il valore commerciale del lotto di terreno edificabile, indicato con il n°1, e corrispondente al Foglio 21 Mappale 227, è pari a 900.000 €.

Dalla media aritmetica dei due valori, ottenuti con due differenti metodi di calcolo, si ottiene:

Lotto 1 (metodo sintetico 1): $16.665 \text{ mq} \times 60 \text{ €/mq} = 999.900 \text{ €}$

Lotto 1 (metodo sintetico 2): 900.000 €

Valore di stima: $(999.900 \text{ €} + 900.000 \text{ €})/2 = 949.995 \text{ €}$

Valore finale di stima Lotto n°1: € 950.000 € (Euro novecentocinquantamila)

GIUDIZIO SULLA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE.

Il lotto di terreno edificabile, vincolato da convenzione che scadrà tra tre anni, ha una consistenza complessiva di 16.665 mq e non presenta recinzioni atte a delimitarne la proprietà. I fondi esecutati si trovano in prossimità della Direttissima del Conero, nella zona di Via Colle Lauro, ed in parte risalgono sul versante collinare lambito dalla Strada Provinciale n°10.

Il lotto risulta coltivato attualmente a seminativo.

La collocazione del lotto di terreno, nella periferia di Camerano, risulta facilmente accessibile dai collegamenti stradali, in particolare:

- Dista solo 6 km dal casello autostradale A14 – Ancona Sud,
- Dista solo 15 km dal porto di Ancona,
- Dista circa 25 km dall'aeroporto "Raffaello Sanzio" di Ancona – Falconara M.ma,
- Dista dal centro di Camerano circa 4 km.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fondo ubicato a Camerano (AN) – Zona di Via Colle Lauro – Via Ettore Ballerini - Foglio 21 Mappale 223 (ex part. 191, ex part. 88).
- **Bene N° 3** - Fondo ubicato a Camerano (AN) – Zona di Via Colle Lauro – Via Ettore Ballerini - Foglio 21 Mappale 224 (ex part. 191, ex part. 88).
- **Bene N° 4** - Fondo ubicato a Camerano (AN) – Zona di Via Colle Lauro – Via Ettore Ballerini - Foglio 21 Mappale 229 (ex part. 14).

Trattasi di lotto edificabile sito nel Comune di Camerano, inserito nel piano di lottizzazione CTER Espansione Termale-Ricettiva-Sportiva - Comparto CTER2, con Convenzione stipulata con il Comune di Camerano con l'esecutata XXX, con la società XXX. e con la Sig.ra XXX.

La zona CTER2 è destinata a zona residenziale ed è regolata dall'art. n°32 delle N.T.A. del vigente P.R.G..

Lotto di intera proprietà della società XXX.

Si è a specificare che la Convenzione con il Comune di Camerano, al Repertorio n° 53479, scadrà il 3/8/2021; i termini potranno tuttavia essere prorogati di altri tre anni ai sensi dell'art.30 c.3bis del D.L.69/2013 (Decreto del Fare) convertito con Legge n.98 del 9/8/13 e pubblicato in G.U. il 20/8/13 n.194.

Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni; nel caso in specie fino al 3 agosto 2024.

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

Valore di stima del bene LOTTO n°2: € 3.056.000,00

Il giudizio estimativo tiene già conto: - della scadenza della convenzione tra tre anni, 3/8/2021 – della prossima scadenza, 13/05/2020, della concessione mineraria

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

necessaria per l'attuazione del piano di lottizzazione – degli oneri di urbanizzazione primari e secondari, da pagare, che influiscono sul valore finale dei lotti – del vincolo imposto dal piano attuativo, in base al quale il collaudo e la fine lavori del CTER2, residenziale, verrà rilasciato solo al completamento di tutte le opere di urbanizzazione, relative quindi anche ai comparti CTER1, CTER3 e VRA.



METODO DI STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE-SINTETICO 1

V = Valore Area oggetto di stima

$V = P \times I$

P = prezzo di mercato

I = indice di edificabilità aree a confronto

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 emerso che in Camerano, zona periferica di espansione, il prezzo di vendita di terreni edificabili oscilla tra i 90 ed i 110 €/mq. E' stato preso il valore medio del range individuato = 100 €/mq.

Tenendo conto che il requisito di edificabilità è vincolato da una serie di fattori, non direttamente connessi con i futuri acquirenti dei lotti, è necessario adottare un coefficiente riduttivo del 40%, che tenga conto delle autorizzazioni in via di scadenza e che gli oneri di urbanizzazione non sono stati ancora versati e dovranno essere a carico dei futuri acquirenti dei lotti.

Si fa osservare infatti che la concessione mineraria, intestata alla XXX., che scadrà il 13 maggio del 2020, vincola il buon esito dell'operazione, così come le opere di urbanizzazione dell'intero piano di lottizzazione influiscono sui certificati di collaudo ed ultimazione lavori della zona CTER2, la zona residenziale cui appartengono i terreni eseguiti intestati alla XXX.

Viene esplicitato all'interno del Piano di Attuazione che i permessi di costruire, relativi ai lotti, potranno essere rilasciati solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria.

I lottizzanti si impegnano a completare le opere di urbanizzazione primaria contestualmente alla fine lavori degli edifici e comunque entro tre anni dal rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.

Si ricorda inoltre come la realizzazione del piano sia strettamente connessa alla Concessione Mineraria rilasciata dalla Provincia di Ancona alla società "XXX." il 13 maggio 2010, che scadrà il 13 maggio dell'anno 2020, fatta salva la possibilità di inoltrare alla Provincia ulteriori e giustificate richieste di proroga.

Il deprezzamento del 40 % è giustificato dal requisito di edificabilità vincolata, ovvero l'edificabilità dei lotti è strettamente connessa con la validità della convenzione collegata al piano attuativo dell'area CTER di espansione termale-ricettiva. La convenzione, oltre ad avere un lasso temporale di validità piuttosto ristretto, impone il completamento degli oneri di urbanizzazione di tutti i comparti.

Le autorizzazioni sono in via di scadenza.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fondo ubicato a Camerano (AN) - Foglio 21 Mappale 223	759,00 mq	100,00 €/mq x (1-0,40) ~ 60 €/mq	€ 45.540,00	100,00	€ 45.540,00
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Camerano (AN) - Foglio 21 Mappale 224	331,00 mq	100,00 €/mq x (1-0,40) ~ 60 €/mq	€ 19.860,00	100,00	€ 19.860,00
Bene N° 4 - Fondo ubicato a Camerano (AN) - Foglio 21 Mappale 229	52.533,00 mq	100,00 €/mq x (1-0,40) ~ 60 €/mq	€ 3.151.980,00	100,00	€ 3.151.980,00
Valore di stima:					€ 3.217.380,00

La percentuale di deprezzamento applicata tiene conto della restrizione dovuta ai prossimi tempi di scadenza della convenzione grazie alla quale i lotti possono definirsi edificabili; tiene conto dei costi per il pagamento degli oneri e del vincolo di rilascio del collaudo sugli immobili realizzati sul CTER2, al completamento degli oneri di urbanizzazione primaria dell'intera lottizzazione.

METODO DI STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE-SINTETICO 2

V = Valore Area oggetto di stima

$V = V_f \times K$

V_f = Valore del Fabbricato

K = Aliquota percentuale del valore del fabbricato.

Secondo l'art. 32 delle NTA del PRG vigente, si ha: UT = 1.350 mq/ha per progetti di edilizia ecosostenibile e bioclimatica.

$5,3623 \text{ ha} \times 1.350 \text{ mq/ha} = 7.239,105 \text{ mq}$

SUL = 7.239 mq

In base alle indagini eseguite è emerso che nella zona di Camerano in questione, zona periferica ma commercialmente molto appetibile essendo in prossimità di Via Direttissima del Conero, il prezzo di vendita di fabbricati di buon livello, come quelli previsti nel piano attuativo di espansione termale-ricettiva oscilla attorno ai 2.000€/mq.

Il valore commerciale sarà pari a 14.478.000 €.

Dalla dottrina di riferimento e indagine di mercato, l'incidenza dell'area sul valore di mercato in località analoghe, oscilla tra K=10-30%, in via prudenziale si ritiene congruo il valore medio pari al 20%.

Pertanto il valore commerciale del lotto di terreno edificabile, indicato con il n°2, e corrispondente al Foglio 21 Mappale 223, 224 e 229, è pari a 2.895.600 €.

Dalla media aritmetica dei due valori, ottenuti con due differenti metodi di calcolo, si ottiene:

Lotto 2 (metodo sintetico 1): $53.623 \text{ mq} \times 60 \text{ €/mq} = 3.217.380 \text{ €}$

Lotto 2 (metodo sintetico 2): 2.895.600 €.

Valore di stima: $(3.217.380 \text{ €} + 2.895.600 \text{ €}) / 2 = 3.056.490 \text{ €}$

Valore finale di stima Lotto n°2: € 3.056.000 € (Euro tremilionicinquantaseimila)

GIUDIZIO SULLA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE.

Il lotto di terreno edificabile, vincolato da convenzione che scadrà tra tre anni, ha una consistenza complessiva di 53.623 mq e non presenta recinzioni atte a delimitarne la proprietà.

I fondi esecutati si trovano in prossimità della Direttissima del Conero, nella zona di Via Colle Lauro, ed in parte risalgono sul versante collinare lambito dalla Strada Provinciale n°10.

Il lotto risulta coltivato attualmente a seminativo.

La collocazione del lotto di terreno, nella periferia di Camerano, risulta facilmente accessibile dai collegamenti stradali, in particolare:

- Dista solo 6 km dal casello autostradale A14 – Ancona Sud,
- Dista solo 15 km dal porto di Ancona,
- Dista circa 25 km dall'aeroporto "Raffaello Sanzio" di Ancona – Falconara M.ma,
- Dista dal centro di Camerano circa 4 km.

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Fondo ubicato a Camerano (AN) – Zona di Via Colle Lauro – Via Ettore Ballerini - Foglio 23 Mappale 102 (ex part. 73, 2).

Trattasi di lotto edificabile sito nel Comune di Camerano, inserito nel piano di lottizzazione CTER Espansione Termale-Ricettiva-Sportiva - Comparto CTER2, con convenzione stipulata con il Comune di Camerano con l'esecutata XXX., con la società XXX e con la Sig.ra XXX.

La zona CTER2 è destinata a zona residenziale ed è regolata dall'art. n°32 delle N.T.A. del vigente P.R.G..

Lotto di intera proprietà della società XXX..

Si è a specificare che la Convenzione con il Comune di Camerano, al Repertorio n° 53479, scadrà il 3/8/2021; i termini potranno tuttavia essere prorogati di altri tre anni ai sensi dell'art.30 c.3bis del D.L.69/2013 (Decreto del Fare) convertito con Legge n.98 del 9/8/13 e pubblicato in G.U. il 20/8/13 n.194.

Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni; nel caso in ispecie fino al 3 agosto 2024.

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

Valore di stima del bene LOTTO n°3: € 444.000,00

Il giudizio estimativo tiene già conto: - della scadenza della convenzione tra tre anni, 3/8/2021 - della prossima scadenza, 13/05/2020, della concessione mineraria necessaria per l'attuazione del piano di lottizzazione - degli oneri di urbanizzazione primari e secondari da pagare, che influiscono sul valore finale dei lotti - del vincolo imposto dal piano attuativo, in base al quale il collaudo e la fine lavori del CTER2, residenziale, verrà rilasciato solo al completamento di tutte le opere di urbanizzazione, relative quindi anche ai comparti CTER1, CTER3 e VRA.

METODO DI STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE-SINTETICO 1

V = Valore Area oggetto di stima

$V = P \times I$

P = prezzo di mercato

I = indice di edificabilità aree a confronto

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 emerso che in Camerano, zona periferica di espansione, il prezzo di vendita di terreni edificabili oscilla tra i 90 ed i 110 €/mq. E' stato preso il valore medio del range individuato = 100 €/mq.

Tenendo conto che il requisito di edificabilità è vincolato da una serie di fattori, non direttamente connessi con i futuri acquirenti dei lotti, è necessario adottare un coefficiente riduttivo del 40%, che tenga conto delle autorizzazioni in via di scadenza e che gli oneri di urbanizzazione non sono stati ancora versati e dovranno essere a carico dei futuri acquirenti dei lotti.

Si fa osservare infatti che la concessione mineraria, intestata alla XXX., che scadrà il 13 maggio del 2020, vincola il buon esito dell'operazione, così come le opere di urbanizzazione dell'intero piano di lottizzazione influiscono sui certificati di collaudo ed ultimazione lavori della zona CTER2, la zona residenziale cui appartengono i terreni eseguiti intestati alla XXX..

Viene esplicitato all'interno del Piano di Attuazione che i permessi di costruire, relativi ai lotti, potranno essere rilasciati solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria.

I lottizzanti si impegnano a completare le opere di urbanizzazione primaria contestualmente alla fine lavori degli edifici e comunque entro tre anni dal rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.

Si ricorda inoltre come la realizzazione del piano sia strettamente connessa alla Concessione Mineraria rilasciata dalla Provincia di Ancona alla società "XXX." il 13 maggio 2010, che scadrà il 13 maggio dell'anno 2020, fatta salva la possibilità di inoltrare alla Provincia ulteriori e giustificate richieste di proroga.

Il deprezzamento del 40 % è giustificato dal requisito di edificabilità vincolata, ovvero l'edificabilità dei lotti è strettamente connessa con la validità della convenzione collegata al piano attuativo dell'area CTER di espansione termale-ricettiva. La convenzione, oltre ad avere un lasso temporale di validità piuttosto ristretto, impone il completamento degli oneri di urbanizzazione di tutti i comparti.

Le autorizzazioni sono in via di scadenza.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Fondo ubicato a Camerano (AN) - Foglio 23 Mappale 102	7.796, mq	100,00 €/mq x (1-0,40) ~ 60 €/mq	€ 467.760,00	100,00	€ 467.760,00
Valore di stima:					€ 467.760,00

La percentuale di deprezzamento applicata tiene conto della restrizione dovuta ai prossimi tempi di scadenza della convenzione grazie alla quale i lotti possono definirsi edificabili; tiene conto dei costi per il pagamento degli oneri e del vincolo di rilascio del collaudo sugli immobili realizzati sul CTER2, al completamento degli oneri di urbanizzazione primaria dell'intera lottizzazione.

METODO DI STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE-SINTETICO 2

V = Valore Area oggetto di stima

$V = V_f \times K$

V_f = Valore del Fabbricato

K = Aliquota percentuale del valore del fabbricato.

Secondo l'art. 32 delle NTA del PRG vigente, si ha: UT = 1.350 mq/ha per progetti di edilizia ecosostenibile e bioclimatica.

$0,7796 \text{ ha} \times 1.350 \text{ mq/ha} = 1.052,46 \text{ mq}$

SUL = 1.052 mq

In base alle indagini eseguite è emerso che nella zona di Camerano in questione, zona periferica ma commercialmente molto appetibile essendo in prossimità di Via Direttissima del Conero, il prezzo di vendita di fabbricati di buon livello, come quelli previsti nel piano attuativo di espansione termale-ricettiva oscilla attorno ai 2.000€/mq.

Il valore commerciale sarà pari a 2.104.000 €.

Dalla dottrina di riferimento e indagini di mercato, l'incidenza dell'area sul valore di mercato in località analoghe, oscilla tra K=10-30%, in via prudenziale si ritiene congruo il valore medio pari al 20%.

Pertanto il valore commerciale del lotto di terreno edificabile, indicato con il n°3, e corrispondente al Foglio 23 Mappale 102, è pari a 420.800 €.

Dalla media aritmetica dei due valori, ottenuti con due differenti metodi di calcolo, si ottiene:

Lotto 3 (metodo sintetico 1): $7.796 \text{ mq} \times 60 \text{ €/mq} = 467.760 \text{ €}$

Lotto 3 (metodo sintetico 2): 420.800 €

Valore di stima: $(467.760 \text{ €} + 420.800 \text{ €}) / 2 = 444.280 \text{ €}$

Valore finale di stima Lotto n°3: € 444.000 € (Euro quattrocentoquarantaquattromila)

GIUDIZIO SULLA COMMERCIALITÀ DELL'IMMOBILE.

Il lotto di terreno edificabile, vincolato da convenzione che scadrà tra tre anni, ha una consistenza complessiva di 7.796 mq e non presenta recinzioni atte a delimitarne la proprietà.

I fondi esecutati si trovano in prossimità della Direttissima del Conero, nella zona di Via Colle Lauro, ed in parte risalgono sul versante collinare lambito dalla Strada Provinciale n°10.

Il lotto risulta coltivato attualmente a seminativo.

La collocazione del lotto di terreno, nella periferia di Camerano, risulta facilmente accessibile dai collegamenti stradali, in particolare:

- Dista solo 6 km dal casello autostradale A14 – Ancona Sud,
- Dista solo 15 km dal porto di Ancona,
- Dista circa 25 km dall'aeroporto "Raffaello Sanzio" di Ancona – Falconara M.ma,
- Dista dal centro di Camerano circa 4 km.

LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Fondo ubicato a Camerano (AN) – Zona di Via Colle Lauro – Via Ettore
- Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Bene N° 7** - Fondo ubicato a Camerano (AN) – Zona di Via Colle Lauro – Via Ettore Ballerini - Foglio 23 Mappale 107 (ex part. 75, ex part. 24).

Trattasi di lotto edificabile sito nel Comune di Camerano, inserito nel piano di lottizzazione CTER Espansione Termale-Ricettiva-Sportiva - Comparto CTER2, con Convenzione stipulata con il Comune di Camerano con l'esecutata XXX, con la società XXX. e con la Sig.ra XXX.

La zona CTER2 è destinata a zona residenziale ed è regolata dall'art. n°32 delle N.T.A. del vigente P.R.G..

Lotto di intera proprietà della società XXX.

Si è a specificare che la Convenzione con il Comune di Camerano, al Repertorio n° 53479, scadrà il 3/8/2021; i termini potranno tuttavia essere prorogati di altri tre anni ai sensi dell'art.30 c.3bis del D.L.69/2013 (Decreto del Fare) convertito con Legge n.98 del 9/8/13 e pubblicato in G.U. il 20/8/13 n.194.

Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni; nel caso in specie fino al 3 agosto 2024.

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

Valore di stima del bene LOTTO n°4: € 380.000,00

Il giudizio estimativo tiene già conto: - della scadenza della convenzione tra tre anni, 3/8/2021 - della prossima scadenza, 13/05/2020, della concessione mineraria necessaria per l'attuazione del piano di lottizzazione - degli oneri di urbanizzazione primari e secondari, da pagare, che influiscono sul valore finale dei lotti - del vincolo imposto dal piano attuativo, in base al quale il collaudo e la fine lavori del CTER2, residenziale, verrà rilasciato solo al completamento di tutte le opere di urbanizzazione, relative quindi anche ai comparti CTER1 e CTER3VRA.

METODO DI STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE-SINTETICO 1

V = Valore Area oggetto di stima

$V = P \times I$

P = prezzo di mercato

I = indice di edificabilità aree a confronto

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 emerso che in Camerano, zona periferica di espansione, il prezzo di vendita di terreni edificabili oscilla tra i 90 ed i 110 €/mq. E' stato preso il valore medio del range individuato = 100 €/mq.

Tenendo conto che il requisito di edificabilità è vincolato da una serie di fattori, non direttamente connessi con i futuri acquirenti dei lotti, è necessario adottare un coefficiente riduttivo del 40%, che tenga conto delle autorizzazioni in via di scadenza e che gli oneri di urbanizzazione non sono stati ancora versati e dovranno essere a carico dei futuri acquirenti dei lotti.

Si fa osservare infatti che la concessione mineraria, intestata alla XXX., che scadrà il 13 maggio del 2020, vincola il buon esito dell'operazione, così come le opere di urbanizzazione dell'intero piano di lottizzazione influiscono sui certificati di collaudo ed ultimazione lavori della zona CTER2, la zona residenziale cui appartengono i terreni eseguiti intestati alla XXX.

Viene esplicitato all'interno del Piano di Attuazione che i permessi di costruire, relativi ai lotti, potranno essere rilasciati solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria.

I lottizzanti si impegnano a completare le opere di urbanizzazione primaria contestualmente alla fine lavori degli edifici e comunque entro tre anni dal rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.

Si ricorda inoltre come la realizzazione del piano sia strettamente connessa alla Concessione Mineraria rilasciata dalla Provincia di Ancona alla società "XXX." il 13 maggio 2010, che scadrà il 13 maggio dell'anno 2020, fatta salva la possibilità di inoltrare alla Provincia ulteriori e giustificate richieste di proroga.

Il deprezzamento del 40 % è giustificato dal requisito di edificabilità vincolata, ovvero l'edificabilità dei lotti è strettamente connessa con la validità della convenzione collegata al piano attuativo dell'area CTER di espansione termale-ricettiva. La convenzione, oltre ad avere un lasso temporale di validità piuttosto ristretto, impone il completamento degli oneri di urbanizzazione di tutti i comparti.

Le autorizzazioni sono in via di scadenza.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Fondo ubicato a Camerano (AN) - Foglio 23 Mappale 104	1.175,00 mq	100,00 €/mq x (1-0,40) ~ 60 €/mq	€ 70.500,00	100,00	€ 70.500,00
Bene N° 7 - Fondo ubicato a Camerano (AN) - Foglio 23 Mappale 107	5.484,00 mq	100,00 €/mq x (1-0,40) ~ 60 €/mq	€ 329.040,00	100,00	€ 329.040,00
Valore di stima:					€ 399.540,00

La percentuale di deprezzamento applicata tiene conto della restrizione dovuta ai prossimi tempi di scadenza della convenzione grazie alla quale i lotti possono definirsi edificabili; tiene conto dei costi per il pagamento degli oneri e del vincolo di rilascio del collaudo sugli immobili realizzati sul CTER2, al completamento degli oneri di urbanizzazione primaria dell'intera lottizzazione.

METODO DI STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE-SINTETICO 2

V = Valore Area oggetto di stima

$V = V_f \times K$

V_f = Valore del Fabbricato

K = Aliquota percentuale del valore del fabbricato.

Secondo l'art. 32 delle NTA del PRG vigente, si ha: UT = 1.350 mq/ha per progetti di edilizia ecosostenibile e bioclimatica.

$0,6659 \text{ ha} \times 1.350 \text{ mq/ha} = 898,965 \text{ mq}$

SUL = 899 mq

In base alle indagini eseguite è emerso che nella zona di Camerano in questione, zona periferica ma commercialmente molto appetibile essendo in prossimità di Via Direttissima del Conero, il prezzo di vendita di fabbricati di buon livello, come quelli previsti nel piano attuativo di espansione termale-ricettiva oscilla attorno ai 2.000€/mq.

Il valore commerciale sarà pari a 1.798.000 €.

Dalla dottrina di riferimento e indagine di mercato, l'incidenza dell'area sul valore di mercato in località analoghe, oscilla tra K=10-30%, in via prudenziale si ritiene congruo il valore medio pari al 20%.

Pertanto il valore commerciale del lotto di terreno edificabile, indicato con il n°4, e corrispondente al Foglio 23 Mappali 104 e 107, è pari a 359.600 €.

Dalla media aritmetica dei due valori, ottenuti con due differenti metodi di calcolo, si ottiene:

Lotto 4 (metodo sintetico 1): $6.659 \text{ mq} \times 60 \text{ €/mq} = 399.540 \text{ €}$

Lotto 4 (metodo sintetico 2): 359.600 €.

Valore di stima: $(399.540 \text{ €} + 359.600 \text{ €}) / 2 = 379.570 \text{ €}$

Valore finale di stima Lotto n°4: € 380.000 € (Euro trecentoottantamila)

GIUDIZIO SULLA COMMERCIALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE.

Il lotto di terreno edificabile, vincolato da convenzione che scadrà tra tre anni, ha una consistenza complessiva di 6.659 mq e non presenta recinzioni atte a delimitarne la proprietà. I fondi eseguiti si trovano in prossimità della Direttissima del Conero, nella zona di Via Colle Lauro, ed in parte risalgono sul versante collinare lambito dalla Strada Provinciale n°10.

Il lotto risulta coltivato attualmente a seminativo.

La collocazione del lotto di terreno, nella periferia di Camerano, risulta facilmente accessibile dai collegamenti stradali, in particolare:

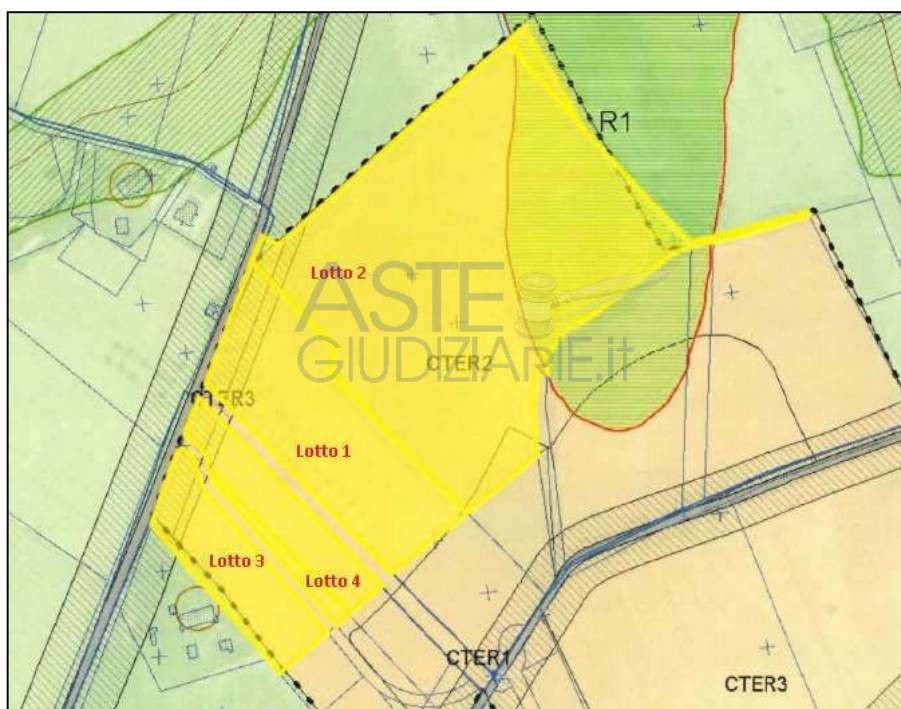
- Dista solo 6 km dal casello autostradale A14 – Ancona Sud,
- Dista solo 15 km dal porto di Ancona,
- Dista circa 25 km dall'aeroporto "Raffaello Sanzio" di Ancona – Falconara M.ma,
- Dista dal centro di Camerano circa 4 km.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si riassumono nel grafico seguente i valori dei singoli lotti.

	BENI	DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	VALORE
LOTTO n°1	Bene n°1	F 21 mapp 227	16.665,00	€ 950.000,00
LOTTO n°2	Bene n°2	F 21 mapp 223	53.623,00	€ 3.056.000,00
	Bene n°3	F 21 mapp 224		
	Bene n°4	F 21 mapp 229		
LOTTO n°3	Bene n°5	F 23 mapp 102	7.796,00	€ 444.000,00
LOTTO n°4	Bene n°6	F 23 mapp 104	6.659,00	€ 380.000,00
	Bene n°7	F 23 mapp 107		

Il valore medio unitario dei lotti edificabili, con vincolo di edificabilità (Convenzione collegata al Piano Attuativo), è pari a 57 €/mq.



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 31/07/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it