

TRIBUNALE DI ANCONA



**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 417/2015**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RELAZIONE TECNICA GENERALE EPURATA  
TERRENO in Via Fraschetale Basso  
Filottrano**

Corinaldo, lì 09-09-2016



Dott.ssa Ing. Maddalena Pettinari



## PREMESSA

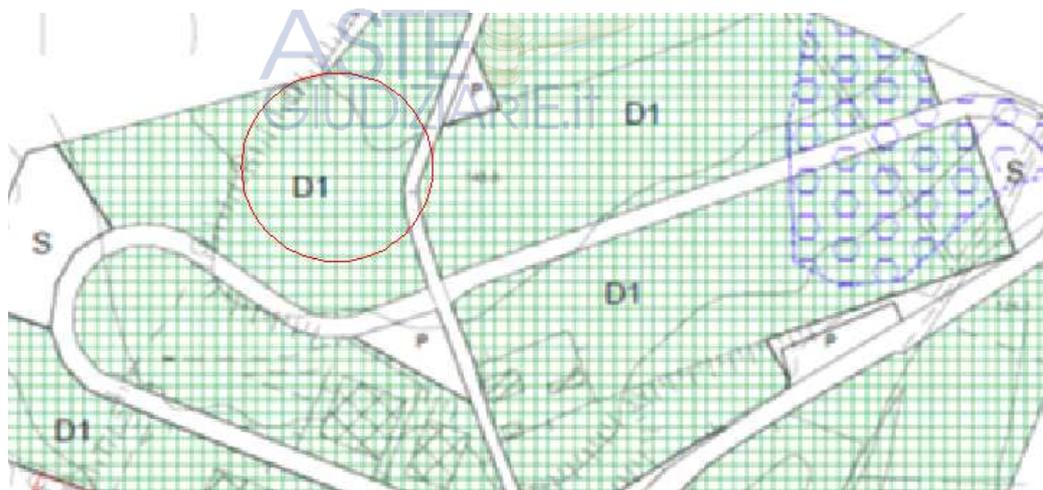
La sottoscritta Dott.ssa Ing. Maddalena Pettinari, con studio professionale in Corinaldo in Via Paolo Bentivoglio 2, è stata nominata C.T.U. nel procedimento in oggetto dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Francesca Ercolini, ed ha espresso il giuramento di rito in data 30-05-2016.

Il sottoscritto CTU ha quindi definito la data di inizio delle operazioni peritali sul luogo oggetto di perizia, informando a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno il debitore ed il creditore, per il giorno 27-06-2016, alle ore 9.30.

Nel giorno e all'ora stabilita sul luogo oggetto di perizia si è presentato l'esecutato, che ha acconsentito al sopralluogo ed è stato molto collaborativo con il sottoscritto nell'analizzare il bene oggetto di perizia.

In conformità a quanto richiesto nell'atto di nomina dal GE Dott.ssa Francesca Ercolini, ho individuato che i beni oggetto di pignoramento, i quali sono dei terreni edificabili; questi sono situati nel Comune di Filottrano, in via Fraschetale Basso.

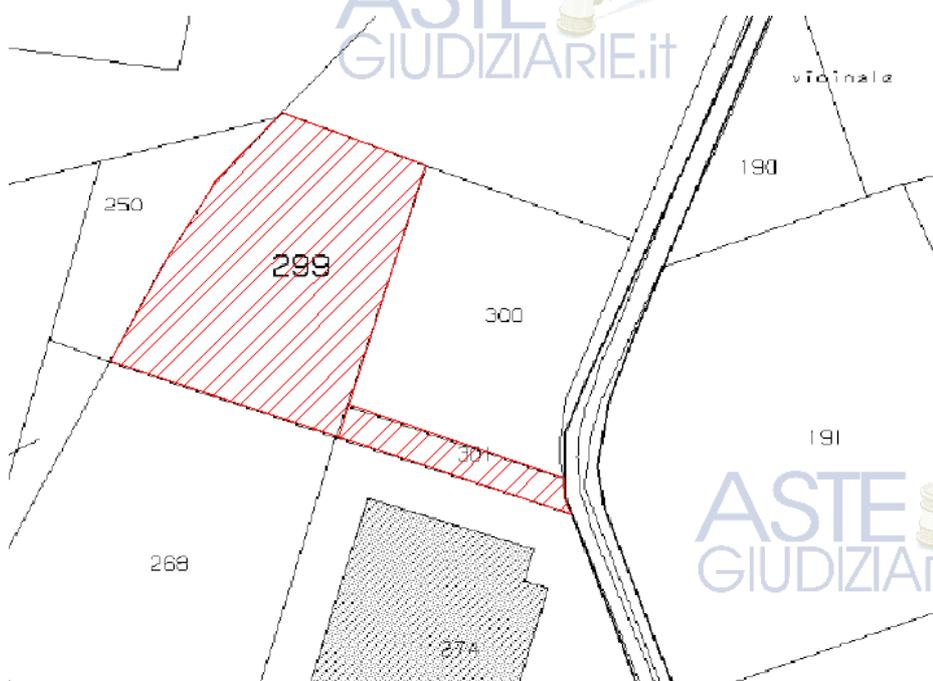
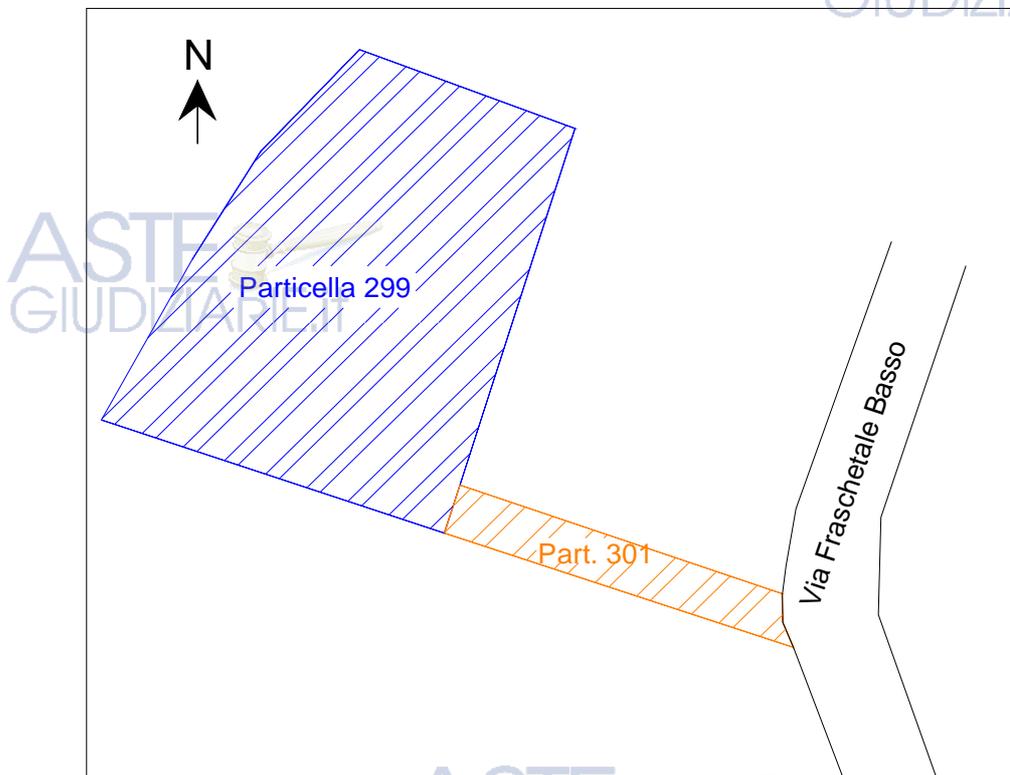
I terreni in oggetto ricadono, da PRG, in area D1- Insediamenti produttivi esistenti.



A seguito del sopralluogo ho provveduto a redigere una relazione di stima.

Una parte del terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Filottrano al Foglio 15, Particella 299, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 1435 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale 6,30 €, Reddito Agrario 6,67 €

Un'altra parte del terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Filottrano al Foglio 15, Particella 301, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 182 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale 0,80 €, Reddito Agrario 0,85 €



## DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della presente relazione di stima è un terreno libero e posizionato in un'area panoramica.

Il terreno è situato da PRG in una zona D1 di insediamento produttivo; quindi il terreno in oggetto è edificabile.

A seguire le Norme Tecniche di Attuazione e le Prescrizioni d'Uso per le Zone D1 in oggetto (dal Piano Regolatore Generale del Comune di Filottrano).

### Art. 33 - Zone D1 e D1\* - Insediamenti produttivi esistenti

33.01 Le zone D1 e D1\* comprendono gli insediamenti esistenti, prevalentemente produttivi, e singoli edifici isolati nella campagna.

33.02 In assenza di piani di Attuazione, nelle zone D1 e D1\* degli insediamenti esistenti, sono possibili i seguenti interventi:

- Intervento edilizio diretto
- Parametri urbanistici: IF (Scheda 20) = 3 mc/mq
- Categorie di intervento: Mo, Ms, R, Rc, Re, D, Ne.
- Standard: secondo usi presenti e secondo le quantità precisate nell'art. 16.11, Tab. 1
- H - Altezza max = 10,00 ml (escluse sovrastrutture, camini, silos, serbatoi ed attrezzature aeree varie)
- Dc - Distanza confini = 6,00 ml
- Df - Distanza fabbricati = 12,00 ml
- Ds - Distanza strade = rispetto delle distanze a seconda della classificazione della strada e se necessario arretramento degli edifici (previa demolizione).
- Nel rispetto dei parametri urbanistici indicati la superficie delle aree scoperte può essere ridotta a favore dell'ampliamento (A) e/o la sopraelevazione degli edifici di cui sono pertinenze.

33.03 Tramite lo sportello unico delle attività produttive possono essere autorizzati interventi di ampliamento e/o modifica degli edifici produttivi, legittimamente autorizzati o condonati, anche per quelli isolati nelle zone E1, E2, E3.

33.04 La redazione di Piani Attuativi estesi, per quantità e qualità, a parti ampie e significative di tessuto urbano, conformi ai seguenti parametri e criteri, consente di utilizzare i parametri precedentemente elencati completandoli con ulteriori e più incisive possibilità.

- Per il recupero di aree a standard, non per nuove edificazioni, l'indice fondiario massimo può essere elevato fino a **IF (Scheda 20) 4 mc/mq.**
- Categorie di intervento: Mo, Ms, R, Rc, Re, D, Nc, Ru
- Standard: secondo le quantità precisate nell'art. 16.11, Tab. 1
- H - Altezza max = 10,00 ml
- Sc - Superficie coperta max = 5/10 SF
- Ds - Distanza strade = rispetto delle distanze a seconda della classificazione della strada e se necessario arretramento degli edifici (previa demolizione).
- Il piano attuativo stabilirà i distacchi tra gli edifici, dai confini e dalle strade nel rispetto del DI 1444/68.
- **Le zone D1\* riguardano gli insediamenti esistenti dove e' consentita la sola destinazione d'uso di artigianato di servizio compatibile con la residenza.**

La localizzazione è periferica rispetto al centro di Filottrano, questa dista circa 3,0 km dal centro; come da figura in allegato (allegato n.5), dove viene riportato l'estratto di mappa per l'individuazione del terreno in oggetto.

Il terreno ha l'accesso diretto dalla strada di Via Fraschetale Basso grazie alla superficie di terreno dato dalla particella 301 che permette di accedere alla particella 299.

Complessivamente il **bene oggetto di stima risulta in una buona posizione per un insediamenti produttivi e potenzialmente risulta quindi un buon terreno dove edificare.**

**Le caratteristiche del terreno attribuiscono un medio-alto valore di mercato al bene oggetto di stima.**

### **CONFORMITA' CATASTALE**

La rappresentazione catastale è conforme a quanto rilevato in sito. Da visura il terreno risulta seminativo ma in realtà da PRG risulta edificabile.

## VINCOLI ED ONERI

Per il bene in oggetto i vincoli presenti e la individuazione degli attuali e dei precedenti proprietari sono definiti nel Certificato notarile redatto dal notaio Dott. Candore Carmelo, che si allega (Allegato 02-Relazione notarile).

## VALUTAZIONE

La valutazione del bene è eseguita alla luce di quanto sopra descritto. Il più probabile valore di mercato del bene è stato ricavato mediando tra valori di riferimento di beni simili oggetto di transazioni o di valutazioni sullo stesso mercato.

La stima è eseguita per metro quadrato di superficie, assumendo valori unitari per aree omogenee e tenendo conto del mercato locale per beni simili.

### Valutazione

| <b>SUPERFICIE UTILE<br/>m<sup>2</sup></b> | <b>VALORE<br/>UNITARIO<br/>€/m<sup>2</sup></b> | <b>IMPORTO<br/>€</b> |
|---|--|----------------------|
| Terreno=1435.00+182.00=1617mq             | 50.00  | 80850.00             |
| <b>TOTALE</b>                             |  | <b>80850.00</b>      |

## VALORE FINALE

In funzione di quanto precedentemente esposto si ha che il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione di stima assume il valore complessivo di Euro 80850.00 (ottantamilaottococinquantaeuro/00).

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it  
IL TECNICO

Dott. Ing. Maddalena Pettinari

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ALLEGATI:**



Allegato n. 01: Documentazione Fotografica ;

Allegato n. 02 Relazione notarile  
(non allegata in ossequio alla L.196/03);



Allegato n. 03 Visura catastale  
(non allegata in ossequio alla L.196/03);

Allegato n. 04 Planimetria catastale ;

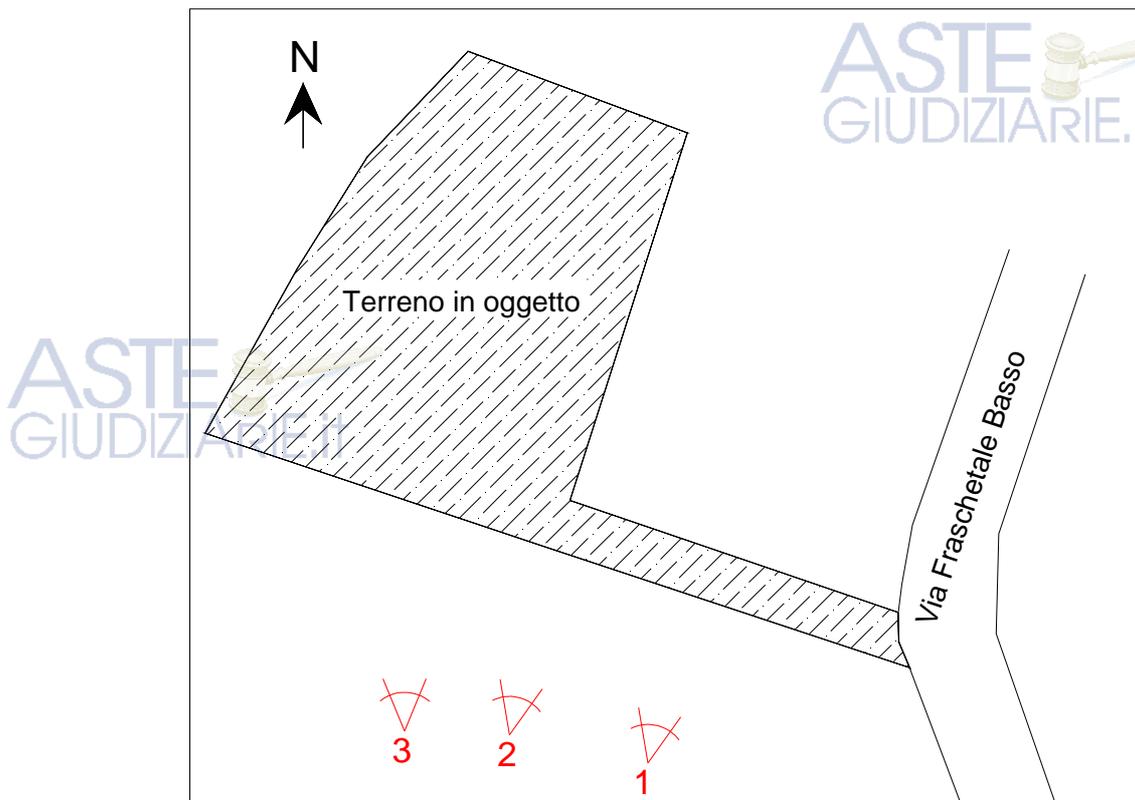
Allegato n. 05 Localizzazione in mappa.





**Allegato n. 01: Documentazione Fotografica**





**Punti di scatto**



**FOTO 1**



FOTO 2



FOTO 3



**Allegato n. 04**

**Planimetria catastale**







**Allegato n. 05**

**Localizzazione in mappa  
(da google maps)**





LOCALIZZAZIONE IN MAPPA

DEL TERRENO IN VIA FRASCHETALE BASSO – FILOTTRANO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it