

**Esecuzione Immobiliare promossa da:**  
**PRELIOS CREDITO SOLUTIONS SPA**  
**CONTRO**



Procedura esecutiva n° 158/21

**PROPOSTA DIVISIONE IN NATURA BENI OGGETTO PROCEDURA ESECUTIVA**

All'udienza del 30/09/2021, il sottoscritto Ing. Calderaro Vito, con studio in Via Rovereto, 39 - 60100 - Ancona (AN), email vitocalder@yahoo.it, PEC vito.calderaro@ingpec.eu, Tel. 071 2071875, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 17/01/2022 veniva depositata perizia di stima dei beni oggetto di esecuzione immobiliare con la formazione di un unico lotto. In data 07/06/2022 veniva assegnato al sottoscritto CTU incarico di verifica e formazione più lotti per addivenire ad una divisione in natura dei beni oggetto di esecuzione a seguito di esplicita richiesta da parte del comproprietario.

Ricordato che i beni oggetto di esecuzione sono i seguenti:

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - COMUNE DI CASTELFIDARDO**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	185				Seminativo		0.18.60 mq	18,25 €		

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - COMUNE DI CASTELFIDARDO**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						



Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	828				Seminativo arborato		0.83.67 mq	21,61 €		

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - COMUNE DI CASTELFIDARDO**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	829				Seminativo arborato		0.00.45 mq	0,21 €		

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - COMUNE DI CASTELFIDARDO**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	54				Seminativo		0.69.69 mq	21,66 €		

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - COMUNE DI CASTELFIDARDO**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	55				Seminativo		1.03.15 mq	31,96 €		

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - COMUNE DI CASTELFIDARDO**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	56				Seminativo		0.91.70 mq	28,42 €		

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELFIDARDO (AN) - COMUNE DI CASTELFIDARDO**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	587				Seminativo arborato		0.10.98 mq	2,84 €		

Tutti i beni suindicati risultano essere di proprietà del Sig.  
per il 50% ed il restante 50% è di proprietà del Sig.

I Valori di stima assegnati sono:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Castelfidardo (AN) - COMUNE DI CASTELFIDARDO	1860,00 mq	2,00 €/mq	€ 3.720,00	50,00%	€ 1.860,00
Bene N° 2 - Terreno Castelfidardo (AN) - COMUNE DI CASTELFIDARDO	8367,00 mq	2,00 €/mq	€ 16.734,00	50,00%	€ 8.367,00
Bene N° 3 - Terreno Castelfidardo (AN) - COMUNE DI CASTELFIDARDO	45,00 mq	1,50 €/mq	€ 67,50	50,00%	€ 33,75
Bene N° 4 - Terreno Castelfidardo (AN) - COMUNE DI CASTELFIDARDO	6990,00 mq	0,80 €/mq	€ 5.592,00	50,00%	€ 2.796,00
Bene N° 5 - Terreno Castelfidardo (AN) - COMUNE DI CASTELFIDARDO	10315,00 mq	1,50 €/mq	€ 15.472,50	50,00%	€ 7.736,25
Bene N° 6 - Terreno Castelfidardo (AN) - COMUNE DI CASTELFIDARDO	9170,00 mq	1,50 €/mq	€ 13.755,00	50,00%	€ 6.877,50
Bene N° 7 - Terreno Castelfidardo (AN) - COMUNE DI CASTELFIDARDO	1098,00 mq	0,80 €/mq	€ 878,40	50,00%	€ 439,20
Valore di stima:					€ 28.109,70

Valore complessivo arrotondato € 56.200

Si è proceduto alla migliore configurazione di Lotti di divisione in natura, tenendo conto dei seguenti fattori principali: Continuità tra beni, accessibilità, valore economico, appetibilità commerciale.

Si sono individuati i seguenti due lotti:

LOTTO 1 costituito dal bene 1 – 2- 3 valore complessivo arrotondato € 20.500,00

LOTTO 2 costituito dal bene 4 – 5 – 7 valore complessivo arrotondato € 21.950,00

su tali lotti si ha:

Continuità: nell'ambito del singolo lotto sono terreni confinanti tra loro

Accessibilità: la presenza di una stradina ne consente la accessibilità verso il lotto 2

Valore economico: valori di stima circa equivalenti, differenza minima di € 1.450 da compensare a metà.

Appetibilità commerciale : il bene 7 – 4 hanno scarsa attrattiva commerciale ( si era tenuto conto di ciò in fase di formazione prezzo di stima nonché indicando un unico lotto).

Per quanto riguarda il bene 6 si propone:

- a. Il bene venga lasciato in comproprietà con assegnazione ricavato, a seguito espletamento procedure di gara, tra le parti in pro quota come tabella seguente:

Quota procedura	Quota comproprietario
80% del ricavato complessivo di vendita	20 % del ricavato complessivo di vendita

n.b. Le quote sono state arrotondate e mediate indipendentemente dall'assegnazione lotti in divisione tra i proprietari.

- b. frazionamento del bene 6 in due parti corrispondenti al 55% assegnato al lotto 1 e 45% lotto 2 (compensazione valori) con assegnazione spese tra le parti o come meglio disposto in procedura.
- c. Assegnazione bene 6 al comproprietario con pagamento della quota parte alla procedura per stima di circa € 6.150 ( € 6.877 – €1.450/2 ) qualora assegnatario lotto 1, per circa € 7.600,00 ( € 6.877+€1.450/2 ) qualora assegnatario lotto 2

Si evidenzia altresì che bisognerà costituire servitù di passaggio da un bene del lotto 1 a favore del primo bene confinante del lotto 2 ( in base alle scelte a-b-c suindicate) per garantirne l'accessibilità.

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

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Calderaro Vito

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

